

Bản án số: 185./2023/DS-PT

Ngày: 26 - 7 - 2023

V/v: “*Tranh chấp HĐTD, yêu cầu tuyên
bố HĐ thế chấp QSD đất vô hiệu, yêu cầu
hủy GCN QSD đất*”

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 Nguyễn Tấn Long.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tào

Ông Trần Đức Kiên

- Thư ký phiên tòa: Ông Lương Quang Toàn - 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 Trần Viết Tuấn – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 75/TLPT-DS ngày 15 tháng 5 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/HC-ST ngày 07 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2516/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 6 năm 2023; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đ4;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Danh Đ - chức vụ: Giám đốc B3, chi nhánh B3;

Người đại diện ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Lê Tấn N - chức vụ: Giám đốc phòng G; Chi nhánh BIDV Ban Mê

Địa chỉ: 29 N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn: Ông Phạm Hữu S và bà Trần Thị K; địa chỉ: thôn H, xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

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

1. Ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị L; có mặt.

2. Chị Nguyễn Thị H1, chị Nguyễn Thị P, chị Nguyễn Thị H2, anh Nguyễn Xuân N1;

Cùng địa chỉ: thôn H, xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông H và bà L: Luật sư Nguyễn Tiến T — Văn phòng L1, Đoàn luật sư tỉnh Đ. Địa chỉ: C N, thành phố B, Đắk Lắk, có mặt.

3. Chị Phạm Thị N2, chị Phạm Thị K1, anh Phạm Hữu T1; cùng địa chỉ: thôn H, xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

4. Văn phòng C1

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn B; địa chỉ: Số C N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng.

5. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Xuân D, chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Cư M'gar, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

6. Ủy ban nhân dân xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; đại diện theo pháp luật có ông Ngô Minh Đ1, Chủ tịch UBND xã, có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Ngân hàng TMCP Đ4, Chi nhánh B4

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Trong đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn trình bày:

Ngày 27/4/2018 ông Phạm Hữu S, bà Trần Thị K ký hợp đồng tín dụng số 01/2018/8032991/HĐTD với Ngân hàng Đ4 chi nhánh B3 – phòng G (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) do ông Bùi Nguyên B1 chức vụ Giám đốc làm đại diện theo uỷ quyền, vay số tiền 400.000.000đ, thời hạn vay 11 tháng, kỳ hạn trả lãi: 03 tháng 01 lần vào các ngày 10/7/2018, 10/10/2018, 10/01/2019, 27/3/2019. Lãi suất cho vay trong hạn 10,5%/ năm, lãi quá hạn 150% lãi trong hạn, mục đích vay vốn: Đầu tư sản xuất nông nghiệp. Để đảm bảo cho khoản vay, ông S, bà K đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2018/8032991/HĐTC ngày 24/4/2018, đã được công chứng tại Văn phòng C1, tỉnh Đắk Lắk ngày 26/04/2018, số công chứng 006300 quyền số 04-TP/CC-SCC/HĐGD, thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng thửa đất số 144 tờ bản đồ 45, diện tích 9.185 m² đất trồng cây lâu năm, địa chỉ: xã Q, huyện C, tỉnh Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng (viết tắt GCNQSD) đất số D-541048 do UBND huyện C cấp ngày 20/5/2004, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C theo quy định.

Quá trình vay vốn ông S và bà K chưa thanh toán cho Ngân hàng được khoản gốc và lãi nào. Sau nhiều chu kỳ trả lãi không trả lãi theo thoả thuận, Ngân hàng đã yêu cầu ông S, bà K thực hiện nhưng sau đó cả gia đình ông S đã bỏ đi khỏi địa phương, khoản vay của ông S bà K đã quá hạn.

Ngân hàng khởi kiện đề nghị Toà án giải quyết buộc ông S, bà K phải trả cho Ngân hàng số tiền còn nợ tính tới ngày xét xử sơ thẩm ngày 07/07/2022 là: 660.819.097 đồng. Trong đó: Nợ gốc là 400.000.000 đồng, lãi trong hạn: 164.734.247 đồng, lãi phạt quá hạn: 68.408.219 đồng, phí phạt chậm trả lãi: 9.784.045 đồng. T2 hợp ông S, bà K không trả được nợ cho Ngân hàng thì ngân hàng được yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để trả nợ cho ngân hàng. Trường hợp các tài sản thế chấp không đủ trả nợ yêu cầu ông S bà K dùng các nguồn thu nhập và tài sản khác để trả nợ.

Đề nghị Tòa án bác yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Xuân H về yêu cầu tuyên hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà ông S bà K2 đã thế chấp cho ngân hàng vì hợp đồng đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định pháp luật.

- Bị đơn ông Phạm Hữu S và bà Trần Thị K được Tòa án niêm yết triệu tập làm việc hợp lệ nhưng không tham gia tố tụng.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Xuân H và vợ là bà Nguyễn Thị L trình bày:

Năm 1992 gia đình ông Nguyễn Xuân H từ Hà Tĩnh vào huyện C, tỉnh Đắk Lắk để làm ăn lập nghiệp tại thôn H xã Q. Tại đây gia đình ông đã tiến hành khai hoang được khoảng hơn 03ha đất, sau đó đã làm nhà ở và canh tác trồng cà phê và tiêu. Năm 2003 gia đình ông đã đi kê khai cấp GCNQSD đất. Sau khi xem GCNQSD đất thấy diện tích gia đình kê khai trong giấy không đúng với diện tích đất đang sử dụng canh tác nên năm 2005 ông H đăng ký kê khai hết phần diện tích còn lại thì mới biết phần diện tích đất này đã được bà Trần Thị K kê khai và được cấp GNCQSD đất cho hộ bà K. Ông H đã gặp bà K để yêu cầu gia đình bà K phải làm lại thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho gia đình ông H, tuy nhiên gia đình bà K đã thế chấp GCNQSD đất để vay tiền Ngân hàng và xin tất toán tiền vay cho Ngân hàng rồi sẽ chuyển tên cho gia đình ông, nhưng sau đó gia đình bà K đã không thực hiện. Năm 2017 ông H làm đơn đề nghị UBND xã Q can thiệp. Trong buổi làm việc của UBND xã, bà K đã cam kết sau 01 năm (Năm 2018) bà K sẽ làm thủ tục sang tên cho ông, tuy nhiên sau đó gia đình bà K đã bỏ trốn khỏi địa phương, đến nay họ ở đâu làm gì gia đình ông H không biết.

Ông H, bà L làm đơn yêu cầu độc lập đề nghị Toà án giải quyết:

Tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với thửa đất số 144 tờ bản đồ số 45 diện tích 9.185 m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 541048 giữa bên thế chấp là ông Phạm Hữu S, bà Trần Thị K với Ngân hàng TMCP Đ4 vô hiệu;

Đề nghị hủy GNCQSD đất số Đ 541048 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Phạm Hữu S, bà Trần Thị Kiều .

- *Đại diện của Văn phòng C1 – ông Phạm Xuân B2, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, trình bày:*

Ngày 26/04/2018, vợ chồng ông Phạm Hữu S và bà Trần Thị K đến Văn phòng C1 để yêu cầu công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Theo đó, hộ gia đình ông S và bà K dùng tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 144, tờ bản đồ số 45, địa chỉ tại xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk theo GCNQSD đất số Đ541048 do UBND huyện C cấp ngày 20/5/2004 để thế chấp cho Ngân hàng TMCP Đ4 – chi nhánh B3- Phòng G (địa chỉ E N, phường T, TP . Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk)

Sau khi kiểm tra đầy đủ thông tin cá nhân của hộ gia đình và thông tin về các thửa đất, đồng thời với việc kiểm tra thông tin về ngăn chặn tài sản trên mạng nội bộ của Văn phòng C1, thấy hồ sơ yêu cầu công chứng đã đầy đủ, hợp lệ, không có ngăn chặn về tài sản. Vì vậy, đã tiến hành thủ tục công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên theo đúng yêu cầu của vợ chồng ông S và K. Vì hợp đồng thế chấp là mẫu hợp đồng soạn sẵn của Ngân hàng, do Ngân hàng đã ký mẫu chữ ký và mẫu dấu tại Văn phòng công chứng từ trước nên Ngân hàng đã ký tên, đóng dấu trước vào hợp đồng. Văn phòng C1 đã giải thích rõ cho bên thế chấp về quyền, nghĩa vụ của mình trong hợp đồng thế chấp, bên thế chấp không có ý kiến gì và đồng ý toàn bộ nội dung của hợp đồng thế chấp, trên cơ sở đó, Văn phòng C1 đã cho bên thế chấp ký vào hợp đồng thế chấp trước sự chứng kiến của Công chứng viên.

Tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp, Văn phòng C1 nhận thấy ông Phạm Hữu S và bà Trần Thị K có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, ký hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, đọc, nghe được và hiểu những nội dung của hợp đồng mà Văn phòng chúng tôi đã đọc lại và giải thích. Từ những cơ sở trên, Văn phòng C1 đã thực hiện việc công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2018/8032991/HĐTC ngày 24/4/2018 (số hợp đồng công chứng 006300, quyền số 04/TP-SCC/HĐGD ngày 26/4/2018)

Văn phòng C1 khẳng định rằng việc công chứng hợp đồng thế chấp nêu trên là đúng quy định pháp luật và tuân thủ đầy đủ các trình tự, thủ tục quy định pháp luật về công chứng hợp đồng.

Nay Ngân hàng TMCP Đ4 khởi kiện ông S và bà K và yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Xuân H, Văn phòng C1 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, bảo đảm quyền và lợi ích cho các bên.

- *Đại diện của UBND huyện C, trình bày:*

Năm 2004 bà Trần Thị K làm đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 144, tờ bản đồ 45, diện tích 9.185 m², mục đích sử dụng đất: 9185m² đất trồng lúa, đất tại xã Q, huyện C.

Ngày 20/5/2004 hộ bà Trần Thị K được UBND huyện cấp giấy chứng nhận QSD đất số Đ 541084 đối với thửa đất số 144, tờ bản đồ 45, diện tích 9185 m², mục đích sử dụng đất: 9185m² đất trồng lúa, đất tại xã Q, huyện C. Tuy nhiên, theo báo cáo của Chi nhánh VP ĐKĐĐ huyện CuM'gar tại Công văn số 58/CNCM-TTLT ngày 20/01/2021 về việc cung cấp thông tin thửa đất 144, tờ bản đồ 45, tại xã Q thì hồ sơ cấp GCNQSD đất lần đầu đối với thửa đất 144, tờ bản đồ 45, diện tích 9.185m² đất tại xã Q được UBND huyện cấp giấy chứng nhận QSD đất số Đ 541084, ngày 20/5/2004 cho hộ bà Trần Thị K không tìm thấy (không có lưu trữ tại Chi nhánh) và chỉ có Quyết định 908/QĐ-UB ngày 20/5/2004 của UBND huyện C về việc cấp GCNQSD đất cho 451 hộ với tổng diện tích 2.999.852m², tờ trình số 511/TT- NNĐC, ngày 12/5/2004 của phòng Nông nghiệp-Địa chính huyện Cu M'gar về việc đề nghị cấp GCNQSD đất cho 451 hộ, trong đó có bà Trần Thị K và có tên trong trang sổ địa chính (trang số 80).

Ngày 24/02/2006 hộ bà Trần Thị K làm đơn xin đính chính: mục đích sử dụng đất: 9185m² đất trồng lúa xin đính chính lại mục đích sử dụng đất: 9185m² đất trồng cà phê.

Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2007, đến năm 2013 hộ bà Trần Thị K3 thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng.

Năm 2016, hộ bà Trần Thị K làm đơn xin đính chính thông tin về thửa đất, đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đất: 2013, xin đính chính lại là đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đất: 2043. Sau đó hộ bà Trần Thị K tiếp tục thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP S1- CN Đ- PGD Nguyễn Tất T3, Tp B, Đ.

Năm 2017, ông Nguyễn Xuân H làm đơn gửi UBND xã Q với nội dung: Gia đình Ông sử dụng thửa đất số 144, tờ bản đồ 45, diện tích 9185 m², năm 2004 bà Trần Thị K kê khai nhận diện để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã kê khai nhận nhầm sang phần đất của gia đình Ông và đã thế chấp thửa đất trên tại Ngân hàng nên gia đình ông không đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được. Qua quá trình làm việc tại UBND xã Q, bà K thừa

nhận đã kê khai nhận nhằm thừa đất. Tuy nhiên, do điều kiện, hoàn cảnh gia đình khó khăn nên gia đình ông H thông cảm và hai bên gia đình thống nhất cho gia đình bà Trần Thị K vay vốn thêm 01 năm (năm 2018) rồi đáo hạn ngân hàng lấy số đỏ về để gia đình Ông làm thủ tục theo quy định.

Ngày 12/11/2018, UBND huyện C nhận được đơn khiếu nại của ông Nguyễn Xuân H, cư trú tại Thôn H, xã Q, huyện C với nội dung: Khiếu nại việc UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà Trần Thị K trên diện tích đất do gia đình Ông tự khai hoang năm 1992 sử dụng từ đó đến nay.

Sau khi nhận đơn, UBND huyện chuyển đơn phòng Tài nguyên- Môi trường tham mưu UBND huyện giải quyết nội dung đơn khiếu nại của ông Nguyễn Xuân H theo quy định. Trong quá trình giải quyết, ngày 12/3/2019 ông Nguyễn Xuân H có đơn xin rút đơn khiếu nại ký, ghi tên đề ngày 12/11/2018 và đề nghị cơ quan có chức năng không thực hiện thủ tục đăng ký biến động đối với thửa đất số 144, tờ bản đồ 45, diện tích 9185 m², mục đích sử dụng đất: 9185m² đất trồng cây lâu năm, đất tại xã Q, huyện C

Ngày 06/6/2019 UBND huyện ban hành Công văn số 1288/UBND-TNMT về việc đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C không thực hiện đăng ký biến động quyền sử dụng đất đối với thửa đất 144, tờ bản đồ 45, diện tích 9185 m², mục đích sử dụng đất: 9185m² đất trồng cây lâu năm, đất tại xã Q, huyện C được UBND cấp ngày 20/5/2004 cho hộ bà Trần Thị Kiều .

Như vậy, qua xem xét hồ sơ và trình tự thực hiện việc cấp giấy CNQSD đất số Đ541084 đối với thửa đất số 144, tờ bản đồ 45, diện tích 9185 m², mục đích sử dụng đất: 9185m² đất trồng cây lâu năm, đất tại xã Q, huyện C được UBND cấp ngày 20/5/2004 cho hộ bà Trần Thị K là đúng theo quy định pháp luật. Tuy nhiên về hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 144 tờ bản đồ số 45 địa chỉ thửa đất: xã Q, huyện C đã bị thất lạc và không tìm thấy

Ủy ban nhân dân huyện C đề nghị Toà án căn cứ vào các tài liệu chứng cứ và quy định của pháp luật để giải quyết các yêu cầu của các đương sự.

- Đại diện uỷ quyền tham gia tố tụng của UBND xã Q - ông Lê Xuân T4, là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Năm 2004, khi có chủ trương cho các hộ dân trên địa bàn xã Q đăng ký kê khai cấp GCNQSD đất, hộ bà Trần Thị K đã xin cấp đối với diện tích 9.185m² đất thuộc thửa số 144 tờ bản đồ số 45. Khi các hộ đăng ký kê khai thì cán bộ địa chính chỉ nhìn trên bản đồ địa chính và nhận diện chứ không đến trực tiếp kiểm tra hiện trạng nên đã xảy ra tình trạng nhận diện nhầm dẫn đến cấp nhầm. Năm 2017 UBND xã Q nhận được đơn khiếu nại của ông Nguyễn Xuân H. Trong quá trình giải quyết, bà K thừa nhận diện tích đất tranh chấp là của gia đình ông H

do bà K kê khai nhầm. Tuy nhiên bà K đã thế chấp vay Ngân hàng và cam kết sau 01 năm (tức là năm 2018) khi đến hạn trả Ngân hàng, gia đình bà K sẽ rút GCNQSD đất ra để trả lại (tức là sang tên) cho gia đình ông H. Sau đó, bà K đã không thực hiện đúng cam kết và cả gia đình đã bỏ đi khỏi địa phương. Về hồ sơ đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đã bị thất lạc, không tìm thấy.

UBND xã Q thấy việc ông H yêu cầu huỷ GCNQSD đất là yêu cầu chính đáng đề nghị Tòa án xem xét bảo đảm quyền lợi hợp pháp cho ông H.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng: Ngân hàng có một phần trách nhiệm trong việc nhận tài sản thế chấp. Gia đình ông H là người khai hoang, quản lý và trực tiếp canh tác diện tích đất nhưng Ngân hàng không xem xét thẩm định kỹ lưỡng mà đã cho vay.

[2] Tại bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/HC-ST ngày 07 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 34; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 147; Điều 157; Điều 161; Điều 165; Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 48, Điều 49, Điều 50 Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ các Điều 117, 118, 122, 127, 199, 319, 465, 466 và 468 Bộ luật dân sự

Căn cứ Khoản 2 Điều 91; khoản 3 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Khoản 1 điều 58 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Khoản 2 Điều 146 Nghị định: 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ4 về việc:

Buộc ông Phạm Hữu S và bà Trần Thị K phải trả cho Ngân hàng Đ4 số tiền: 660.819.097 đồng (Sáu trăm sáu mươi triệu, tám trăm mười chín ngàn không trăm chín mươi bảy đồng). Trong đó: Nợ gốc là 400.000.000 đồng, lãi trong hạn: 164.734.247 đồng, lãi phạt quá hạn: 68.408.219 đồng, phí phạt chậm trả lãi: 9.784.045 đồng.

Kể từ ngày 08/7/2022, ông Phạm Hữu S và bà Trần Thị K còn phải tiếp tục chịu lãi suất theo lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 01/2018/8032991/HĐTD cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc trên.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngân hàng TMCP Đ4 về việc đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm cho khoản vay là thửa đất số 144, tờ bản đồ số 45, diện tích 9185m² tọa lạc tại xã Q huyện C, tỉnh Đắk Lắk theo GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số Đ541048 do UBND huyện C cấp cho ông Phạm Hữu S và bà Trần Thị K ngày 20/5/2004.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân H:

Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số Hợp đồng thế chấp số 01 /2018/8032991/HĐTC ngày 24/4/2018 (số hợp đồng công chứng 006300 quyền số 04/TP-SCC/HĐGD ngày 26/4/2018, được công chứng tại Văn phòng C1) giữa bên thế chấp là ông Phạm Hữu S và Trần Thị K với bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Đ4 – chi nhánh B3 – phòng G, là vô hiệu.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ541048 do UBND huyện C cấp cho hộ bà Trần Thị K ngày 20/5/2004 đối với thửa đất số 144, tờ bản đồ số 45, diện tích 9185m² tọa lạc tại xã Q huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Ngân hàng phải có nghĩa vụ nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ541048 cho Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khi có yêu cầu.

Ông Nguyễn Xuân H và bà Nguyễn Thị L có quyền liên hệ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần án phí sơ thẩm và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

[3] Kháng cáo:

Ngày 21/7/2023, Ngân hàng TMCP Đ4, chi nhánh B3 có đơn kháng cáo yêu cầu hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm, đối với các nội dung: tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị giải quyết cho Ngân hàng được đề nghị cơ quan Thi hành án dân sự có quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm cho khoản vay là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số Đ541048 ngày 20/5/2004 do UBND huyện C cấp cho hộ bà Trần Thị K; công nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà K tại thửa đất 144; đồng thời yêu cầu UBND huyện C chịu trách nhiệm trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ541048 ngày 20/5/2004 do UBND huyện C cấp cho hộ bà Trần Thị K đối với thửa đất 144, tờ bản đồ số 45, diện tích 9.185m² tại xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Lê Tấn N, đại diện cho bên kháng cáo tham gia phiên tòa phúc thẩm giữ nguyên kháng cáo, đề nghị Ngân hàng có quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm cho khoản vay là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số Đ541048 ngày 20/5/2004 do UBND huyện C cấp cho hộ bà Trần Thị K; đồng thời yêu

cầu người có thẩm quyền trong UBND huyện C chịu trách nhiệm trong việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà K, ông S.

Đại diện Viện kiểm sát cấp cao Đà Nẵng tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu ý kiến: đây là phiên tòa lần thứ hai, Thẩm phán, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với kháng cáo, do năm 2017 khi giải quyết tại xã Q, ông H đồng ý để cho bà K mượn vay thêm một năm, như vậy ông H đã đồng ý để bà K thế chấp Ngân hàng; đề nghị chấp nhận các kháng cáo của nguyên đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về nội dung vụ án: Ngày 27/04/2018, vợ chồng ông S, bà K và Ngân hàng đã thỏa thuận và ký xác lập hợp đồng tín dụng số 01/2018/8032991/HĐTD theo đó ông S và bà K vay của Ngân hàng số tiền 400.000.000 đồng thời hạn vay 11 tháng từ 27/04/2018 đến 27/03/2019 với lãi suất 10.5%/năm cùng các thỏa thuận khác về lãi suất quá hạn, lãi chậm trả, phạt vi phạm. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông S và bà K không thanh toán tiền cho Ngân hàng đúng như cam kết là đã vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng. Tính tới thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 07/7/2022, ông S và bà K đang còn nợ gốc và lãi của ngân hàng theo hợp đồng tín dụng là: 660.819.097 đồng. Trong đó: Nợ gốc là 400.000.000 đồng, lãi trong hạn: 164.734.247 đồng, lãi phạt quá hạn: 68.408.219 đồng, phí phạt chậm trả lãi: 9.784.045 đồng.

Do đó, Bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, buộc bị đơn ông S và bà K phải trả cho ngân hàng số tiền gốc 400.000.000 đồng cùng lãi trong hạn, quá hạn, lãi phạt quá hạn, phí phạt chậm trả theo hợp đồng tín dụng theo như yêu cầu khởi kiện của ngân hàng.

Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc đề nghị Tòa án tuyên ngân hàng được quyền yêu cầu phát mãi tài sản đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 144, tờ bản đồ số 45, diện tích 9185m² tọa lạc tại xã Q huyện C, tỉnh Đắk Lắk theo GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số Đ541048 do UBND huyện C cấp cho ông Phạm Hữu S và bà Trần Thị K ngày 20/5/2004.

[2] Xem xét kháng cáo:

Theo Hợp đồng thế chấp 01/2018/8032991/HĐTC ngày 24/4/2018, thửa đất dùng để thế chấp cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng của ông S và bà K đối với ngân hàng là thửa đất số 144, tờ bản đồ số 45, diện tích 9.185m² tọa lạc tại xã Q huyện C, tỉnh Đắk Lắk theo GCNQSD đất số Đ541048 do UBND huyện C cấp cho hộ bà Trần Thị K ngày 20/5/2004.

Xét về nguồn gốc thửa đất nói trên: Ông H cho rằng thửa đất 144 trên là một phần của diện tích đất mà gia đình ông đã khai hoang từ năm 1993. Năm 2003, thì gia đình ông đã đi kê khai thì được cấp GCNQSD đất. Sau đó, vào năm

2005 thấy diện tích được cấp không đúng (chưa đủ) nên ông đã đi làm thủ tục đề nghị cấp thêm quyền sử dụng đất, thì mới biết phần còn lại của gia đình ông đã được cấp quyền sử dụng cho gia đình ông S bà K, nên ông đã nhiều lần khiếu nại lên UBND xã Q. Quá trình làm việc với TAND huyện Cư M'gar, đại diện UBND xã Q cũng xác định quá trình giải quyết khiếu nại của ông H, UBND xã Q tiến hành xác minh thì được ông Hà Duy Đ2 là trưởng thôn Hiệp Đ3, cùng ông Phan Văn T5 là hàng xóm của ông H cho biết thửa đất số 144 tờ bản đồ số 45 đang bị tranh chấp là của gia đình ông H sử dụng, canh tác từ những năm 1992 và không có tranh chấp với ai (BL 67-68); Biên bản làm việc ngày 23/3/2017 tại UBND xã Q (BL 66) thể hiện bà K đã thừa nhận đất tranh chấp là của gia đình ông H, gia đình bà K đã tự ý kê khai và được cấp GCNQSD đất; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất tranh chấp (theo bản đồ mới là thửa số 73, tờ bản đồ số 50, diện tích 11.397,7m²) ngày 17/8/2021 cũng thể hiện diện tích đất tranh chấp đang được chính gia đình ông H trực tiếp quản lý sử dụng, có phía bắc giáp thửa đất mà gia đình ông H đã được cấp GCNQSD đất, giữa 02 thửa đất này không có ranh giới. Như vậy, lời trình bày của ông H là phù hợp với sự thật khách quan, phù hợp với các tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án nên đủ cơ sở xác định nguồn gốc thửa đất số 144 tờ bản đồ số 45 là của gia đình ông H và bà L mà đã bị bà K đã tự đi kê khai cấp GCNQSD đất. Do đó, căn cứ vào Điều 48, Điều 49, Điều 50 Luật đất đai năm 2003, thì việc Ủy ban nhân dân huyện C cấp GCNQSD đất số Đ-541048 cho hộ bà K là không đúng quy định của pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông H. Như vậy, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H là hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ-541048 mà UBND Huyện Cư M'gar đã cấp cho hộ ông S, bà K.

Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2018/8032991/HĐTC ngày 24/4/2018 (số hợp đồng công chứng 006300 quyền số 04/TP-SCC/HĐGD ngày 26/4/2018, được công chứng tại Văn phòng C1) giữa bên thế chấp là ông Phạm Hữu S và Trần Thị K4 với ngân hàng: Xét thấy tại thời điểm xác lập hợp đồng thì tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 144, tờ bản đồ số 45, địa chỉ xã Q huyện C, tỉnh Đắk Lắk, đang thuộc quyền sử dụng của gia đình ông H trực tiếp quản lý, sử dụng, chứ không phải là tài sản của ông S và bà K, nhưng ông S và bà K vẫn dùng tài sản này để thỏa thuận ký kết hợp đồng thế chấp cho ngân hàng nhằm bảo đảm cho khoản vay của ông bà, là vi phạm các quy định tại Điều 117, 122, 127, 319 của Bộ luật dân sự năm 2015, thì hợp đồng thế chấp này đã bị vô hiệu ngay tại thời điểm xác lập hợp đồng. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Xuân H, tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 01/2018/8032991/HĐTC ngày 24/4/2018 giữa ông S và bà K đối với Ngân hàng TMCP Đ4 là vô hiệu.

Đại diện Viện kiểm sát cho rằng theo Biên bản giải quyết tại UBND xã Q ngày 23-3-2017 thì ông Nguyễn Xuân H đã thừa nhận cho bà K vay thêm 01 năm, đến hạn sẽ rút trả Giấy chứng nhận, như vậy bà K thế chấp Ngân hàng có sự đồng ý của ông H. Tuy nhiên, thời điểm giải quyết là ngày 23-3-2017 này thì bà K đang thế chấp để vay tại Ngân hàng S1, vay từ ngày 15-4-2016 và đến

ngày 20-4-2018 xóa thế chấp. Như vậy thời hạn 01 năm từ ngày 23-3-2017 là tính cho khoản đang vay này. Đúng ra khi xóa Thế chấp thì các bên thực hiện theo kết quả giải quyết tại UBND xã Q, nhưng ông S bà K lại tiếp tục vay và thế chấp ngày 27-4-2018 tại Ngân hàng B5, lần thế chấp này đã quá 01 năm từ khi thỏa thuận và không có chứng cứ ông H đồng ý. Như vậy lần thế chấp mới này không được sự đồng ý của ông H.

[3] Do bà K ông S tự kê khai đăng ký làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 144 trong khi ông H đang là người sử dụng đất, có tài sản trên đất là cây Cà phê và T6; điều kiện ở đây phải là “*Người đang sử dụng đất*” do đó việc cấp Giấy này không đúng quy định theo khoản 3 Điều 49, Điều 50 Luật đất đai năm 2003. Bản án sơ thẩm quyết định hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S bà K là có căn cứ. Tuy nhiên, hiện ông H cũng chỉ mới là người đang sử dụng đất trên thực tế, chưa có đăng ký kê khai và thực hiện các thủ tục theo quy định về quản lý đất đai; do đó, việc công nhận quyền sử dụng cho ai và cấp Giấy chứng nhận QSD đất thuộc thẩm quyền xem xét, giải quyết của các cơ quan chức năng có thẩm quyền trên cơ sở quy định pháp luật hiện hành. Bản án sơ thẩm quy định ông H có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSD đất, trong khi ông H chưa đủ các điều kiện, đồng thời vượt quá yêu cầu độc lập của đương sự, cần phải điều chỉnh bỏ phần này cho hợp lý.

[4] Về án phí:

Ngân hàng không phải chịu án phí đối với yêu cầu kiện đòi nợ nhưng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp không được chấp nhận.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu trả nợ của ngân hàng đối với số tiền 660.819.097 đồng là $20.000.000 + 4\% \times 260.819.097 = 30.432.763$ đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân H có yêu cầu độc lập được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm Ngân hàng B5 phải chịu là 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ4, Chi nhánh B3, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/HC-ST ngày 07 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

2. Áp dụng: Điều 48, Điều 49, Điều 50 Luật đất đai năm 2003; Điều 117, 118, 122, 127, 199, 319, 465, 466 và 468 Bộ luật Dân sự

Căn cứ Khoản 2 Điều 91; khoản 3 Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng; Khoản 1 điều 58 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; khoản 2 Điều 146 Nghị định: 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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:

2.1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ4 về việc:

Buộc ông Phạm Hữu S và bà Trần Thị K phải trả cho Ngân hàng Đ4 số tiền: 660.819.097 đồng (Sáu trăm sáu mươi triệu, tám trăm mười chín ngàn không trăm chín mươi bảy đồng). Trong đó: Nợ gốc là 400.000.000 đồng, lãi trong hạn: 164.734.247 đồng, lãi phạt quá hạn: 68.408.219 đồng, phí phạt chậm trả lãi: 9.784.045 đồng.

Kể từ ngày 08/7/2022, ông Phạm Hữu S và bà Trần Thị K còn phải tiếp tục chịu lãi suất theo lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 01/2018/8032991/HĐTD cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc trên.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ4 (Chi nhánh B3) về việc đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm cho khoản vay là thửa đất số 144, tờ bản đồ số 45, diện tích 9185m² tọa lạc tại xã Q huyện C, tỉnh Đắk Lắk theo GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số Đ541048 do UBND huyện C cấp cho ông Phạm Hữu S và bà Trần Thị K ngày 20/5/2004.

2.2- Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân H:

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 01/2018/8032991/HĐTC ngày 24/4/2018 (số hợp đồng công chứng 006300 quyển số 04/TP-SCC/HĐGD ngày 26/4/2018, được công chứng tại Văn phòng C1) giữa bên thế chấp là ông Phạm Hữu S và Trần Thị K với bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Đ4 – chi nhánh B3 – phòng G, là vô hiệu.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ541048 do UBND huyện C cấp cho hộ bà Trần Thị K ngày 20/5/2004 đối với thửa đất số 144, tờ bản đồ số 45, diện tích 9185m² tọa lạc tại xã Q huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

3. Về án phí:

Ngân hàng TMCP Đ4 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ số tiền 10.914.000 đồng đã tạm ứng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số

0014202 ngày 20/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Phạm Hữu S và bà Trần Thị K phải chịu 30.432.763 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Xuân H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông H 300.000 đồng tiền tạm ứng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0009993 ngày 01/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

Án phí dân sự phúc thẩm Ngân hàng TMCP Đ4 (Chi nhánh B3) phải chịu là 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0021864 ngày 10/8/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao- Vụ II;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

(Đã ký)

Nguyễn Tấn Long