TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 100/2023/DS-PT
Ngày: 08 - 5 - 2023
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất, huỷ GCNQSDĐ, mở lối đi và chấm dứt Hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- *Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Trần Quốc Cường
Các Thẩm phán: ông Phạm Tồn
ông Nguyễn Cường

- *Thư ký phiên tòa*: bà Bùi Thị Hồng Phượng - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa*: ông Đinh Văn Chánh - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 5 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng. Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 160/2022/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2022 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất, huỷ GCNQSDĐ, mở lối đi và chấm dứt Hợp đồng tín dụng".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2022/DS-ST ngày 15 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1175/2022/QĐ-PT ngày 06 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Hồ Ngọc C và bà Lê Thị M; cùng địa chỉ: K43/24 Đường C, phường H, quận T, thành phố Đà Nẵng (ông C có mặt, bà M vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Nguyễn Trung Th; địa chỉ: số 45 đường N, thành phố Đà Nẵng, có mặt tại phiên toà.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Phước C1 - Công ty TNHH luật Đ - Chi nhánh Đà Nẵng; địa chỉ: số 45 đường N, phường H1, quận H2, thành phố Đà Nẵng, có đơn xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn:

2.1. ông Nguyễn Tân Tr và bà Nguyễn Thị Mỹ H3; cùng địa chỉ: kiệt 717/19

đường T3, tổ 27, phường H4, quận C2, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt tại phiên toà.

2.2. ông Võ Huy C3 và bà Lê Thị Thùy T2; cùng địa chỉ: kiệt 717/20, đường T3, tổ 27, phường H4, quận C2, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt tại phiên toà.

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

3.1. Sở Tài nguyên và Môi trường, thành phố Đà Nẵng; địa chỉ: Trung tâm hành chính - số 24 T4, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt tại phiên toà.

3.2. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận C2; địa chỉ: số 40 đường O, quận C2, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt tại phiên toà.

3.3. Uỷ ban nhân dân phường H5, quận C2, thành phố Đà Nẵng; địa chỉ: số 916 đường T3, phường H4, quận C2, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt tại phiên toà.

3.4. ông Võ Linh Q - Công chức Ủy ban nhân dân phường H5; địa chỉ công tác: UBND phường H5, quận C2, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt tại phiên toà.

3.5. ông Đoàn Mộng Y và bà Hoàng Thị Th1; cùng địa chỉ: tổ 40, phường H7, quận C2, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt tại phiên toà.

3.6. ông Nguyễn Hoàng T5 và bà Bùi Thị Tr1; cùng địa chỉ: tổ 19, phường T Tây, quận T, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt tại phiên toà.

3.7. ông Lê Quốc D1 và bà Lê Thị Phong L1; địa chỉ: K3A/10 đường P, quận H2, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt tại phiên toà.

3.8. ông Trần Công L2 và bà Huỳnh Thị Y1; cùng địa chỉ: xã Đ2, huyện Đ3, tỉnh Quảng Nam, vắng mặt tại phiên toà.

3.9. ông Nguyễn Phước T6 và bà Nguyễn Thị Như L3; cùng địa chỉ: số 30 đường P2, quận H2, thành phố Đà Nẵng, có mặt tại phiên toà.

3.10. ông Vũ Bình T6 và bà Võ Thị H6; cùng địa chỉ: tổ 02, phường H7, quận C2, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt tại phiên toà.

3.11. ông Trần Hữu P4; địa chỉ: K759/13 đường TCV, phường T7, quận T, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt tại phiên toà.

3.12. bà Lê Thị Hồng L5; địa chỉ: tổ 62, phường H7, quận C2, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt tại phiên toà.

3.13. ông Hồ Ngọc H8; địa chỉ: tổ 27, phường H5, quận C2, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Hồ Ngọc C và bà Lê Thị M; cùng địa chỉ: K43/24 Đường C, phường H, quận T, thành phố Đà Nẵng (ông C có mặt, bà M vắng mặt).

3.14. bà Nguyễn Thị H9 - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường H; địa chỉ: số 212 Hà Huy Tập, quận T, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt tại phiên toà.

3.15. Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam; địa chỉ: số 191 đường B3, phường L4, quận H10, Hà Nội. Địa chỉ liên hệ: tầng 11, số 304 - 306 đường N1, phường T9, quận T, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Kiều Tấn Th2 - Cán bộ xử lý nợ, Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam, có mặt tại phiên toà.

Người kháng cáo: ông Hồ Ngọc C, bà Lê Thị M, Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, trình bày của nguyên đơn thể hiện:

Chúng tôi có lô đất tại thửa số 473, tờ bản đồ số 10, diện tích 222m^2 tại xã H4, huyện H11 (cũ) nay là phường H4, quận C2, thành phố Đà Nẵng được Uỷ ban nhân dân (UBND) huyện H11 (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số I 92282 ngày 17 tháng 12 năm 1996 cho hộ ông Hồ Ngọc C. Năm 2004 chúng tôi chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất cho em là Hồ Ngọc H8 với diện tích 104,5m^2. Theo sơ đồ khu đất chuyển nhượng được UBND huyện H11 ký ngày 22 tháng 9 năm 2004, cũng như thực tế sử dụng đều thể hiện con đường rộng l,5m để đi vào lô đất. Sau này chúng tôi chuyển về sống tại phường H13 nên thửa đất để trống. Đến đầu năm 2017 khi chúng tôi lập thủ tục xin phép xây dựng nhà thì phát hiện con đường vào thửa đất đã được Văn phòng Đăng ký đất đai quận C2 cấp cho các hộ liền kề. Hiện nay các hộ liền kề đã xây dựng nhà ở bít hẳn lối đi vào thửa đất của chúng tôi, nên chúng tôi không thể ý xin giấy xây dựng cải tạo nhà cửa và sinh sống được.

Về nguồn gốc các lô đất liền kề các thửa đất đó là của bà nội chúng tôi là cụ Phạm Thị S chuyển cho ông Đoàn Mộng Y với diện tích 100m^2. Các bên thỏa thuận để một con đường rộng l,5m dẫn vào thửa đất của chúng tôi. Năm 2011, ông Y chuyển nhượng lại cho bà Bùi Thị Tr1 cũng với diện tích 100m^2. Năm 2017, bà Tr1 chuyển nhượng lại cho bà Lê Thị Phong L1 nhưng tại phần đăng ký quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Phong L1 trên giấy chứng nhận lại thể hiện diện tích đất đo đạc thực tế là 134,2m^2.

Như vậy, từ việc lấn chiếm lối đi của chúng tôi, bà Lê Thị Phong L1 được cấp diện tích đất theo giấy chứng nhận vượt trội so với diện tích trên giấy chứng nhận của của bà Tr1 là 34m^2 đất. Tại thời điểm đó, theo sơ đồ vị trí đất chuyển nhượng cho bà L1 là: Đông giáp bà Phạm Thị S; Tây giáp bà Nguyễn Thị H12; Nam giáp

Hồ Ngọc Th2; Bắc giáp Hồ Ngọc C. Cụ Phạm Thị S chết từ năm 2012 nên không ký vào tứ cận được. ông X và bà H12 xác nhận là không ký tứ cận cho bà L1.

Ngày 04 tháng 5 năm 2018 chúng tôi đề nghị UBND phường H4 giải quyết nhưng không thành, nhưng bà L1 vẫn chuyển nhượng cho đất cho người khác, trong khi chúng tôi đang có đơn khiếu nại đất tranh chấp và Chi nhánh Văn phòng đất đai quận C2 vẫn tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động cho các hộ tiếp theo như sau:

Ngày 28 tháng 5 năm 2018 bà L1 tách thửa với diện tích là 54,2m^2 và tặng cho ông Lê Quốc D1. Ngày 16 tháng 11 năm 2018 ông D1 được Sở Tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng cấp GCNQSDĐ số CO 218521. Ngày 27 tháng 02 năm 2019 ông D1 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Tân Tr và bà Nguyễn Thị Mỹ H3.

Ngày 16 tháng 11 năm 2018 bà L1 chuyển nhượng toàn bộ 64,8m^2 đất còn lại cho ông Vũ Bình T6 và bà Võ Thị H6 (6,2m^2 hiến để làm đường đi). Ngày 22 tháng 11 năm 2018 ông T6 và bà H6 chuyển nhượng cho ông Trần Hữu P4. Ngày 03 tháng 12 năm 2018 ông P4 chuyển nhượng cho ông Võ Huy C3 và bà Lê Thị Thùy T2.

Việc Sở Tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng và UBND quận C2 cho phép tách thửa, chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất đang tranh chấp là vi phạm nghiêm trọng các quy định của Luật Đất đai, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của chúng tôi.

Nay chúng tôi khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên hủy: GCNQSDĐ số CM 789910 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp cho bà Lê Thị Phong L1 ngày 12 tháng 02 năm 2018; GCNQSDĐ số CO 218521 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho ông Lê Quốc D1 ngày 16 tháng 11 năm 2018; buộc ông Nguyễn Tân Tr và ông Võ Huy C3 trả lại diện tích lối đi của thửa 473.

Tại phiên hòa giải ngày 19/10/2021, ông C bà M trình bày:

Trong trường hợp không thể mở lối đi cũ thì mở lối đi qua thửa đất nhà ông Tr - bà H3 và đề nghị công nhận lối đi này trong GCNQSDĐ. Đồng thời, chúng tôi sẽ bồi hoàn một phần giá trị đất và giá trị bức tường cho ông Tr - bà H3.

2. Bị đơn ông Nguyễn Tân Tr, bà Nguyễn Thị Mỹ H3 trình bày:

Ngày 16 tháng 05 năm 2019 chúng tôi có giao dịch nhận chuyển nhượng đất kèm theo nhà với ông Nguyễn Phước T6 và bà Nguyễn Thị Như L3 theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 218521 ngày 16 tháng 05 năm 2019, thửa đất số 293, tờ bản đồ 43, diện tích 54,2m^2. Như vậy đất và nhà ở thuộc quyền sở hữu của chúng tôi là không có tranh chấp và hoàn toàn hợp pháp.

Sau nhận chuyển nhượng, chúng tôi có xây dựng thêm 2m^2 tường rào để hoàn thiện cổng ngõ và trên phần đất thuộc quyền sở hữu của chúng tôi, không ảnh hưởng đến phần đất của ông C, bà M kề cận. Trong quá trình giao dịch với ông T6 và bà L3 chúng tôi hoàn toàn không hề được nghe nhắc đến việc tranh chấp 54m^2 đất trong giấy chứng nhận. Vì vậy ông C, bà M yêu cầu chúng tôi trả 17m^2 đất lấn chiếm là hoàn toàn không có cơ sở.

3. Bị đơn ông Võ Huy C3, bà Lê Thị Thùy T2 trình bày:

Ngày 23 tháng 11 năm 2018 chúng tôi có giao dịch chuyển nhượng đất với ông Trần Hữu P4 theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 789910. Hợp đồng công chứng mua bán số 8225, thửa đất số 20, tờ bản đồ số 34 với diện tích 64,8m^2. Giấy chứng nhận đã được Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng ký ngày 12 tháng 2 năm 2018. Như vậy, mảnh đất thuộc quyền sở hữu của chúng tôi, không có tranh chấp và hoàn toàn hợp pháp.

Sau khi giao dịch thành công chúng tôi tiến hành xin phép xây dựng nhà cấp 4, gác lửng diện tích là 64,8m^2 và sinh sống từ đó đến nay. Điều này được kiểm chứng khi nhiều lần cán bộ địa phương phường H4 đến đo đạc và đều được ghi nhận trong văn bản của phường. Yêu cầu của ông C, bà M buộc chúng tôi trả 17m^2 đất lấn chiếm là hoàn toàn không có cơ sở.

Trong suốt quá trình tìm hiểu và giao dịch đất với ông P4 chúng tôi hoàn toàn không hề được nghe nhắc đến vụ việc tranh chấp của các chủ sử dụng trước kia. Hợp đồng giao dịch đúng theo diện tích là 64,8m^2 theo giấy chứng nhận. Chúng tôi chỉ được biết đến tranh chấp của các chủ sở hữu trước đây khi được UBND phường H4 mời lên làm việc, nên xét cho cùng chúng tôi là nạn nhân của việc trên. Việc các đương sự yêu cầu chúng tôi trả lại diện tích lối đi là hết sức vô lý. Khi chúng tôi mua thửa đất này đã có sổ đỏ rõ ràng, mua bán ra công chứng, được pháp luật công nhận là hợp pháp, không hề có tranh chấp và sau đó được cấp phép xây dựng theo đúng diện tích trong sổ.

Sau khi chúng tôi và ông Tr, bà H3 ở một thời gian thì ông C, bà M mới thông báo là có đường đi sau lưng nhà chúng tôi nhưng hiện nay không còn. Chúng tôi nghĩ đây là điều hết sức phi lý và hoàn toàn bất ngờ. Vì sao trước đây ông C, bà M không thông báo cho những người mua trước và ngăn chặn mua bán nếu sai phạm mà đợi đến lúc tôi về ở mới thông báo vấn đề về lối đi. Tuy nhiên, nếu có sai phạm thì thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường quận C2 và những người mua tách thửa đầu tiên. Chúng tôi hoàn toàn là những người bị hại.

Nay chúng tôi có ý kiến như sau: ông C, bà M muốn có lối đi phía trước thì đền bù thỏa đáng theo giá đất hiện tại của thị trường cho ông Tr, bà H3. Khi đo đạc thửa đất của ông C, bà M có dư đất ngoài sổ đỏ. Đề nghị ông C lấy đất đổi đất, lấy phần đất thừa đền bù lại phần đất lấy làm lối đi của ông C, bà M là thỏa đáng.

4. Người đại diện cho ông Hồ Ngọc H8 trình bày:

Nguyên thửa đất 473, tờ bản đồ số 10, địa chỉ tổ 27 phường H4, quận C2, thành phố Đà Nẵng là của ông Hồ Ngọc C. Năm 2004 ông C có tặng cho ông Hồ Ngọc H8 một phần diện tích là 104,5m^2 đất. Trên thực tế hiện nay thì phần đất ông H8 được ông C cho và phần đất còn lại của ông C vẫn là một thửa đất, không có xây tường rào làm ranh giới, vẫn do ông C, bà M sử dụng từ trước đến nay.

Nay ông H8 yêu cầu ông Tr, bà H3 và ông C3, bà T2 trả lại phần diện tích lối đi phía sau nhà ông Tr, bà H3 và ông C3, bà T2 theo sơ đồ vị trí thửa đất mà ông H8 đã nhận chuyển nhượng. Trong trường hợp không thể trả lại lối đi được thì yêu cầu các hộ trên trả lại giá trị đất bằng tiền. Đồng thời, đề nghị Tòa án mở lối đi mới qua phần hiên trước của nhà ông Tr, bà H3. Phần diện tích lối đi mới mở là diện tích sử dụng chung của ông Tr, bà H3; ông C, bà M và ông H8 và phải được tách khỏi diện tích sử dụng riêng của ông Tr, bà H3.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Phong L1 trình bày:

Ngày 16 tháng 11 năm 2017 tôi có mua lô đất tại thửa số 468b, tờ bản đồ số 10 theo GCNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất số BD 876284 với diện tích 100m^2 do UBND quận C2 cấp cho ông Nguyễn Hoàng T5 và bà Bùi Thị Tr1 ngày 04 tháng 4 năm 2011.

Ngày 05 tháng 12 năm 2017 tôi ủy quyền cho bà Trần Thị Hồng L5 và được Văn phòng Công chứng Ngọc Yến công chứng, ủy quyền làm các thủ tục liên quan đến diện tích đất nói trên. Ngày 18 tháng 12 năm 2017 bà Lê thực hiện các nghĩa vụ nộp thuế tại Chi cục Thuế quận C2 về việc mua thêm 34,2m^2 đất như: nộp tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ, thuế thu nhập cá nhân. Đến ngày 12 tháng 02 năm 2018 tôi được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp GCNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất số CM78910 với diện tích là 134,2m^2.

Ngày 03 tháng 3 năm 2018 tôi ủy quyên cho bà Lê thực hiện việc tách thửa. Sau tách thửa, tôi tặng cho em trai là Lê Quốc D1 một phần diện tích. Theo hồ sơ khởi kiện của nguyên đơn thì nguyên đơn chưa cung cấp hồ sơ tôi mua 34,2m^2 đất hợp pháp. Thực tế tôi mua thửa đất đã có tường xây cao 2m, bao quanh được chủ cũ xây dựng từ lâu và trên GCNQSDĐ cấp cho ông T5 và tôi đều có tứ cận, có ranh giới rõ ràng.

6. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Võ Linh Q trình bày:

Năm 2017 với tư cách là Cán bộ địa chính, tôi có trách nhiệm phải ký các văn bản liên quan để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận cho công dân. Tuy nhiên, khi thực hiện thủ tục tôi đã đến thửa đất kiểm tra thực tế nhưng không có lối đi vào lô đất như ông C, bà M trình bày.

7. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H9 trình bày:

Ngày 08 tháng 10 năm 2019 tôi có ký sao y Sơ đồ vị trí khu đất chuyển nhượng sử dụng số 39369 do UBND xã H4 xác nhận ngày 06 tháng 9 năm 2004, địa chính H11 trình ký ngày 17 tháng 9 năm 2004 và UBND huyện H11 duyệt ngày 22 tháng 9 năm 2004. Khi ký sao y, cán bộ tham mưu trình ký xác nhận và thực tế tại bản gốc của Sơ đồ để ký sao y có vẽ lối đi. Tuy nhiên, mắt thường không thể phát hiện được vẽ thêm hay bản gốc đã có.

8. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Thị 1 trình bày:

Vì lâu quá tôi không nhớ rõ. Tôi có nhận chuyển nhượng đất từ ông Lê Quốc D1, sau đó tôi chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức T6 và bà Nguyễn Thị Như L3. ông T6, bà L3 chuyển nhượng lại cho ai tôi không rõ. Việc chuyển nhượng có giấy tờ pháp. Đến nay tôi không còn quyền lợi nghĩa vụ gì liên quan đến lô đất, đề nghị Tòa giải quyết xét xử vắng mặt tôi.

9. Đại diện Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận C2 trình bày:

Theo Sơ đồ vị trí khu đất chuyển nhượng sử dụng số 39369 của UBND xã H4 xác nhận ngày 06 tháng 9 năm 2004, địa chính H11 trình ký ngày 17 tháng 9 năm 2004 và UBND huyện H11 duyệt ngày 22 tháng 9 năm 2004 đối với phần tách thửa đất cho ông Hồ Ngọc H8 do Văn phòng Đăng ký đất đai quận C2 cung cấp cho Tòa án thì toàn bộ thửa đất 473 do ông Hồ Ngọc C đứng tên trước và sau khi tách thửa cho ông Hồ Ngọc H8 đều không có lối đi. Đồng thời, tại Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 06 tháng 9 năm 2004 do ông Hồ Ngọc C đứng đơn, chuyển nhượng cho ông Hồ Ngọc H8 được UBND xã H4 xác nhận ngày 06 tháng 9 năm tháng 2004 thì lô đất có tứ cận: Đông Giáp thửa 648A; Tây giáp thửa 476; Nam giáp thửa 468A; Bắc giáp ông Lê Đình Cư, phù hợp với Sơ đồ vị trí khu đất chuyển quyền sử dụng do Văn phòng Đăng ký đất đai quận C2 cung cấp cho Tòa án.

Tại hồ sơ khởi kiện ông C, bà M cung cấp cho Tòa án Sơ đồ bản vẽ nói trên được bà Nguyễn Thị H9 - Phó Chủ tịch UBND phường H13 sao y bản chính có lối đi là không đúng. Vấn đề này không thuộc trách nhiệm của Văn phòng đất đai quận C2. Đề nghị Tòa án căn cứ chứng cứ để giải quyết.

10. Đại diện Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam (Techcombank) trình bày:

Techcombank với ông Nguyễn Tân Tr và bà Nguyễn Thị Mỹ H3 đã ký Hợp đồng tín dụng như sau: đề nghị giải ngân kiêm Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số CMI201961490284/HDTD ngày 08/9/2019 với số tiền vay là: 990.000.000đ, thời hạn vay là 120 tháng, lãi suất: thả nổi, mục đích vay vốn: cho vay mua bất động sản. Đề nghị cấp tín dụng có tài sản bảo đảm kiêm phương án sử dụng vốn - phương án trả nợ và đề nghị kiêm Hợp đồng phát hành sử dụng thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng cá nhân số TTD-02 ngày 18/3/2019 với hạn mức là 10.000.000đ, mục đích sử dụng: tiêu dùng cá nhân.

Để bảo đảm cho các nghĩa vụ tín dụng, ông Tr và bà H3 thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 293, tờ bản đồ số 34 tại tổ 20, phường H4, quận C2, thành phố Đà Nẵng theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 218521 do Sở Tài Nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 16/11/2018. Đăng ký sang tên cho ông Tr và bà H3 ngày 16/5/2019. Việc thế chấp căn cứ Hợp đồng thế chấp tài sản số CMI2019925442/HDTC ngày 17/5/2019 và đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất tài sản gắn liền với đất ngày 17/5/2019.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, ông Tr và bà H3 bị ông Hồ Ngọc C, bà Lê Thị M và ông Hồ Ngọc H8 khởi kiện yêu cầu hủy GCNQSDĐ số CO 218521 ngày 16/11/2018, yêu cầu mở lối đi chung.

Do đó, căn cứ theo quy định tại Điều 7 của "Đề nghị giải ngân kiêm Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ" số CMI201961490284/HDTD ngày 08/09/2019; Điều 7 của "Điều khoản, điều kiện chung về tín dụng tại Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam", Techcombank đã ban hành Thông báo số 0280/2022/PFS-TCB đề ngày 07/06/2022 về việc thu hồi toàn bộ khoản nợ của ông Tr, bà H3 và các nghĩa vụ tài chính khác liên quan đến khoản nợ trước ngày 16/6/2022. Tuy nhiên, đến nay ông Tr và bà H3 vẫn chưa thanh toán.

Dư nợ của ông Tr và bà H3 tính đến ngày 16/6/2022 như sau:

Dư nợ phát sinh theo Đề nghị giải ngân kiêm Hợp đồng tín dụng kiêm Khế ước nhận nợ số CMI201961490284/HĐTD ngày 08/5/2019 tính đến ngày 16/6/2022: nợ gốc 733.361.000đ; nợ lãi 6.673.491đ. Tổng nợ 740.034.491đ.

Dư nợ phát sinh theo đề nghị cấp tín dụng có tài sản bảo đảm kiêm phương án sử dụng vốn - phương án trả nợ và đề nghị kiêm hợp đồng phát hành - sử dụng thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng cá nhân ngày 18/03/2019 tính đến ngày 16/06/2022 là 5.996.413đ.

Nay Techcombank yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông Tr và bà H3 thanh toán cho Techcombank khoản nợ phát sinh theo đề nghị giải ngân kiêm Hợp đồng tín dụng kiêm Khế ước nhận nợ số CMI201961490284/HĐTD ngày 08/5/2019 với số tiền gốc là 720.264.500đ và tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 1.965.381đ. Tổng cộng 722.229.818đ và các khoản nợ lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng này kể từ ngày 15/7/2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Ngân hàng rút yêu cầu đối với số tiền: 5.996.413đ theo đề nghị cấp tín dụng có tài sản bảo đảm kiêm phương án sử dụng vốn - phương án trả nợ và đề nghị kiêm hợp đồng phát hành - sử dụng thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng cá nhân và các khoản nợ lãi phát sinh vì ông Tr, bà H3 đã thanh toán xong.

Trong trường hợp ông Tr và bà H3 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ thì đề nghi kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 218521 ngày 16/11/2018.

Techcombank không đồng ý với yêu cầu của ông Hồ Ngọc C, bà Lê Thị M và ông Hồ Ngọc H8 về việc hủy GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 218521 ngày 16/11/2018 vì các lý do sau:

Nguồn gốc quyền sở hữu, sử dụng tài sản của ông Tr và bà H3 là do giao dịch chuyển nhượng từ ông Nguyễn Phước T6 và bà Nguyễn Thị Như L3 vào ngày 16/5/2019. Nguồn gốc quyền sở hữu, sử dụng tài sản trước đây của ông T6 và bà L3 là nhận chuyển nhượng từ ông Trần Công L2 và bà Huỳnh Thị 1 vào ngày 27/02/2019. Nguồn gốc quyền sở hữu, sử dụng của ông L2 và bà Y1 là nhận chuyển nhượng từ ông Lê Quốc D1 vào 24/12/2018. Như vậy, kể từ thời điểm GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 218521 được cơ quan có thẩm quyền cấp vào năm 2018 thì đã trải qua ba lần chuyển nhượng và các giao dịch chuyển nhượng này đều hợp pháp (giao dịch chuyển nhượng đã được cập nhật vào mặt sau GCNQSDĐ).

Theo quy định khoản 2 Điều 133 của Bộ luật dân sự quy định "...2. *Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu".* Theo đó, trường hợp nguồn gốc hình thành tài sản giả sử có sai sót thì quyền sở hữu, sử dụng tài sản của ông Tr và bà H3 vẫn được pháp luật bảo vệ và công nhận, vì ông Tr và bà H3 là người thứ ba ngay tình trong quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ông C và bà M cho rằng thửa đất ban đầu có con đường đi ở phía sau, nhưng trong quá trình cấp GCNQSDĐ số CO 218521 ngày 16/11/2018 có sai sót dẫn đến bít lối đi vào thửa đất của ông H8, bà M và ông C là không phù hợp. Vì tại hồ sơ cấp GCNQSDĐ và Sơ đồ bản vẽ của thửa đất không thể hiện lối đi vào thửa đất.

Do đó, yêu cầu của ông C, bà M và ông H8 về hủy GCNQSDĐ đã thế chấp cho ngân hàng là không đúng. Về yêu cầu mở lối đi chung của ông C, bà M và ông H8 trên phần diện tích đất của ông Tr, bà H3 thì Ngân hàng không đồng ý, vì:

Theo quy định tại Điều 254 Bộ luật Dân sự về quyền lối đi qua thì chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng thì có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ. Căn cứ Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/12/2020 thì thửa đất 473 đang bị bao bọc bởi 04 bất động sản xung quanh và không có lối đi, trong đó có bất động sản của ông Tr và bà H3 ở phía Nam. Do đó, Ngân hàng đề nghị Tòa án xem xét mở lối đi chung cho tài sản của ông C, bà M, ông H8 đối với 03 bất động sản liền kề khác. Ngân hàng không đồng tình việc mở lối đi chung trên tài sản thuộc quyền sở hữu của ông Tr và bà H3 đã thế chấp vì sẽ ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

11. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác là Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng; UBND phường H4 và các ông, bà Đoàn Mộng Y, Hoàng Thị Th1; Nguyễn Hoàng T5, Bùi Thị Tr1; Lê Quốc D1; Nguyễn Phước T6 , Nguyễn Thị Như L3; Vũ Bình T6, Võ Thị H6 và Trần Thị Hồng L5 không có lời khai tại hồ sơ vụ án.

Với nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2022/DS-ST ngày 15 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã quyết định:

Căn cứ Điều 93 và Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 254 và Điều 428 Bộ luật Dân sự. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

I/ Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Hồ Ngọc C - bà Lê Thị M và yêu cầu độc lập của ông Hồ Ngọc H8 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" tại tổ 20, phường H4, quận C2, thành phố Đà Nẵng với ông Nguyễn Tân Tr - bà Nguyễn Thị Mỹ H3 và ông Võ Huy C3 - bà Lê Thị Thùy T2.

II/ Không chấp nhận yêu cầu của ông Hồ Ngọc C - bà Lê Thị M và ông Hồ Ngọc H8 về việc hủy:

1. “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số: CO 218521 ngày 16/11/2018 đứng tên ông Lê Quốc D1, chỉnh lý biến động quyền sử dụng cho ông Nguyễn Tân Tr - bà Nguyễn Thị Mỹ H3.

2. “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số CM 789910 ngày 12 tháng 02 năm 2018 đứng tên bà Lê Thị Phong L1, chỉnh lý biến động quyền sử dụng cho ông Võ Huy C3 - bà Lê Thị Thùy T2.

III/ Chấp nhận yêu cầu của ông Hồ Ngọc C - bà Lê Thị M và ông Hồ Ngọc H8 về việc mở lối đi thửa đất số 473, tờ bản đồ 10 tại tổ 20, phường H4, quận C2, thành phố Đà Nẵng.

1. Buộc ông Nguyễn Tân Tr - bà Nguyễn Thị Mỹ H3 phải tháo dỡ bức tường hiện là ranh giới phía Bắc giữa phần đất hiên trước nhà đất ông Nguyễn Tân Tr - bà Nguyễn Thị Mỹ H3 với thửa đất 473 để thực hiện việc mở lối đi chung cho thửa đất 473.

2. Lối đi chung giữa thửa đất số 473 với nhà đất ông Nguyễn Tân Tr - bà Nguyễn Thị Mỹ H3 được xác định như sau:

3. Lấy điểm giao nhau của chiều dài phía Bắc và chiều rộng phía Đông nhà đất ông Nguyễn Tân Tr - bà Nguyễn Thị Mỹ H3 làm mốc thứ nhất (ký hiệu là A), kéo theo hướng Đông - Tây trên đoạn thẳng dài 2m, lấy điểm mút làm mốc thứ hai (ký hiệu là B).

4. Từ mốc A kéo một đường thẳng (gọi là đường thẳng thứ nhất) dài 4,35m theo hướng Bắc - Nam đến điểm C, ra lối đi chung giữa nhà đất ông Nguyễn Tân Tr - bà Nguyễn Thị Mỹ H3 với nhà đất ông Võ Huy C3 - bà Lê Thị Thùy T2.

5. Từ mốc B (cách mốc A 2m) kéo một đường thẳng (gọi là đường thẳng thứ hai) dài 4,35m song song với đường thẳng thứ nhất theo hướng Bắc - Nam, đến điểm D ra lối đi chung giữa nhà đất ông Nguyễn Tân Tr - bà Nguyễn Thị Mỹ H3 với nhà đất ông Võ Huy C3 - bà Lê Thị Thùy T2.

6. Hộ ông Hồ Ngọc C - bà Lê Thị M, ông Hồ Ngọc H8 và ông Nguyễn Tân Tr - bà Nguyễn Thị Mỹ H3 có quyền và nghĩa vụ chỉnh lý biến động lối đi chung tại GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của mỗi bên theo quy định của pháp luật.

(Lối đi chung giữa nhà đất ông Nguyễn Tân Tr - bà Nguyễn Thị Mỹ H3 và thửa 473 có sơ đồ kèm theo).

7. Buộc ông Hồ Ngọc C - bà Lê Thị M và ông Hồ Ngọc H8 phải bồi hoàn cho ông Nguyễn Tân Tr - bà Nguyễn Thị Mỹ H3 giá trị xây dựng bức tường số tiền là: 943.500đ và giá trị quyền sử dụng đất số tiền là: 41.105.681đ.

8. Kể từ khi ông Nguyễn Tân Tr - bà Nguyễn Thị Mỹ H3 yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng ông Hồ Ngọc C - bà Lê Thị M và ông Hồ Ngọc H8 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

IV/ Đình chỉ giải quyết yêu cầu của Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam về việc chấm dứt Hợp đồng tín dụng theo "Đề nghị cấp tín dụng có tài sản bảo đảm kiêm phương án sử dụng vốn - phương án trả nợ và đề nghị kiêm Hợp đồng phát hành sử dụng thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng cá nhân" số: TTD-02 ngày 18 tháng 3 năm 2019 và buộc ông Nguyễn Tân Tr - bà Nguyễn Thị Mỹ H3 trả số tiền là: 5.996.413đ.

V/ Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam về việc:

1. Chấm dứt Hợp đồng tín dụng theo "Đề nghị giải ngân kiêm Hợp đồng tín dụng kiêm Khế ước nhận nợ" số CMI201961490284/HDTD ngày 08/9/2019 giữa ông Nguyễn Tân Tr - bà Nguyễn Thị Mỹ H3 với Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt nam và buộc ông Nguyễn Tân Tr - bà Nguyễn Thị Mỹ H3 phải thanh toán số tiền 722.229.818đ.

2. Xử lý tài sản thế chấp là nhà đất ở tổ 20, phường H4, quận C2, thành phố Đà Nẵng do ông Nguyễn Tân Tr - bà Nguyễn Thị Mỹ H3 đứng tên "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số CO 218521 ngày 16/11/2018.

VI/ Tuyên hủy phần "Hợp đồng thế chấp" số CM1201992544/HĐTC ngày 17/5/2019 đối với 8,7m^2 đất của nhà đất ông Nguyễn Tân Tr - bà Nguyễn Thị Mỹ H3 theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số CO 218521 ngày 16/11/2018.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Các ngày 20 và 21 tháng 7 năm 2022, ông Hồ Ngọc C và bà Lê Thị M kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Các ngày 25 và 27 tháng 7 năm 2022, Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Hồ Ngọc C, bà Lê Thị M trình bày giữ nguyên đơn khởi kiện và tự nguyện rút toàn bộ kháng cáo, cung cấp đơn rút toàn bộ nội dung kháng cáo (ông Hồ Ngọc C có mặt tại phiên toà đồng ý).

Người đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam trình bày tự nguyện xin rút một phần nội dung kháng cáo đối với số tiền bồi thường do mở lối đi chung trên phần đất của ông Nguyễn Tân Tr, bà Nguyễn Thị Mỹ H3 đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam; ông Hồ Ngọc C, bà Lê Thị M, ông Hồ Ngọc H8 có trách nhiệm chuyển cho TCB để thực hiện thu hồi khoản nợ của ông Nguyễn Tân Tr, bà Nguyễn Thị Mỹ H3 đang nợ tại Ngân hàng. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm buộc ông Nguyễn Tân Tr, bà Nguyễn Thị Mỹ H3 thanh toán một lần cho Techcombank số tiền 628.978.732đ, bao gồm: 623.513.000đ nợ gốc và 5.465.732đ nợ lãi (tạm tính đến hết ngày 08/5/2023) và các khoản nợ lãi phát sinh theo lãi thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 09/5/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Đồng thời, kê biên, phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Techcombank nếu ông Nguyễn Tân Tr, bà Nguyễn Thị Mỹ H3 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ và lãi nêu trên.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý phúc thẩm vụ án, đến trước thời điểm nghị án là đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của ông Hồ Ngọc C, bà Lê Thị M và của Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam là trong thời hạn luật định.

Về nội dung vụ án: người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày tự nguyện xin rút toàn bộ nội dung kháng cáo (ông Hồ Ngọc C có mặt tại phiên toà đồng ý) và người đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam trình bày tự nguyện xin rút một phần nội dung kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 5 Điều 308; Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn và một phần kháng cáo của Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam. ông Nguyễn Tân Tr, bà Nguyễn Thị Mỹ H3 không vi phạm Hợp đồng tín dụng, tài sản thế chấp vẫn còn hiệu lực và đảm bảo nghĩa vụ của bên thế chấp. Do đó, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của đương sự và của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Sau khi xét xử sơ thẩm, các ngày 20, 21 tháng 7 năm 2022 ông Hồ Ngọc C, bà Lê Thị M kháng cáo và các ngày 25, 27 tháng 7 năm 2022 Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2022/DS-ST ngày 15 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng. Như vậy, kháng cáo của ông Hồ Ngọc C, bà Lê Thị M và của Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam là trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, do đó Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam tự nguyện rút một phần yêu cầu đối với việc chấm dứt Hợp đồng tín dụng theo Đề nghị cấp tín dụng có tài sản bảo đảm kiêm phương án sử dụng vốn – phương án trả nợ và đề nghị kiêm Hợp đồng phát hành sử dụng thẻ quốc tế dành cho khách hàng cá nhân số: TTD-02 ngày 18/3/2019 và buộc ông Nguyễn Tân Tr, bà Nguyễn Thị Mỹ H3 trả số tiền là 5.996.413đ. Toà án cấp sơ thẩm quyết định đình chỉ giải quyết đối với nội dung này là có căn cứ, đúng pháp luật.

Tại phiên toà xét xử phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày tự nguyện xin rút toàn bộ nội dung kháng cáo (ông Hồ Ngọc C có mặt tại phiên toà đồng ý) và cung cấp đơn rút kháng cáo; người đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam trình bày tự nguyện xin rút một phần nội dung kháng cáo đối với số tiền bồi thường do mở lối đi chung trên phần đất của ông Nguyễn Tân Tr, bà Nguyễn Thị Mỹ H3 đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam; ông Hồ Ngọc C, bà Lê Thị M, ông Hồ Ngọc H8 có trách nhiệm chuyển cho TCB để thực hiện thu hồi khoản nợ của ông Nguyễn Tân Tr, bà Nguyễn Thị Mỹ H3 đang nợ tại Ngân hàng. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng, việc đương sự rút kháng cáo là tự nguyện. Do đó căn cứ Điều 289; Điều 295; khoản 5 Điều 308; Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự để đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Hồ Ngọc C, bà Lê Thị M và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với một phần kháng cáo của Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam. Bản án sơ thẩm về nội dung liên quan đến kháng cáo này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam:

[2.1] Ngày 08/5/2019 giữa Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (Bên cho vay) với ông Nguyễn Tân Tr, bà Nguyễn Thị Mỹ H3 (Bên vay) ký Đề nghị giải ngân kiêm Hợp đồng tín dụng kiêm Kế ước nhận nợ số CMI 201961490284/HDTD, với nội dung: "… *Xét vì: bên vay đã được Techcombank phê duyệt chấp thuận cho vay theo Thông báo tín dụng; nay bên vay có nhu cầu được giải ngân vốn vay. Vì vậy, bên vay và Techcombank cùng nhau tự nguyện thoả thuận ký kết Đề nghị giải ngân kiêm Hợp đồng tín dụng kiêm Kế ước nhận nợ này như sau: số tiền vay:*

990.000.000VNĐ (chín trăm chín mươi triệu đồng chẵn); mục đích vay: cho vay mua bất động sản; thời hạn vay: 120 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu tiên;... Bên vay xác nhận đã được Techcombank cung cấp đầy đủ các thông tin về khoản vay, mẫu Hợp đồng tín dụng và Điều kiện chung trước khi ký kết hợp đồng này... Đại diện bên vay ký xác nhận nội dung: Tôi/chúng tôi xác nhận đã đọc và nhất trí với toàn bộ nội dung của Điều kiện chung đăng tải trên Website của Techcombank và Hợp đồng này trước khi ký tại đây… 7. Tính toàn vẹn của Hợp đồng: 7.1. Các điều khoản chung áp dụng đối với khoản vay bao gồm các quy định về phương pháp tính lãi,... trả nợ trước hạn;... thu hồi nợ trước hạn...: được quy định tại Điều khoản, Điều kiện chung về tín dụng tại Techcombank áp dụng cho khách hàng cá nhân (sau đây gọi tắt là Điều kiện chung)... Điều kiện chung... là phần không tách rời của Hợp đồng này...". Kèm theo Điều khoản, Điều kiện chung về tín dụng tại Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam.

[2.2] Theo Điều khoản, Điều kiện chung về tín dụng tại Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam quy định: "*… Điều 7. Ngừng cho vay, thu hồi nợ trước hạn, xử lý nợ: 7.1. Techcombank có quyền ngừng cho vay, thu hồi một phần hay toàn bộ tiền vay trước hạn, chấm dứt hay dừng giải ngân các khoản cho vay theo quy định tại Hợp đồng tín dụng, Điều kiện chung này khi có một trong những sự kiện Bên vay/Bên bảo đảm vi phạm Hợp đồng tín dụng/Hợp đồng bảo đảm, bao gồm các sự kiện sau:... d) Bên vay hoặc Bên bảo đảm: (i)... có liên quan đến vụ kiện, vụ án;... f) Bên bảo đảm vi phạm Hợp đồng bảo đảm hoặc xảy ra các trường hợp cần phải xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo quy định tại Hợp đồng bảo đảm... 7.2. Thu hồi nợ trước hạn: Khi xảy ra một hoặc một số sự kiện được quy định tại Điều 7.1 trên đây, Techcombank có quyền căn cứ tình hình thực tế, lựa chọn thời điểm thích hợp để quyết định thu hồi nợ trước hạn…* ".

[2.3] Ngày 17/5/2019 giữa Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (Bên nhận thế chấp) với ông Nguyễn Tân Tr, bà Nguyễn Thị Mỹ H3 (Bên thế chấp) ký Hợp đồng thế chấp tài sản (tài sản bảo đảm là Bất động sản) số CMI 2019925442/HDTC, với nội dung: *"... Điều 2. Tài sản thế chấp-hồ sơ, giá trị tài sản thế chấp: 2.1. Tài sản thế chấp theo Hợp đồng này bao gồm: Quyền sử dụng đất - thửa đất số 293, tờ bản đồ số 34, địa chỉ tại tổ 20, phường H5, quận C2, thành phố Đà Nẵng theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài khác gắn liền với đất số CO 218521, số vào sổ cấp GCN: CTs 174032 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 16/11/2018...; Tài sản gắn liền với đất đã hình thành - công trình xây dựng đã hình thành của bên thế chấp được ghi nhận tại GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài khác gắn liền với đất số CO 218521, số vào sổ cấp GCN: CTs 174032 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 16/11/2018, cụ thể: loại nhà ở-nhà ở riêng lẻ; diện tích xây dựng-34,8m^2; diện tích sàn-70,6m^2; hình thức sở hữu-*

sở hữu riêng; cấp-cấp III… Điều 9. Xử lý tài sản thế chấp: 9.1. Tài sản thế chấp sẽ được xử lý khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:… d. Có thông tin, sự kiện mà theo đánh giá của Techcombank là gây ảnh hưởng hoặc có khả năng gây ảnh hưởng đến tài sản thế chấp, bao gồm nhưng không giới hạn bởi các trường hợp như: tài sản có nguy cơ hoặc thực tế bị tổn thất; tài sản bị tranh chấp, bị kê biên, bị yêu cầu xử lý bởi bên thứ ba, các trường hợp khác;… 9.2. Bàn giao, thu giữ tài sản thế chấp: a) Techcombank được quyền quyết định trực tiếp quản lý, thu giữ tài sản thế chấp khi xảy ra các trường hợp quy định tại khoản 9.1 điều này…".

[2.4] Hơn nữa, tại phiên toà xét xử phúc thẩm hôm nay người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn tự nguyện xin rút toàn bộ nội dung kháng cáo (ông Hồ Ngọc C có mặt tại phiên toà đồng ý) và người đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam tự nguyện xin rút một phần nội dung kháng cáo. Như vậy, phần quyết định của bản án sơ thẩm về nội dung mở lối đi (8,7m^2) qua thửa đất số 473, tờ bản đồ số 10 tại tổ 20, phường H5, quận C2, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Tân Tr, bà Nguyễn Thị Mỹ H3 có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án phúc thẩm hôm nay. Trong khi toàn bộ diện tích của thửa đất này ông Tr, bà H3 đang thế chấp để đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam còn trong kỳ hạn.

[2.5] Như vậy, tài sản thế chấp của ông Nguyễn Tân Tr và bà Nguyễn Thị Mỹ H3 để đảm bảo khoản vay tín dụng nêu trên có liên quan đến vụ án tranh chấp và thực tế bị tổn thất. Toà án cấp sơ thẩm quyết định không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam về chấm dứt Hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản thế chấp là làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam.

[2.6] Tại phiên toà xét xử phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam trình bày và cung cấp văn bản yêu cầu thể hiện: buộc ông Nguyễn Tân Tr, bà Nguyễn Thị Mỹ H3 thanh toán cho Techcombank khoản nợ phát sinh theo Đề nghị giải ngân kiên Hợp đồng tín dụng kiêm Kế ước nhận nợ số CMI 201961490284/HDTD ngày 08/5/2019 với số tiền là 628.978.732đ, bao gồm: 623.513.000đ nợ gốc và 5.465.732đ nợ lãi (tạm tính đến hết ngày 08/5/2023) và các khoản nợ lãi phát sinh theo lãi thoả thuận tại Hợp đồng này kể từ ngày 09/5/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Đề nghị Cơ quan Thi hành án kê biên, phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Techcombank nếu ông Nguyễn Tân Tr, bà Nguyễn Thị Mỹ H3 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ và lãi nêu trên. Hội đồng xét xử thấy có căn cứ chấp nhận.

[3] Tại phiên tòa xét xử phúc thẩm hôm nay, các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới. Căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ

án, nội dung trình bày của đương sự và những nội dung được phân tích tại các mục [1], [2] nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng kháng cáo của Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam là có căn cứ chấp nhận, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam không phải chịu.

Án phí dân sự phúc thẩm: ông Hồ Ngọc C và bà Lê Thị M phải chịu theo quy định của pháp luật. Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng Điều 289; Điều 295; khoản 5 Điều 308; Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Hồ Ngọc C, bà Lê Thị M và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với một phần kháng cáo của Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam đối với số tiền bồi thường do mở lối đi chung trên phần đất của ông Nguyễn Tân Tr, bà Nguyễn Thị Mỹ H3 đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam; ông Hồ Ngọc C, bà Lê Thị M, ông Hồ Ngọc H8 có trách nhiệm chuyển cho TCB để thực hiện thu hồi khoản nợ của ông Nguyễn Tân Tr, bà Nguyễn Thị Mỹ H3 đang nợ tại Ngân hàng. Bản án sơ thẩm về nội dung liên quan đến kháng cáo này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án phúc thẩm.

2. Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam.

3. Áp dụng Điều 93 và Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 254 và Điều 428 Bộ luật Dân sự. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

3.1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Hồ Ngọc C - bà Lê Thị M và yêu cầu độc lập của ông Hồ Ngọc H8 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" tại tổ 20, phường H4, quận C2, thành phố Đà Nẵng với ông Nguyễn Tân Tr - bà Nguyễn Thị Mỹ H3 và ông Võ Huy C3 - bà Lê Thị Thùy T2.

3.2. Không chấp nhận yêu cầu của ồng Hồ Ngọc C - bà Lê Thị M và ông Hồ Ngọc H8 về việc hủy:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 218521 ngày 16/11/2018 đứng tên ông Lê Quốc D1, chỉnh lý biến động quyền sử dụng cho ông Nguyễn Tân Tr - bà Nguyễn Thị Mỹ H3.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 789910 ngày 12 tháng 02 năm 2018 đứng tên bà Lê Thị Phong L1, chỉnh lý biến động quyền sử dụng cho ông Võ Huy C3 -bà Lê Thị Thùy T2.

3.3. Chấp nhận yêu cầu của ông Hồ Ngọc C - bà Lê Thị M và ông Hồ Ngọc H8 về việc mở lối đi thửa đất số 473, tờ bản đồ 10 tại tổ 20, phường H4, quận C2, thành phố Đà Nẵng.

Buộc ông Nguyễn Tân Tr - bà Nguyễn Thị Mỹ H3 phải tháo dỡ bức tường hiện là ranh giới phía Bắc giữa phần đất hiên trước nhà đất ông Nguyễn Tân Tr - bà Nguyễn Thị Mỹ H3 với thửa đất 473 để thực hiện việc mở lối đi chung cho thửa đất 473.

Lối đi chung giữa thửa đất số 473 với nhà đất ông Nguyễn Tân Tr - bà Nguyễn Thị Mỹ H3 được xác định như sau:

- Lấy điểm giao nhau của chiều dài phía Bắc và chiều rộng phía Đông nhà đất ông Nguyễn Tân Tr - bà Nguyễn Thị Mỹ H3 làm mốc thứ nhất (ký hiệu là A), kéo theo hướng Đông - Tây trên đoạn thẳng dài 2m, lấy điểm mút làm mốc thứ hai (ký hiệu là B).

- Từ mốc A kéo một đường thẳng (gọi là đường thẳng thứ nhất) dài 4,35m theo hướng Bắc - Nam, đến điểm C ra lối đi chung giữa nhà đất ông Nguyễn Tân Tr - bà Nguyễn Thị Mỹ H3 với nhà đất ông Võ Huy C3 - bà Lê Thị Thùy T2.

- Từ mốc B (cách mốc A 2m) kéo một đường thẳng (gọi là đường thẳng thứ hai) dài 4,35m song song với đường thẳng thứ nhất theo hướng Bắc - Nam, đến điểm D ra lối đi chung giữa nhà đất ông Nguyễn Tân Tr - bà Nguyễn Thị Mỹ H3 với nhà đất ông Võ Huy C3 - bà Lê Thị Thùy T2.

ông Hồ Ngọc C - bà Lê Thị M, ông Hồ Ngọc H8 và ông Nguyễn Tân Tr - bà Nguyễn Thị Mỹ H3 có quyền và nghĩa vụ chỉnh lý biến động lối đi chung tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của mỗi bên theo quy định của pháp luật.

(Lối đi chung giữa nhà đất ông Nguyễn Tân Tr - bà Nguyễn Thị Mỹ H3 và thửa 473 có sơ đồ kèm theo).

Buộc ông Hồ Ngọc C - bà Lê Thị M và ông Hồ Ngọc H8 phải bồi hoàn cho ông Nguyễn Tân Tr - bà Nguyễn Thị Mỹ H3 giá trị xây dựng bức tường số tiền là 943.500đ và giá trị quyền sử dụng đất số tiền là 41.105.681đ.

Kể từ khi ông Nguyễn Tân Tr - bà Nguyễn Thị Mỹ H3 yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng ông Hồ Ngọc C -bà Lê Thị M và ông Hồ Ngọc H8 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

3.4. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam về việc chấm dứt Hợp đồng tín dụng theo Đề nghị cấp tín dụng có tài sản bảo đảm

kiêm phương án sử dụng vốn - phương án trả nợ và đề nghị kiêm Hợp đồng phát hành sử dụng thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng cá nhân số: TTD-02 ngày 18 tháng 3 năm 2019 và buộc ông Nguyễn Tân Tr - bà Nguyễn Thị Mỹ H3 trả số tiền là 5.996.413d.

3.5. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam về việc:

Chấm dứt Hợp đồng tín dụng theo Đề nghị giải ngân kiêm Hợp đồng tín dụng kiêm Khế ước nhận nợ số CMI 201961490284/HDTD ngày 08/5/2019 giữa ông Nguyễn Tân Tr - bà Nguyễn Thị Mỹ H3 với Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam và buộc ông Nguyễn Tân Tr, bà Nguyễn Thị Mỹ H3 thanh toán cho Techcombank khoản nợ phát sinh theo Đề nghị giải ngân kiên Hợp đồng tín dụng kiêm Kế ước nhận nợ số CMI 201961490284/HDTD ngày 08/5/2019 với số tiền là 628.978.732đ, bao gồm: 623.513.000đ nợ gốc và 5.465.732đ nợ lãi (tạm tính đến hết ngày 08/5/2023) và các khoản nợ lãi phát sinh theo lãi thoả thuận tại Hợp đồng này kể từ ngày 09/5/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Tài sản thế chấp là nhà đất ở tổ 20, phường H4, quận C2, thành phố Đà Nẵng do ông Nguyễn Tân Tr - bà Nguyễn Thị Mỹ H3 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 218521 ngày 16/11/2018 được xử lý theo quy định của pháp luật nếu ông Nguyễn Tân Tr, bà Nguyễn Thị Mỹ H3 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ và lãi theo Hợp đồng tín dụng nêu trên.

3.6. Tuyên hủy phần Hợp đồng thế chấp tài sản (tài sản bảo đảm là Bất động sản) số CMI 2019925442/HDTC ngày 17/5/2019 giữa Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam với ông Nguyễn Tân Tr, bà Nguyễn Thị Mỹ H3 đối với 8,7m^2 đất của nhà đất ông Nguyễn Tân Tr - bà Nguyễn Thị Mỹ H3 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 218521 ngày 16/11/2018.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam không phải chịu. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam 16.920.618đ là số tiền tạm ứng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004992 ngày 05/7/2022 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

Án phí dân sự phúc thẩm: ông Hồ Ngọc C và bà Lê Thị M phải chịu 300.000đ, được trừ vào số tiền tạm ứng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005037 ngày 08/8/2022 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng. Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam không phải chịu. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam 300.000đ là số tiền tạm ứng theo Biên lai thu tạm ứng án phí,

lệ phí Tòa án số 0005034 ngày 03/8/2022 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Thành viên Hội đồng xét xử **Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa**

(Đã ký) (Đã ký)

Phạm Tồn **Nguyễn Cường** **Trần Quốc Cường**