TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh P**

Bản án số: 07/2023/KDTM-PT
Ngày: 28/4/2023
"*Tranh chấp hợp đồng tín dụng"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩmgồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Lê Văn Hà

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Sinh và ông Nguyễn Tiến Sỹ

- Thư ký phiên toà: Bà Phan Minh Chiến - Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Bình - Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 28/04/2023, tại Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai, công khai xét xử vụ án Kinh doanh thương mại phúc thẩmthụ lý số 13/2022/TLPT-KDTM ngày 22 tháng 11 năm 2022 về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*".

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 11/2022/KDTM -ST ngày 10 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố P , tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩmsố 14/2023/QĐ-PT ngày 9 tháng 2 năm 2023, giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Ngân hàng B; địa chỉ: 35 H, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông C – Phó giám đốc Phòng giao dịch khu vực Bắc Gia Lai – Ngân hàng B – Chi nhánh Gia Lai; địa chỉ: 80 T, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

2.Bị đơn: Bà N; địa chỉ: 13A T, phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

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

-Ông K và bà P; địa chỉ: Thôn T, thị trấn I, huyện I, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

-Bà N ; địa chỉ: 604A N, phường H, thành phố P , tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

-Văn phòng công chứng K; đại chỉ: 644 Đ, phường Y, thành phố P , tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông K và bà P .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 11/2022/KDTM -ST ngày 10 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

1.Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông C trình bày:

Căn cứ theo Hợp đồng tín dụng số 02/2017/5084833/HĐTD ngày 22 tháng 12 năm 2017, Ngân hàng B (sau đây viết tắt là Ngân hàng) thông qua Ngân hàng B - Chi nhánh Gia Lai đã cho bà N vay số tiền 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng để Kinh doanh mặt hàng nông sản (cà phê), thời hạn vay là 11 tháng, lãi suất trong hạn là 9%/năm, hạn trả nợ cuối cùng là ngày 22 tháng 11 năm 2018. Đây là khoản vay theo món của khách hàng bán lẻ - giải ngân 01 lần và cùng ngày ký Hợp đồng tín dụng, do đó cùng ngày 22 tháng 12 năm 2017, Ngân hàng đã giải ngân cho bà N với số tiền 1.500.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay trên bà N thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại làng M , xã G , huyện I , tỉnh Gia Lai, thửa đất số 106, tờ bản đồ số 50, diện tích 30.648,1m^2 đất trồng cây lâu năm được Ủy ban nhân dân huyện I, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 208178 ngày 13 tháng 5 năm 2013 cho ông B và bà P', chỉnh lý chuyển nhượng cho bà N, trên đất có vườn cây cà phê; quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại làng M, xã G, huyện I, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 3, tờ bản đồ số 35, diện tích 10.069,5m^2 đất trồng cây lâu năm được Ủy ban nhân dân huyện I, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 815220 ngày 21 tháng 4 năm 2016 cho bà H, chỉnh lý chuyển nhượng cho bà N, trên đất có vườn cây cà phê theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/5084833/HĐBĐ ngày 09 tháng 01 năm 2017. Hợp đồng này đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng theo quy định của pháp luật.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ, quyền sử dụng đất tại làng M, xã G, huyện I, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 3, tờ bản đồ số 35, diện tích 10.069,5m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 815220 ngày 21 tháng 4 năm 2016, hiện đang do ông K và bà P quản lý, sử dụng trồng cây Điều trên đất; quyền sử dụng đất tại làng M, xã G, huyện I, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 106, tờ bản đồ số 50, diện tích 30.648,1m^2 đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 208178 ngày 13 tháng 5 năm 2013 qua đo đạc diện tích thực tế là 23.541m^2, trên đất cũng chỉ có cây Điều.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà N đã vi phạm thanh toán lãi vào kỳ trả lãi đầu tiên là ngày 05 tháng 01 năm 2018 cũng như các kỳ trả lãi tiếp theo và không thanh toán nợ gốc khi đến hạn nên Ngân hàng đã chuyển nợ quá hạn đối với toàn bộ khoản vay.

Ngân hàng đã nhiều lần làm việc với bà N thực hiện nghĩa vụ trả lãi nhưng không đạt được kết quả. Hiện tại tình hình sản xuất kinh doanh đã bị ngưng trệ do thua lỗ, không có nguồn trả nợ trong việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay. Do không còn khả năng thương lượng nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố P giải quyết buộc bà N thanh toán số tiền 2.377.315.067 (hai tỷ ba trăm bảy mươi bảy triệu ba trăm mười lăm nghìn không trăm sáu mươi bảy) đồng trong đó nợ gốc là 1.500.000.000 đồng và lãi vay (lãi trong hạn và lãi quá hạn) tính đến ngày 10 tháng 8 năm 2022 là 877.315.067 đồng, tiếp tục trả lãi cho đến khi thanh toán toàn bộ khoản nợ. Trường hợp bà N không thực hiện

hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại làng M, xã G, huyện I, tỉnh Gia Lai tại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 208178 và CD 815220 theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17 tháng 5 năm 2021 và Kết quả đo đạc của Công ty trách nhiệm hữu hạn Trắc địa bản đồ T đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/5084833/HĐBĐ ngày 09 tháng 01 năm 2017 để thu hồi nợ. Đồng thời bà N phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 24.500.000 (hai mươi tư triệu năm trăm nghìn) đồng. Đối với trường hợp của ông K và bà P Ngân hàng yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. *Bị đơn là bà N trình bày:*

Ngày 22 tháng 12 năm 2017 bà có ký Hợp đồng tín dụng số 02/2017/5084833/HĐTD với Ngân hàng B thông qua Ngân hàng B - Chi nhánh Gia Lai vay số tiền 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng để kinh doanh cà phê, lãi suất vay là 9%/năm, thời hạn vay 11 tháng. Để đảm bảo cho khoản vay, bà có thế chấp 02 lô đất tại xã G , huyện I, tỉnh Gia Lai theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/5084833/HĐBĐ ngày 09 tháng 01 năm 2017.

Tuy nhiên đối với khoản vay này, bà ký Hợp đồng tín dụng nói trên theo ý con gái là N. Lý do con gái bà (N) vào thời điểm vay đang có nợ xấu không thể vay được nên nhờ bà đứng ra vay hộ. Tài sản thế chấp cũng do con gái bà (N) sang tên và đưa giấy tờ thế chấp cho Ngân hàng chứ bà hoàn toàn không biết gì về nguồn gốc đất cũng như tài sản trên đất. Đối với khoản nợ của Ngân hàng bản thân bà chỉ còn các tài sản thế chấp ngoài ra không còn tài sản nào khác để trả nợ, bà đồng ý để Ngân hàng xử lý các tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K trình bày:

Lô đất tại Xã G, huyện I, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 3, tờ bản đồ số 35, diện tích 10069,5m^2 đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 815220 do Ủy ban nhân dân huyện I cấp ngày 21 tháng 4 năm 2016 cho bà H là lô đất mà hiện nay vợ chồng ông K , bà P đang sử dụng. Nguồn gốc đất là do ông bà khai hoang từ năm 1995 và sử dụng từ đó cho đến nay không xảy ra tranh chấp với ai. Bà H có khai hoang lô đất nhưng ở vị trí khác và hiện đã chuyển nhượng cho ông Đ và bà H . Vào thời điểm năm 2011 - 2012, ông bà chỉ cho cán bộ đo đạc 03 lô đất gia đình đang canh tác và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với ba lô bao gồm cả lô hiện đang phát sinh tranh chấp nhưng Ủy ban chỉ cấp được 02 lô trên còn lại một lô Ủy ban cấp sót. Vợ chồng ông K, bà P là những nông dân khai khẩn đất hoang theo chủ trương xây dựng kinh tế mới của Nhà nước nhưng vì sai sót của các cấp chính quyền mà thiệt hại quá nhiều nên yêu cầu Tòa án làm sao phải giữ công bằng cho ông bà. Nhà nước cấp nhầm đất cho bà Hanh đề nghị các cấp nghiên cứu trả lại đất cho vợ chồng ông K, bà P để ông bà xin được cấp giấy chứng nhận đứng tên ông bà.

Hiện nay, vợ chồng ông K, bà P chưa tiến hành khởi kiện tranh chấp đất đai hoặc khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án. Sau phiên họp ngày 15 tháng 6 năm 2022 tại Tòa án nhân dân thành phố P, ông K, bà P đã yêu cầu chính quyền

địa phương tiến hành hòa giải cơ sở làm tiền đề để chúng tôi khởi kiện tại Tòa án. Đến thời điểm phiên tòa hôm nay, ông bà đã được Ủy ban nhân dân xã G huyện I, tỉnh Gia Lai tổ chức hòa giải tranh chấp đất đai với bà H theo Biên bản Hòa giải tranh chấp đất đai giữa ông Nguyễn Đăng K, thường trú Thị trấn I , huyện I, tỉnh Gia Lai với bà H, thường trú Thôn T, thị trấn I (Lần 2) ngày 02 tháng 8 năm 2022.

4. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà N trình bày:

Sự việc vay mượn theo Hợp đồng tín dụng số 02/2017/5084833/HĐTD ngày 22 tháng 12 năm 2017 với Ngân hàng B là do bà nhờ mẹ ruột là bà N đứng tên hộ để vay tiền do bà nợ xấu không thể vay được. Việc nhận tiền là do bà nhận chứ bà N không nhận một đồng nào cả. Các tài sản thế chấp như bà N đã nêu đều là do bà bỏ tiền ra nhận chuyển nhượng của các hộ gia đình có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đó để bà N đứng tên trên Giấy chứng nhận nhằm mục đích thế chấp vay tiền cho thuận tiện. Nay bà đồng ý để ngân hàng thu hồi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/5084833/HĐBĐ ngày 09 tháng 01 năm 2017 để trả nợ cho Ngân hàng chứ bản thân bà cũng không có tài sản gì nữa.

5. người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng K (trước đây là Văn phòng công chứng T):

Đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng K (trước đây là Văn phòng công chứng T) – ông K đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tốt tụng để ông K trình bày ý kiến liên quan đến vấn đề công chứng Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/5084833/HĐBĐ ngày 09 tháng 01 năm 2017 nhưng ông không có văn bản phản hồi. Ngày 13 tháng 7 năm 2022, ông K có Đơn xin xét xử vắng mặt vì lý do sức khỏe.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 11/2022/KDTM -ST ngày 10 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

- Áp dụng các Điều 117, 119, 122, 127, 131, 317, 318, 319, 320 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng khoản 16 Điều 3, Điều 4, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013

- Căn cứ các Điều 30, 90, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 được sửa đổi, bổ sung năm 2017;

- Căn cứ Điều 4; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, b khoản 1 Điều 39; Điều 180, Điều 228, Điều 244, Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 146, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ quốc Hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng B về việc yêu cầu bà N thanh toán nợ vay.

Buộc bà N trả cho Ngân hàng B thông qua Ngân hàng B – Chi nhánh Gia Lai số tiền 2.377.315.067 (hai tỷ ba trăm bảy mươi bảy triệu ba trăm mười lăm

nghìn không trăm sáu mươi bảy) đồng trong đó nợ gốc là 1.500.000.000 đồng và lãi vay (lãi trong hạn và lãi quá hạn) tính đến ngày 10 tháng 8 năm 2022 là 877.315.067 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 02/2017/5084833/HĐTD ngày 22 tháng 12 năm 2017.

Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/5084833/HĐBĐ ngày 09 tháng 01 năm 2017 vô hiệu đối với phần tài sản gắn liền với đất tại khoản 1.2 và 2.2 Điều 1.

Trường hợp bà N không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng B có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp sau đây theo một phần Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/5084833/HĐBĐ ngày 09 tháng 01 năm 2017 để thu hồi nợ:

- Quyền sử dụng đất và tài sản thực tế gắn liền với đất tại xã G , huyện I, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 3, tờ bản đồ số 35, diện tích 10.069,5m^2 đất trồng cây lâu năm được Ủy ban nhân dân huyện I, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 815220 ngày 21 tháng 4 năm 2016 cho bà H , chỉnh lý chuyển nhượng cho bà N (theo Kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất của Công ty trách nhiệm hữu hạn Trắc địa bản đồ T).

- Quyền sử dụng đất và tài sản thực tế gắn liền với đất tại làng M , xã G , huyện I , tỉnh Gia Lai, thửa đất số 106, tờ bản đồ số 50, diện tích 30.648,1m^2 đất trồng cây lâu năm được Ủy ban nhân dân huyện I, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 208178 ngày 13 tháng 5 năm 2013 cho ông Bvà bà P' , chỉnh lý chuyển nhượng cho bà N. Qua xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17 tháng 5 năm 2021, xác định đất thế chấp tại làng M , xã G, huyện I, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 106, tờ bản đồ số 50, diện tích 23.541m2 (theo Kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất của Công ty trách nhiệm hữu hạn Trắc địa bản đồ T)

2. Buộc ông K và bà P giao cho Ngân hàng B – Chi nhánh Gia Lai hoặc cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp lô đất có diện tích 10.069,5m2 cùng tài sản gắn liền với đất, thửa đất số 3, tờ bản đồ số 35 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 815220 ngày 21 tháng 4 năm 2016, lô đất có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp khe suối, có kích thước: 40,87m + 10,85m + 19,01m + 16,06m + 17,91m;

- Hướng Tây giáp khe suối, có kích thước: 68,22m + 58,34m +23,63m;

- Hướng Nam giáp đất chưa xác dịnh được chủ sử dụng, có kích thước: 69,48m;

- Hướng Bắc giáp khe suối, có kích thước: 55,35m + 42,15m;

(theo Kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất của Công ty trách nhiệm hữu hạn Trắc địa bản đồ T).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, nghĩa vụ chịu tiền xem xét thẩm định tại chỗ, thông báo quyền thỏa

thuận, tự nguyện hoặc cưỡng chế thi hành án, thời hiệu thi hành án; tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 23-8-2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Đăng K , bà P kháng cáo một phần bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm nêu trên:

-Tuyên Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/5084833 ngày 9-1-2017 giữa bà N và Ngân hàng B vô hiệu.

-Tuyên hủy Quyết định hành chính về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 815220 cấp ngày 21 tháng 4 năm 2016 cho bà H .

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả 2.377.315.067 đồng. Trường hợp bà N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại làng M, xã G, huyện I, tỉnh Gia Lai tại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 208178 và CD 815220 theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17 tháng 5 năm 2021 để thu hồi nợ

- Bị đơn xác nhận có vay tiền của nguyên đơn và đồng ý xử lý tài sản thế chấp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông K, bà P giữ nguyên kháng cáo.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến

Về việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Đảm bảo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, thành phần Hội đồng xét xử đúng quy định của pháp luật, các thủ tục khai mạc phiên tòa và các thủ tục khác được Hội đồng xét xử và Chủ tọa phiên tòa điều hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Từ khi Tòa án thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa ngày hôm nay, các bên đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72 và Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy một phần bản án sơ thẩm về phần xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản thực tế gắn liền với đất tại xã G , huyện I , tỉnh Gia Lai, thửa đất số 3, tờ bản đồ số 35, diện tích 10.069,5m^2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 815220 ngày 21 tháng 4 năm 2016 cho bà H , chỉnh lý chuyển nhượng cho bà N .

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

1.Ông K và bà P kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/5084833 ngày 9-1-2017 giữa bà N và Ngân hàng B vô hiệu thì thấy rằng.

Hợp đồng thế chấp 01/2017/5084833 ngày 9-1-2017 giữa bà N và Ngân hàng B được lập thành văn bản và được công chứng và đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai – Chi nhánh huyện I theo đúng quy định của giao dịch đảm bảo.

Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17-5-2021 thì trên 02 lô đất thế chấp chỉ có cây điều và Kết luận giám định số 266/KLGĐ ngày 10 tháng 3 năm 2020 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Gia Lai về 02 Đơn xin xác nhận vườn cây trên đất ngày 04 tháng 01 năm 2017 có dấu hiệu giả chữ ký của ông H1– Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã G và làm giả con dấu của Ủy ban nhân dân xã G . Nên việc Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng tài sản gắn liền với đất thế chấp không phải là vườn cây cà phê từ thời điểm thế chấp và căn cứ vào Điều 127 Bộ luật Dân sự xác định Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/5084833/HĐBĐ ngày 09 tháng 01 năm 2017 vô hiệu đối với phần tài sản gắn liền với đất tại khoản 1.2 và 2.2 Điều 1 là có căn cứ.

1.1. Đối với tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại làng M , xã G , huyện I , tỉnh Gia Lai, thửa đất số 106, tờ bản đồ số 50, diện tích 30.648,1m^2 đất trồng cây lâu năm được Ủy ban nhân dân huyện I , tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 208178 ngày 13 tháng 5 năm 2013 cho ông B và bà P', chỉnh lý chuyển nhượng cho bà N thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên thế chấp nên Hợp đồng thế chấp 01/2017/5084833 ngày 9-1-2017 có hiệu lực đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất này.

1.2.Đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại làng M, xã G, huyện I, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 3, tờ bản đồ số 35, diện tích 10.069,5m^2 đất trồng cây lâu năm được Ủy ban nhân dân huyện I, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 815220 ngày 21 tháng 4 năm 2016 cho bà H, chỉnh lý chuyển nhượng cho bà N thì thấy rằng:

Tại biên bản lấy lời khai ngày 17-5-2021 (bút lục số 145) ông K, bà P khai "*Lô đất mà hiện nay vợ chồng tôi đang sử dụng là đất do chúng tôi khai hoang từ năm 1995 và sử dụng từ đó cho đến nay không xảy ra tranh chấp với ai. Bà H có khai hoang lô đất nhưng ở vị trí khác và hiện đã chuyển nhượng cho ông Đ và bà H*", tại đơn trình bày (bút lục số 361) ông K có nêu "*sáng ngày 20-3-2023 tôi có cầm sơ đồ của thửa đất số 3, tờ bản đồ số 35 đến Ủy ban nhân dân xã I xin xác nhận và kiểm tra xem có đúng mảnh đất của tôi bị kê biên mà tòa đang xử hay không. Nhưng cán bộ địa chính là cô T1 kiểm tra trên bản đồ máy tính thì mảnh đất đó không phải là mảnh đất của tôi đang bị tranh chấp mà là mảnh đất bà H bán cho vợ chồng ông Đ và bà H hiện vẫn đang sử dụng và canh tác*".

Trong quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩmthì Tòa án cấp phúc thẩmđã lấy lời khai của ông Nguyễn Văn Đ, bà H là người nhận chuyển nhượng đất của bà H thì ông Đ, bà H cho biết ông bà nhận chuyển nhượng của bà Hanh 10.069,5m2 đất tại làng M , xã G , huyện I , tỉnh Gia Lai. Sau khi nhận chuyển nhượng thì xảy ra tranh chấp đất lối đi với ông K nên ông bà có làm thủ tục điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đó ông bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới số CĐ 583829 ngày 16-10-2016 với diện tích được điều chỉnh là 8.000m2 (chính là phần đất 10.069,5m2 đã mua của bà Hanh). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 815220 ngày 21 tháng 4 năm 2016 cho bà H) ông, bà không giữ. Ông bà khẳng định không có việc chuyển nhượng thửa đất trên cho người khác, ông bà vẫn là người quản lý sử dụng thửa đất đã nhận chuyển nhượng của bà Hanh.

Từ những lời khai và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 583829 do ông Đ, bà H cung cấp xác định chưa đủ căn cứ xác định giá trị quyền sử dụng đất số CD 815220 ngày 21 tháng 4 năm 2016, được UBND huyện Iagrai, tỉnh Gia Lai cấp cho bà H , chỉnh lý chuyển nhượng cho bà N là hợp pháp và không bị vô hiệu khi thế chấp như bản án cấp sơ thẩm đã nhân định. Cần phải xác minh, thu thập thêm tài liệu, chứng cứ để giải quyết vấn đề này được chính xác, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của những người đã tham gia chuyển nhượng đối với phần diện tích đất này trước khi quyền sử dụng phần diện tích đất này được thế chấp cho ngân hàng; đồng thời cũng nhằm bảo đảm quyền lợi chính đáng của ông K, bà P (là những người có tài sản trên đất và là người đang thực tế quản lý, sử dụng phần diện tích đất này). Tòa án cấp phúc thẩm, đã tiến hành các biện pháp cần thiết để xác minh, thu thập thêm chứng cứ nhưng không thể khắc phục được.

Nhằm đảm bảo quyền và nghĩa vụ của những người liên quan trong vụ án cũng như đảm bảo cho việc thi hành án. Hội đồng xét xử phúc thẩmxét cần phải hủy một phần bản án sơ thẩm về việc xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất đối với thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 815220 ngày 21 tháng 4 năm 2016 được UBND huyện I, tỉnh Gia Lai cấp cho bà H, chỉnh lý chuyển nhượng cho bà N; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại phần bản án bị hủy theo thủ tục sơ thẩm.

Đối với yêu cầu kháng cáo về việc hủy giấy CNQSDĐ số CĐ 815220 cấp ngày 21 tháng 4 năm 2016 cho bà H; xét yêu cầu này vượt quá phạm vi xét xử phúc thẩmnên không xét.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy một phần bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông K và bà P số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 3 điều 308; khoản 1 điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ khoản 3 điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông K và bà P.

1. Hủy một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 11/2022/KDTM -ST ngày 10 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố P , tỉnh Gia Lai đã xét xử về "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*" và quyết định về việc:

1.1.Buộc ông K và bà P giao cho Ngân hàng B – Chi nhánh Gia Lai hoặc cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp lô đất có diện tích 10.069,5m2 cùng tài sản gắn liền với đất, thửa đất số 3, tờ bản đồ số 35 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 815220 ngày 21 tháng 4 năm 2016, lô đất có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp khe suối, có kích thước: 40,87m + 10,85m + 19,01m + 16,06m + 17,91m;

- Hướng Tây giáp khe suối, có kích thước: 68,22m + 58,34m +23,63m;

- Hướng Nam giáp đất chưa xác dịnh được chủ sử dụng, có kích thước: 69,48m;

- Hướng Bắc giáp khe suối, có kích thước: 55,35m + 42,15m;

1.2. Trường hợp bà N không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng B có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp sau đây theo một phần Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/5084833/HĐBĐ ngày 09 tháng 01 năm 2017 để thu hồi nợ là:

Quyền sử dụng đất và tài sản thực tế gắn liền với đất tại xã G, huyện I, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 3, tờ bản đồ số 35, diện tích 10.069,5m2 đất trồng cây lâu năm được Ủy ban nhân dân huyện I, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 815220 ngày 21 tháng 4 năm 2016 cho bà H, chỉnh lý chuyển nhượng cho bà N (theo Kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất của Công ty trách nhiệm hữu hạn Trắc địa bản đồ T).

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại phần bản án bị hủy theo thủ tục sơ thẩm.

2.Giữ nguyên phần Quyết định của bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 11/2022/KDTM -ST ngày 10 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố P , tỉnh Gia Lai đã xét xử về "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*" như sau :

- Áp dụng các Điều 117, 119, 122, 127, 131, 317, 318, 319, 320 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng khoản 16 Điều 3, Điều 4, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013

- Căn cứ các Điều 30, 90, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 được sửa đổi, bổ sung năm 2017;

2.1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng B về việc yêu cầu bà N thanh toán nợ vay.

Buộc bà N trả cho Ngân hàng B thông qua Ngân hàng B – Chi nhánh Gia Lai số tiền 2.377.315.067 đồng trong đó nợ gốc là 1.500.000.000 đồng và lãi vay (lãi trong hạn và lãi quá hạn) tính đến ngày 10 tháng 8 năm 2022 là 877.315.067 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 02/2017/5084833/HĐTD ngày 22 tháng 12 năm 2017.

Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/5084833/HĐBĐ ngày 09 tháng 01 năm 2017 vô hiệu đối với phần tài sản gắn liền với đất tại khoản 1.2 và 2.2 Điều 1.

Trường hợp bà N không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng B có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp sau đây theo một phần Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/5084833/HĐBĐ ngày 09 tháng 01 năm 2017 để thu hồi nợ:

Quyền sử dụng đất và tài sản thực tế gắn liền với đất tại làng M, xã G, huyện I, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 106, tờ bản đồ số 50, diện tích 30.648,1m2 đất trồng cây lâu năm được Ủy ban nhân dân huyện I, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 208178 ngày 13 tháng 5 năm 2013 cho ông Bvà bà P’ , chỉnh lý chuyển nhượng cho bà N. Qua xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17 tháng 5 năm 2021, xác định đất thế chấp tại làng M, xã G, huyện I, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 106, tờ bản đồ số 50, diện tích 23.541m2 (theo Kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất của Công ty trách nhiệm hữu hạn Trắc địa bản đồ T).

2.2. Về án phí dân sự sơ thẩm :

Bà N phải chịu 79.546.301 đồng tiền án phí DSST.

Ngân hàng B thông qua Ngân hàng B – Chi nhánh Gia Lai – Phòng giao dịch khu vực Bắc Gia Lai được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 34.178.322 đồng theo biên lai thu tiền số 0004832 ngày 13 tháng 3 năm 2020 của Cơ quan thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Gia Lai.

2.3. Về chi phí tố tụng :

Buộc bà N trả cho Ngân hàng B thông qua Ngân hàng B – Chi nhánh Gia Lai – Phòng giao dịch khu vực Bắc Gia Lai chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 24.500.000 đồng.

Kể từ ngày bản án 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 các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, 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 năm 2015.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Đăng K, bà P không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông K , bà P 3.000.000đ tiền tạm ưng án phí đã nộp theo Biên lai số 0002816 ngày 22/11/2022 và Biên lai số 0002392 ngày 24-8-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P , tỉnh Gia Lai.

4. Trường hợp bản án 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 dịnh tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự và Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều 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.

5.Bản án phúc thẩmcó hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND thành phố P ;
- VKSND thành phố P ;
- Chi cục THA dân sự thành phố P ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Toà DS, VT.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa

Lê Văn Hà