TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2019/KDTM-PT
Ngày: 06/3/2019
"*V/v Tranh chấp Hợp đồng tín dụng; hợp đồng thế chấp và chuyển nhượng quyền sử dụng đất*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Huyền.

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Phượng và ông Hoàng Kim Khánh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Đức Mạnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Bà Trần Thị Xuân Linh Byă - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 06/3/2019, Tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 14/2018/TLPT-KDTM ngày 18/12/2018 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng thế chấp và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2018/KDTM-ST ngày 29 tháng 10 năm 2018, của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 04/2019/QĐPT-DS ngày 31 tháng 01 năm 2019, giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Ngân hàng A; trụ sở: Số B, phường C, quận D, thành phố Hà Nội.

-Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc K; chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên, vắng mặt.

- Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Ngọc T; chức vụ: Giám đốc Ngân hàng A, Chi nhánh B; trụ sở: Số B, thành phố C, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản uỷ quyền số 523/QĐ-HĐTV-PC ngày 29/5/2017), vắng mặt.

- Người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng: Ông Phạm H; chức vụ: Phó trưởng phòng khách hàng doanh nghiệp Ngân hàng A, Chi nhánh B; trụ sở số B, thành phố C, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 26/2/2019); có mặt.

2. Bị đơn: Công ty V; Địa chỉ: Số B, phường C, thị xã D, tỉnh Đắk Lắk.

-Người đại diên theo pháp luật: Ông Võ Văn V; chức vụ: Giám đốc, vắng mặt.

-Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Minh N; địa chỉ: Số A, phường B, thị xã C, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 26/02/2018); có mặt.

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

3.1. Ông Võ Văn V, vắng mặt.

3.2. Bà Trần Minh N, có mặt.

3.3. Bà Nguyễn Thị B, có mặt.

Cùng trú tại: Số nhà A, phường B, thị xã C, tỉnh Đắk Lắk.

3.4. Vợ chồng ông Đỗ Khắc T, bà Lê Thị Thùy T; cùng trú tại: Số A, tổ dân phố B, phường C, thị xã D, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

3.5. Vợ chồng ông Nguyễn Tam K, có đơn xin xét xử vắng mặt và bà Nguyễn Thị Thanh H, vắng mặt; Đều trú tại: Số A, tổ dân phố B, phường C, thị xã D, tỉnh Đắk Lắk.

3.6. Văn phòng công chứng Đ; trụ sở: Số A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Văn C, chức vụ Trưởng Văn phòng, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Minh P; trú tại: phường B, thành phố C, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3.7. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk, trụ sở: Số A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đình T, chức vụ: Giám đốc, vắng mặt.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện ngày 12/9/2017, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B trình bày:

Ngày 28/6/2012, Công ty V ký kết hợp đồng tín dụng vay tiền tại Ngân hàng A – Chi nhánh T nay là Ngân hàng A, chi nhánh B (viết tắt là Agribank B) theo hợp đồng tín dụng số 5219 – LAV – 201200345 vay 2.500.000.000 đồng; thời hạn trả cuối cùng ngày 28/6/2014;

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo các Hợp đồng thế chấp:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 92806/12TC ngày 28/6/2012. Tài sản thế chấp Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 016419 do UBND thị xã B cấp ngày 04/8/2010 cho bà Nguyễn Thị B, diện tích 3.632 m^2, thửa đất số 27, tờ bản đồ số 08; đất tọa lạc tại phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 928061/12TC ngày 28/6/2012. Tài sản thế Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 505304 do UBND thị xã B cấp ngày 27/3/2012 cho ông Võ Văn V, bà Trần Minh N, thửa đất số 810, tờ bản đồ số 07, diện tích 150 m^2, đất tọa lạc tai phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Công ty V vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng tín dụng. Agribank B yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc Công ty V phải trả cho Agribank B tổng số tiền 4.421.145.833 đồng, trong đó nợ gốc 2.500.000.000đ, nợ lãi trong hạn 1.502.152.778đ, nợ lãi quá hạn 418.993.056đ (Tiền lãi tính đến ngày 30/6/2017) và tiếp tục tính lãi trên số nợ gốc từ ngày 01/7/2017 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký.

Trường hợp Công ty V không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Agribank B yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng số 92806/12/TC ngày 28/6/2012 và số 928061/12/TC ngày 28/6/2012 đã ký kết theo quy định của pháp luật để thu hồi số tiền đã vay.

Tại Biên bản hòa giải ngày 01/02/2018, Agribank B tính lãi suất đến ngày 01/02/2018 với số tiền lãi 2.168.645.833 đồng, nay thay đổi lại không tính lãi đến ngày 01/02/2018 mà tính lãi đến ngày 30/6/2017 như trong đơn khởi kiện ban đầu.

Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà B, vợ chồng ông T, vợ chồng anh K yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà B với vợ chồng ông T, vợ chồng anh K và yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 28/6/2012 thì Agribank B không đồng ý mà vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Việc Agribank B khi cho vay tiền có đi thẩm định, kiểm tra thực tế tài sản thế chấp không thì không rõ, do cán bộ tín dụng phụ trách cho vay vốn trước đây đã nghỉ việc và bị xử lý pháp luật. Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng với Công ty V thì Agribank B có đi kiểm tra các vấn đề sử dụng vốn, tài sản bảo đảm. Thửa đất của Bà B đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2010 và đã thế chấp vay vốn tại một số ngân hàng khác, sau đó mới thế chấp tại Ngân hàng T.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn, bà Trần Minh N trình bày:

Ngày 28/6/2012 Công ty V do (Võ Văn V) làm giám đốc có vay của Agribank B 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm triệu đồng), thời hạn vay 12 tháng, lãi suất

17%/năm. Để bảo đảm nghĩa vụ thanh toán hợp đồng tín dụng, các bên có thế chấp các quyền sử dụng:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 928061/12TC ngày 28/6/2012. Tài sản thế Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 505304 do UBND thị xã B cấp ngày 27/3/2012 cho ông Võ Văn V, bà Trần Minh N, thửa đất số 810, tờ bản đồ số 07, diện tích 150 m^2, đất tọa lạc tai phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 92806/12TC ngày 28/6/2012. Tài sản thế chấp Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 016419 do UBND thị xã B cấp ngày 04/8/2010 cho bà Nguyễn Thị B, diện tích 3.632 m^2, thửa đất số 27, tờ bản đồ số 08; đất tọa lạc tại phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Đối với thửa đất này trước thời điểm thế chấp cho Ngân hàng vào năm 2005, Bà B đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tam K diện tích 255 m^2(rộng 15m x dài 17m) và chuyển nhượng cho ông Đỗ Khắc T và bà Lê Thị Thùy T diện tích 170 m^2 (rộng 10m x dài 17m).

Quá trình chuyển nhượng giữa Bà B và bên nhận chuyển nhượng có lập giấy chuyển nhượng đất viết tay, sau đó bên nhận chuyển nhượng đã làm nhà ở kiên cố trên đất và sử dụng ổn định từ đó cho đến nay. Tại thời điểm thẩm định tài sản thế chấp Bà B đã nói rỏ cho cán bộ Ngân hàng biết đồng thời không thế chấp phần diện tích đã chuyển nhượng, chỉ thế chấp phần đất còn lại.

Do làm ăn thua lỗ nên Công ty V không có tiền thanh toán cho Ngân hàng đúng hạn, nay Ngân hàng khởi kiện, Công ty đồng ý trả số nợ gốc và xin không trả lãi.

Đối với tài sản thế chấp đồng ý giao Ngân hàng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 810, tờ bản đồ số 07, diện tích 150 m^2 của vợ chồng tôi nên đồng ý giao cho Ngân hàng xử lý đển thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 810, tờ bản đồ số 07, diện tích 3.632 m^2 là của bà Nguyễn Thị B do một phần đất đã được chuyển nhượng cho người khác là anh K và vợ chồng ông T, hơn nữa tại thời điểm thế chấp mẹ tôi cũng đã nói rõ phần đất đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác, không thế chấp cho Ngân hàng, chỉ thế chấp phần đất còn lại do vậy tôi đề nghị Ngân hàng để lại phần diện tích đất mà Bà B đã chuyển nhượng cho người khác, phần diện tích đất còn lại chúng tôi đồng ý giao cho Ngân hàng xử lý để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị B trình bày: Ngày 28/6/2012, tôi thế chấp quyền sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 016419 do UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 04/8/2010 cho tôi; thửa đất số 810, tờ bản đồ số 07, diện tích 3.632 m2, tọa lạc tại phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cho Agribank B để bảo đãm khoản vay số tiền 2.500.000.000đ. Trước thời điểm thế chấp tôi đã chuyển nhượng một phần đất nói trên, cụ thể:

Ngày 04/3/2005 chuyển nhượng cho anh Nguyễn Tam K diện tích 255m^2 (15m x 17m), vị trí tứ cận: Phía Bắc giáp phần đất còn lại của Bà B dài 17 m; Phía Nam giáp đất của ông Võ Văn S, cạnh dài 17m; Phía đông giáp hộ bà Nguyễn Thị H cạnh dài 15m, phía Tây giáp đất ông Huỳnh D cạnh dài 15m. Giá chuyển nhượng là 60.000.000 đồng.

Ngày 11/9/2005 chuyển nhượng cho vợ chồng anh Đỗ Khắc T và bà Lê Thị Thùy T 01 lô đất diện tích 170m^2 (10m x 17m) vị trí tứ cận: Phía Bắc và Phía Nam giáp phần đất còn lại của tôi dài 17 m, Phía đông giáp hộ bà Nguyễn Thị H cạnh dài 10 m, phía Tây giáp đất ông Huỳnh D cạnh dài 10m. Giá chuyển nhượng là 60.000.000 đồng.

Quá trình chuyển nhượng giữa tôi và bên nhận chuyển nhượng có lập giấy chuyển nhượng viết tay, sau khi chuyển nhượng bên nhận chuyển nhượng đã làm nhà ở kiên cố trên đất và sử dụng ổn định từ đó cho đến nay. Tại thời điểm thế chấp tôi đã nói rõ việc chuyển nhượng cho Ngân hàng biết, đồng thời nói rõ phần đất mà tôi đã chuyển nhượng cho người khác tôi không thế chấp cho Ngân hàng, chỉ thế chấp phần đất còn lại. Nay Ngân hàng khởi kiện với các yêu cầu như trên tôi đề nghị Tòa án giải quyết: Tuyên hợp đồng thế chấp số 92806/12TC được lập ngày 28/6/2012 giữa bên nhận thế chấp là Agribank B bên thế chấp là tôi và bên vay vốn là Công ty V vô hiệu một phần.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Trần Thị N trình bày: Ngày 28/6//2012, vợ chồng tôi thế chấp quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 505 304, thửa đất số 810, tờ bản đồ số 08, diện tích 150 m^2 do UBND thị xã B cấp ngày 27/3/2012 mang tên Võ Văn V, Trần Minh N để Công ty V do chồng tôi làm giám đốc vay của Agribank B số tiền 2.500.000.000 đồng.

Nay Agribank B khởi kiện tôi đồng ý để cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp của vợ chồng tôi thu hồi nợ trả cho ngân hàng.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Khắc T trình: Ngày 11/9/2005, vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng diện tích 170m^2 (10m x 17m), tọa lạc tại Phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, vị trí tứ cận: Phía Bắc và phía Nam giáp phần đất còn lại của Bà B dài 17 m, phía Đông giáp hộ bà Nguyễn Thị H cạnh dài 10 m, phía Tây giáp đất ông Huỳnh D cạnh dài 10m, thuộc một phần thửa đất số 27, tờ bản đồ số 08, diện tích 3.632m2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 016419 do UBND thị xã B cấp ngày 04/8/2010 cho bà Nguyễn Thị B với giá 60.000.000 đồng, hai bên có lập giấy viết tay. Sau khi nhận chuyển nhượng chúng tôi xây nhà cấp bốn kiên cố trên đất, diện tích 130 m^2 và sử dụng ổn định từ đó cho đến nay. Chúng tôi đã nhiều lần yêu cầu Bà B tách thửa đất, lập hợp đồng công chứng và làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, Bà B chưa thực hiện do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay đang thế chấp tại Ngân hàng.

Nay tôi yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/9/2005 giữa vợ chồng tôi và Bà B.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Lê Thị Thùy T trình bày có nội dung: Tôi đồng ý với lời trình bày và yêu cầu của chồng tôi là ông Đỗ Khắc T, không bổ sung gì thêm.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, chị Nguyễn Thị Thanh H trình bày có nội dung: Ngày 04/3/2005, chồng tôi anh K có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị B diện tích 255m2 (15m x 17m), tọa tại Phường A, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk, vị trí tứ cận: Phía Bắc giáp phần đất còn lại của Bà B dài 17 m; phía Nam giáp đất của ông Võ Văn S, cạnh dài 17m; phía Đông giáp hộ bà Nguyễn Thị H cạnh dài 15m, phía Tây giáp đất ông Huỳnh D cạnh dài 15m. thuộc một phần thửa đất số 27, tờ bản đồ số 08, diện tích 3.632m2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 016419 do UBND thị xã B cấp ngày 04/8/2010 cho bà Nguyễn Thị B với giá 60.000.000 đồng, hai bên có lập giấy viết tay. Sau khi nhận chuyển nhượng anh K có làm một ngôi gỗ hai gian kiên cố trên đất và sử dụng ổn định từ đó cho đến nay. Vợ chồng tôi đã nhiều lần yêu cầu Bà B tách thửa đất, lập hợp đồng công chứng và làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất . Tuy nhiên, Bà B chưa thực hiện do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay đang thế chấp tại Ngân hàng.

Nay anh K yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/3/2005 giữa anh K và Bà B và yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp số 92806/12TC được lập ngày 28/6/2012 giữa bên nhận thế chấp là Agribank B bên thế chấp là bà Nguyễn Thị B và bên vay vốn là Công ty V vô hiệu một phần, tôi có ý kiến như ý kiến của chồng tôi.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2018/KDTM-ST ngày 29/10/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 30; khoản 3 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 155; 156; 157; 158; điểm a, b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 và khoản 2 Điều 229; 233 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng các Điều 122; 124; 127; 135; 137; 697; 698; 699; 701; 471; 474; 342; 355; 715 và Điều 721 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Áp dụng Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Áp dụng Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng A.

Buộc Công ty V phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng A 4.421.145.833 đồng (trong đó, tiền gốc 2.500.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 1.502.152.778 đồng, tiền lãi quá hạn 418.993.056 đồng), Công ty V phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi kể từ ngày

01/7/2018 đối với khoản nợ gốc cho đến khi trả nợ xong theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 5219 – LAV – 201200345 ngày 28/6/2012.

Trường hợp Công ty V không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất số số BE 505304 do UBND thị xã B cấp cho ông Võ Văn V và bà Trần Minh N vào ngày 27/3/2012, thửa đất số 810, tờ bản đồ số 07 và quyền sử dụng đất số BA 016419 do UBND thị xã B cấp cho bà Nguyễn Thị B ngày 04/8/2010, thửa đất số 27, tờ bản đồ số 08 (trừ phần diện tích đất đã được bà Nguyễn Thị B chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tam K có diện tích 255m^2 (15m x 17m), tại Phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp phần đất còn lại của Bà B dài 17 m; phía Nam giáp đất của ông Võ Văn S, cạnh dài 17m; Phía Đông giáp hộ bà Nguyễn Thị H cạnh dài 15m, phía Tây giáp đất ông Huỳnh D cạnh dài 15m, và diện tích đất đã được bà Nguyễn Thị B chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đỗ Khắc T và bà Lê Thị Thùy T có diện tích 170m^2 (10m x 17m), tại phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp đất của Bà B; phía Nam giáp phần của Bà B dài 17 m, phía đông giáp hộ bà Nguyễn Thị H cạnh dài 10 m, phía Tây giáp đất ông Huỳnh D cạnh dài 10m), được bán đấu giá trả nợ cho Ngân hàng A.

Trường hợp Công ty V thực hiện trả nợ đầy đủ cho Ngân hàng A mà không phải xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng A phải trả cho Công ty V tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số BE 505304 do UBND thị xã B cấp cho ông Võ Văn V và bà Trần Minh N vào ngày 27/3/2012, thửa đất số 810, tờ bản đồ số 07 và 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 016419 do UBND thị xã B cấp cho bà Nguyễn Thị B ngày 04/8/2010, thửa đất số 27, tờ bản đồ số 08.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Tam K.

Tuyên bố hợp Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 92806/12TC ngày 28/6/2012 đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 016419 do UBND thị xã B cấp cho bà Nguyễn Thị B ngày 04/8/2010, thửa đất số 27, tờ bản đồ số 08; Địa chỉ thửa đất: Phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 3.632 m^2 vô hiệu một phần đối với diện tích đất 255m^2 (15m x 17m), tại Phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp phần đất còn lại của Bà B dài 17 m; Phía Nam giáp đất của ông Võ Văn S, cạnh dài 17m; Phía đông giáp hộ bà Nguyễn Thị H cạnh dài 15m, phía Tây giáp đất ông Huỳnh D cạnh dài 15m, và đối với diện tích đất có diện tích 170m^2 (10m x 17m), tại Phường A, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp đất của Bà B; phía Nam giáp phần của Bà B dài 17 m, Phía đông giáp hộ bà Nguyễn Thị H cạnh dài 10 m, phía Tây giáp đất ông Huỳnh D cạnh dài 10m.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tam K và vợ chồng ông Đỗ Khắc T và bà Lê Thị Thùy T.

3.1 Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn

Thị B với ông Nguyễn Tam K diện tích đất có diện tích 255m2 (15m x 17m), tại Phường A, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp phần đất còn lại của Bà B dài 17 m; Phía Nam giáp đất của ông Võ Văn S, cạnh dài 17m; Phía đông giáp hộ bà Nguyễn Thị H cạnh dài 15m, phía Tây giáp đất ông Huỳnh D cạnh dài 15m.

3.2 Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B với ông Đỗ Khắc T diện tích đất có diện tích 170m^2 (10m x 17m), tại Phường A, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp đất của Bà B; phía Nam giáp phần của Bà B dài 17 m, Phía đông giáp hộ bà Nguyễn Thị H cạnh dài 10 m, phía Tây giáp đất ông Huỳnh D cạnh dài 10m

Ông Nguyễn Tam K, ông Đỗ Khắc T và bà Lê Thị Thùy T có nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất và điều chỉnh biến động diện tích đất đã nhận chuyển nhượng và diện tích đất còn dư theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định, định giá, về án phí, quyền kháng cáo và về quyền yêu cầu thi hành án.

Ngày 08/11/2018, nguyên đơn: Ngân hàng A có đơn kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm đối với phần xử lý tài sản thế chấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện và nội dung đơn kháng cáo. Bị đơn giữ nguyên quan điểm đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu độc lập.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX căn cứ Điều 308; 310 của BLTTDS. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, hủy một phần bản án sơ thẩm về phần xử lý tài sản thế chấp đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 92806/12TC ngày 28/6/2012. Tài sản thế chấp Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 016419 do UBND thị xã B cấp ngày 04/8/2010 cho bà Nguyễn Thị B, diện tích 3.632 m^2, thửa đất số 27, tờ bản đồ số 08; đất tọa lạc tại phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ thụ lý giải quyết theo thủ tục chung.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các bên đương sự, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên. HĐXX nhận thấy:

[1.] **Về tố tụng:** Đơn kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định và có nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của nguyên đơn. Xét hợp đồng tín dụng số 5219 – LAV – 201200345 ngày 28/6/2012, được giao kết giữa Công ty V với Agribank B là hoàn toàn tự nguyện, chủ thể giao kết, hình thức và nội dung của hợp đồng tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Đến hạn thanh toán Công ty V không thực hiện nên đã vi phạm hợp đồng tín dụng. Do đó, Bản án sơ thẩm buộc Công ty V phải có trách nhiệm trả cho Agribank B tổng số tiền 4.421.145.833 đồng, trong đó nợ gốc 2.500.000.000đ, nợ lãi trong hạn 1.502.152.778đ, nợ lãi quá hạn 418.993.056đ (Tiền lãi tính đến ngày 30/6/2017) và tiếp tục tính lãi trên số nợ gốc từ ngày 01/7/2017 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký là có căn cứ.

[2.2] Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 928061/12TC ngày 28/6/2012 được giao kết giữa vợ chồng ông Võ Văn V, bà Trần Minh N với Agribank B là hoàn tự tự nguyện, chủ thể giao kết, hình thức và nội dung của hợp đồng tuân thủ đúng quy định của pháp luật và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền. Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án ông V, bà N đồng ý giao tài sản là thửa đất số 810, tờ bản đồ số 07, diện tích 150 m^2, tọa lạc tại phường A, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 505304 do UBND thị xã B cấp ngày 27/3/2012 cho ông Võ Văn V, bà Trần Minh N, để xử lý thu hồi nợ. Do đó, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về xử lý tài sản của ông V, bà N trong trường hợp Công ty V không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của ông V, bà N được bán đấu giá trả nợ cho Agribank B là có căn cứ. Tuy nhiên, tại hợp đồng thế chấp chỉ thể hiện ông V, bà N thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất, không thể hiện trên đất có tạo lập tài sản gì hay không và cấp sơ thẩm cũng không xem xét làm rỏ để bảo đảm việc thi hành án, sau khi xét xử sơ thẩm các bên không kháng cáo đối với việc Bản án sơ thẩm xử lý tài sản mà ông V, bà N nên cấp phúc thẩm không xem xét. Đây là thiếu sót cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2.3] Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 92806/12TC ngày 28/6/2012 được giao kết giữa bà Nguyễn Thị B với Agribank B. HĐXX thấy rằng: Ngày 28/6/2012, Bà B ký hợp đồng thế chấp toàn bộ diện tích 3.632 m2, thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 08, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 016419 do UBND thị xã B cấp ngày 04/8/2010 cho bà Nguyễn Thị B cho Agribank B để bảo đảm khoản vay của Công ty V. Về chủ thể, hình thức, nội dung của hợp đồng thế chấp tuân thủ đúng quy định và có đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, tại thời điểm Bà B thế chấp quyền sử dụng đất thì trước đó, ngày

04/3/2005, ông Võ Văn Th, bà Nguyễn Thị B đã chuyển nhượng cho ông K diện tích 255m^2 (15m x 17m); ngày 11/9/2005, tiếp tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà Tr diện tích 170m^2 (10m x 17m) là một phần diện tích thuộc thửa đất Bà B thế cho Agribank B (BL 80, 101), sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông K, bà H, ông T, bà Tr làm nhà sinh sống cho đến nay (BL 174).

Quá trình giải quyết vụ án: Bà B, vợ chồng ông K, bà H, vợ chồng ông T, bà Tr yêu cầu tuyên hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với phần diện tích Bà B đã chuyển nhượng đồng thời yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Bà B, vợ chồng ông K, bà H, vợ chồng ông T, bà Tr tuyên hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng giữa Bà B với Agribank B đối với phần diện tích đất Bà B đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông K, bà H, vợ chồng ông T, bà Tr đồng thời công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà B với vợ chồng ông K, bà H, vợ chồng ông T, bà Tr nhưng cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ ông Th có quan hệ như thế nào với bà B, tại sao trong các giấy chuyển nhượng đất đều có tên ông Th, hiện ông Th còn sống hay đã chết, không đưa ông Th tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Tại cấp phúc thẩm Bà B, ông V trình bày ông Th, bà B là vợ chồng và có 6 người con chung gồm: Võ Văn Q, Võ Văn V, Võ Văn H, Võ Thị H, Võ Văn H, Võ Văn Đ, ông Th chết năm 2010. Như vậy, thời điểm năm 2005, ông Th, bà B chuyển nhượng đất cho ông K, vợ chồng ông T, bà Tr đến năm 2010, ông Th chết, sau đó các con bà B thống nhất làm thủ tục ủy quyền để bà B đứng tên trên GCNQSDĐ, ngày 28/6/2012 bà B thế chấp cho Agribank B bao gồm cả diện tích đã chuyển nhượng cho ông K, vợ chồng ông T, bà Tr là một phần di sản thừa kế của ông Th để lại. Tòa án cấp sơ thẩm không xác định và đưa những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Th tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, không làm rõ việc bà B được đứng tên GCNQSDĐ với mục đích gì mà đã chấp nhận yêu cầu của bà B, ông K, vợ chồng ông T, bà Tr công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là không bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của những người thuộc hàng thừa kế của ông Th, tại cấp phúc thẩm mới đưa tham gia tố tụng làm mất quyền kháng cáo của những người thừa kế của ông Th nên không khắc phục được.

Ngoài ra, quá trình tham gia tố tụng bà B trình bày: Thời điểm bà thế chấp quyền sử dụng đất cho Agribank B bà đã báo với cán bộ tín dụng phụ trách hồ sơ cho Công ty V vay tiền bà chỉ thế chấp phần diện tích còn lại, không thế chấp phần diện tích đã chuyển nhượng cho ông K, vợ chồng ông T, bà Tr. Nguyên đơn cho rằng trước khi Agribank B cho Công ty V vay tiền có đi thẩm định, kiểm tra thực tế tài sản nhận thế chấp không thì không rõ, do cán bộ tín dụng phụ trách cho vay vốn trước đây đã nghỉ việc và bị xử lý pháp luật. Đáng lẻ, Tòa án cấp sơ thẩm phải giải thích bằng văn bản nghĩa vụ cung cấp họ tên địa chỉ của cán bộ tín dụng, triệu tập với tư cách người làm chứng để xác định lời khai của bà B có căn cứ hay không, có phù hợp với kết quả xác minh mà chính quyền địa phương cung cấp hay không, làm rõ tại sao Agribank B

nhận thế chấp khi trên đất đã có tài sản là nhà ở của vợ chồng ông K, ông T khi chưa được sự đồng ý của chủ sở hữu tài sản vẫn nhận thế chấp, cần thiết cho đối chất giữa bà B và cán bộ tín dụng để có căn cứ vững chắc hơn khi tuyên hủy một phần hợp đồng thế chấp đối với phần diện tích ông Th, Bà B đã chuyển nhượng.

[2.4] Xét yêu cầu của bà B, vợ chồng ông K, ông T đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thấy rằng: Tại các giấy sang nhượng (Bl 80, 101) vợ chồng ông Th, Bà B chuyển nhượng cho ông K diện tích 255m^2 (15m x 17m) nhưng tại biên bản xem xét thẩm định tại chổ (Bl 186) diện tích đất thực tế vợ chồng ông K quản lý sử dụng 330m2(15mx22m); chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà Tr diện tích 170m^2 (10m x 17m) nhưng diện tích thực tế đang quản lý 200m^2. Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải thích bằng văn bản về quyền yêu cầu đối với phần diện tích biến động mà hiện nay vợ chồng ông K, ông T đang quản lý, sử dụng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, gây khó khăn cho công tác thi hành án.

[2.5] Xét yêu cầu của vợ chồng ông T, bà Tr thấy rằng: Ngày 27/12/2017, Trí, bà Tr có đơn yêu cầu khởi kiện độc lập bổ sung đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm hủy Hợp đồng thế chấp số 92806/12TC ngày 28/6/2012 giữa Agribank B với bà B. Tuy nhiên, ngày 19/01/2018, ông T, bà Tr có đơn rút yêu cầu bổ sung nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đình chỉ đối với yêu cầu đã rút của ông T, bà Tr là thiếu sót.

[2.6] Ngày 28/12/2017, ông K có đơn yêu cầu độc lập bổ sung yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp số 92806/12TC được lập ngày 28/6/2012 giữa Agribank B với bà B. Đáng lẻ, Tòa án cấp sơ thẩm phải tuyên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông K hủy một phần Hợp đồng thế chấp đối với phần diện tích bà B đã chuyển nhượng cho ông K chứ không phải chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông K. Tuyên chưa phù hợp.

[2.7] Bản án sơ thẩm tuyên trường hợp Công ty V thực hiện trả nợ đầy đủ cho Agribank B mà không phải xử lý tài sản thế chấp thì Agribank B phải trả cho Công ty V tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số BE 505304 do UBND thị xã B cấp cho ông Võ Văn V và bà Trần Minh N là chưa đúng, cần trả tuyên trả cho vợ chồng ông V, bà Ng (là chủ sở hữu tài sản, người có quyền sử dụng đất) mới đúng. Tuy nhiên, sau khi xét xử các bên không kháng cáo, hơn nữa ông V đồng thời là Giám đốc Công ty V nên không ảnh hưởng đến quyền lợi ích. Do đó, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Từ những phân tích nhận định đánh giá trên, xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, xác định và đưa thiếu người tham gia tố tụng, cấp phúc thẩm không khắc phục được nên chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn. Căn cứ Điều 308; 310 của Bộ LTTDS, cần hủy một phần Bản án sơ thẩm về phần xử lý tài sản thế chấp giữa Agribank B với bà B; đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất của bà B, vợ chồng ông K, bà H, vợ chồng ông T, bà Tr. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại theo thu tục chung.

[3] Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Được xử lý khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

- Án phí phúc thẩm: Do chấp nhận một phần kháng cáo nên Ngân hàng A không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 148; khoản 3 Điều 308; Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án;

[1.] Tuyên xử. Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng A.

[1.1] Hủy một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 03/2018/KDTM-ST ngày 29/10/2018, của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk về phần xử lý tài sản thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 92806/12TC ngày 28/6/2012 được giao kết giữa bà Nguyễn Thị B với Ngân hàng A; đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất của bà Nguyễn Thị B, vợ chồng ông Nguyễn Tam K, bà Nguyễn Thị Thanh H, vợ chồng ông Đỗ Khắc T, bà Lê Thị Thùy T. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ thụ lý giải quyết lại theo thu tục chung.

[1.2] Giữ nguyên một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 03/2018/KDTM-ST ngày 29/10/2018, của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng A.

Buộc Công ty V phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng A 4.421.145.833 đồng (trong đó, tiền gốc 2.500.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 1.502.152.778 đồng, tiền lãi quá hạn 418.993.056 đồng), Công ty V phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi kể từ ngày 01/7/2017 đối với khoản nợ gốc cho đến khi trả nợ xong theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 5219 – LAV – 201200345 ngày 28/6/2012.

Trường hợp Công ty V không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 505304 do UBND thị xã B cấp cho ông Võ Văn V và bà Trần Minh N vào ngày 27/3/2012, thửa đất số 810, tờ bản đồ số 07 được bán đấu giá trả nợ cho Ngân hàng A.

Trường hợp Công ty V thực hiện trả nợ đầy đủ cho Ngân hàng A mà không phải xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng A phải trả cho Công ty V giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 505304 do UBND thị xã B cấp cho ông Võ Văn V và bà Trần Minh N.

2.Về án phí:

- Án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng: Được xử lý khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

- Án phí phúc thẩm: Hoàn trả cho Ngân hàng A 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm đã nộp, theo biên lai số AA/2017/0005498 ngày 2711/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:
- TAND Cấp cao;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thị xã Buôn Hồ;
- Chi cục THADS thị xã B;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Lê Thị Thanh Huyền