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

Bản án số: 76/2024/DS-PT
Ngày 01-02-2024
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Ngọc Mai

Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tình – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Ngọc Ấn – Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 415/2023/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2023 về việc "tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2023/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 422/2023/QĐ-PT ngày 21/11/2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 578/2023/QĐ-PT ngày 21/12/2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 17/2024/QĐ-PT ngày 09/01/2024, giữa các đương sự giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1; trụ sở chính: số 108, T, quận H, Thành phố Hà Nội; trụ sở Chi nhánh K: số 20, Đ, khu công nghiệp S, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Tiêu Ngọc Q, sinh năm 1971; địa chỉ: số B, Đ, khu công nghiệp S, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 18/3/2022); có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Hà Huy H, sinh năm 1987 và bà Nguyễn Thị Tiểu H1, sinh năm 1988; cùng địa chỉ: số B, Nguyễn Văn C, tổ E, khu phố M, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

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

1. Bà Nguyễn Tuyết M, sinh năm 1958; có mặt.

2. Ông Hà Huy H2, sinh năm 1993; vắng mặt.

3. Ông Hà Huy H3, sinh năm 1989; có mặt.

4. Bà Nguyễn Thị Diệu H4, sinh năm 1998; có mặt.

Cùng địa chỉ: số B, Nguyễn Văn C, tổ E, khu phố M, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

5. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1978; có mặt.

6. Bà Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1978; có mặt.

Cùng địa chỉ: số D, tổ E, khu phố M, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- *Người làm chứng:* Ông Lê Văn N, sinh năm 1969; địa chỉ: phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 – Chi nhánh K đã ký kết các hợp đồng cho vay vốn với ông Hà Huy H và bà Nguyễn Thị Tiểu H1 theo các Hợp đồng cho vay số 180/2019-HĐCV/NHCT901 ngày 02/10/2019, số 230/2020-HĐCV/NHCT901 ngày 27/08/2020 và số 268/2020-HĐCV/NHCT901 ngày 28/09/2020, cụ thể:

- Hợp đồng cho vay số 180/2019-HĐCV/NHCT901 ngày 02/10/2019:

Số tiền cho vay 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng); số tiền đã nhận nợ 250.000.000 đồng; thời hạn cho vay 108 tháng; thời hạn trả lãi: Gốc, lãi trả hàng tháng; lãi suất cho vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân là 11%/năm cho tới khi có thông báo mới của bên cho vay tại ngày xác định lãi suất; mục đích sử dụng vốn vay: Thanh toán nguồn vốn mà khách hàng đã ứng vốn thuộc sở hữu của khách hàng để sửa chữa nhà ở; ngày chuyển nợ quá hạn: Ngày 27/05/2021; dư nợ vay tính đến ngày 27/06/2022: Gốc: 206.015.000 đồng + lãi: 26.361.011 đồng (trong đó lãi phạt quá hạn 919.381 đồng). Tổng cộng: 233.295.392 đồng.

- Hợp đồng cho vay số 230/2020-HĐCV/NHCT901 ngày 27/08/2020:

Số tiền cho vay 750.000.000 đồng; số tiền đã nhận nợ 750.000.000 đồng; thời hạn cho vay 240 tháng; thời hạn trả lãi: Gốc, lãi trả hàng tháng; lãi suất cho

vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân là 11%/năm cho tới khi có thông báo mới của bên cho vay tại ngày xác định lãi suất; mục đích sử dụng vốn vay: Thanh toán nguồn vốn mà khách hàng đã ứng vốn thuộc sở hữu của khách hàng để nhận quyền sử dụng đất tại địa chỉ: T đất số 1330, tờ bản đồ số 4, Hội N, T, Bình Dương để phục vụ nhu cầu đời sống; ngày chuyển nợ quá hạn: Ngày 27/05/2021; dư nợ vay tính đến ngày 27/06/2022: Gốc: 721.875.000 đồng + lãi: 88.336.216 đồng (trong đó lãi phạt quá hạn 1.187.132 đồng). Tổng cộng: 811.398.348 đồng.

- Hợp đồng cho vay số 268/2020-HĐCV/NHCT901 ngày 28/09/2020:

Số tiền cho vay 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng); số tiền đã nhận nợ 1.000.000.000 đồng; thời hạn cho vay 12 tháng; thời hạn trả lãi: Lãi trả hàng tháng, gốc trả cuối kỳ; lãi suất cho vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân 9,5%/năm cho tới khi có thông báo mới của bên cho vay tại ngày xác định lãi suất; mục đích sử dụng vốn vay: Cho vay bổ sung vốn kinh doanh; ngày chuyển nợ quá hạn: Ngày 27/05/2021; dư nợ vay tính đến ngày 27/06/2022: Gốc: 1.000.000.000 đồng + lãi: 108.282.522 đồng (trong đó lãi phạt quá hạn 35.267.099 đồng).

Tổng số tiền tính đến ngày 30/7/2023 là 2.475.872.090 đồng, gồm có: Nợ gốc 1.927.890.000 đồng, nợ lãi 451.612.334 đồng, nợ lãi phạt 96.369.756 đồng.

Trong quá trình vay vốn theo ba hợp đồng tín dụng nêu trên, ông H, bà H1 đã thanh toán được một phần nợ gốc 72.110.000 đồng và các khoản tiền lãi tính đến ngày 27/05/2021. Kể từ kỳ trả nợ gốc, lãi tháng 06/2021 (đến hạn phải thanh toán vào ngày 15/06/2021) cho đến nay thì ông H, bà H1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho ngân hàng. Như vậy, ông H, bà H1 đã vi phạm hợp đồng.

- Tài sản bảo đảm cho các khoản vay theo hợp đồng tín dụng nêu trên: Quyền sử dụng đất diện tích 315,6m^2 (đất ở 30m^2; đất trồng cây lâu năm 148m^2, hành lang bảo vệ rạch 137,6m^2) tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 057780, số vào sổ H55784 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 06/11/2009, chủ sở hữu: Bà Nguyễn Tuyết M theo Hợp đồng thế chấp số 157/2019/HĐBĐ/NHCT901 ngày 26/09/2019 và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp số 197/2020/VBSĐBS/NHCT901 ngày 27/08/2020.

Khi cán bộ ngân hàng xuống định giá thì không được bà M nói đất này đã chuyển nhượng cho ai, Ủy ban nhân dân cũng xác định đất này không tranh chấp. Khi làm thủ tục cho vay, ngân hàng có lập biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ dưới hình thức là biên bản định giá tài sản.

Nay yêu cầu ông H, bà H1 phải trả nợ vay cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 toàn bộ số tiền gốc, số tiền lãi trong hạn và số tiền lãi quá hạn theo nghĩa vụ được đảm bảo trong các hợp đồng tín dụng nêu trên được tạm tính đến ngày 24/4/2023 là 2.403.104.062 đồng.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự phát mãi các tài sản thế chấp nêu trên trong trường hợp ông Hà Huy H và bà Nguyễn Thị Tiểu H1 không thanh toán nợ.

Bị đơn phải tiếp tục trả tiền lãi cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 theo lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng trên số nợ gốc thực tế kể từ ngày ngân hàng nộp đơn khởi kiện cho đến khi thi hành án xong.

Phần chuyển nhượng cho ông Đ và bà M là không đúng quy định của pháp luật nên đề nghị không công nhận.

Bị đơn ông Hà Huy H, bà Nguyễn Thị Tiểu H1:

Tòa án ban hành văn bản và thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng về việc thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; quyết định đưa vụ án ra xét xử; quyết định hoãn phiên tòa, các văn bản tố tụng khác nhưng bị đơn không đến Tòa án tham gia phiên tòa sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Tuyết M trình bày:

Ông H, bà H1 là con bà M, bà M có bảo lãnh cho ông H, bà H1 vay tiền ngân hàng, bà M có đồng ý thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ngân hàng để cho con bà M vay tiền, hiện nay ông H, bà H1 bỏ nhà đi bà M không liên hệ được, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Năm 2014, bà M có chuyển nhượng cho ông Đ diện tích 45m^2 (giấy tay) và đã nhận từ ông Đ 20.000.000 đồng. Lý do không tách thửa cho ông Đ là bà M không nghĩ là sau này nó xảy ra như vậy. Khoảng cuối năm 2014, ông Đ xây dựng nhà trên đất.

Khi ngân hàng xuống đất định giá để làm thủ tục, bà M có báo cho ngân hàng biết việc chuyển nhượng đất cho ông Đ.

Bà M đồng ý yêu cầu độc lập của ông Đ, đồng ý cho ông Đ tiếp tục quản lý, sử dụng phần diện tích đất của bà M đã chuyển nhượng. Mặc dù thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng là 45m^2 nhưng sau đó các bên thỏa thuận miệng lại là 59,6m^2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Ông Đ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2014 giữa ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Tuyết M. Yêu cầu bà Nguyễn Tuyết M tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Yêu cầu cho ông Nguyễn Văn Đ được tiếp tục sử dụng, quản lý nhà đất và tách thửa để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 59,6m^2 trong tổng diện tích đất 315,6m^2 thuộc thửa số 820 tách từ thửa 180 (798), tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại xã (nay là phường), thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số H55784 do U (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 06/11/2009, mà ông Nguyễn Văn Đ đã nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Tuyết M. Khoảng cuối năm 2014 là ông xây nhà trên đất, khi xây nhà trên phần đất ông mua ông xây nhà nối liền kề với phần căn nhà trên đất của ông, vì đất của ông liền kề với đất bà M, ông mua phần đất này chủ yếu là để có đường đi ra thuận tiện.

Lý do vì sao khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không đi công chứng và ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do lúc đó ông tin tưởng và không rõ quy định của pháp luật. Diện tích đất hiện nay 59,6m^2 cũng đủ điều kiện để tách ra khỏi thửa đất của bà M và nhập vào thửa đất của ông Đ. Khi ngân hàng xuống đất định giá để làm thủ tục cho vay thì ông Đ không biết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim T, ông Hà Huy H2, ông Hà Huy H3, bà Nguyễn Thị Diệu H4 có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

Người làm chứng ông Lê Văn N trình bày:

Ông N xác nhận năm 2014 có xây dựng căn nhà tạm để xe ô tô cho ông Đ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2023/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 228, Điều 235, Điều 238, Điều 266, Điều 271 Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 116, 117, 119, 131, 408, 500, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Quy chế cho vay của các tổ chức tín dụng đối với khách hàng ban hành kèm theo Quyết định 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng N1, Quyết định 127/2005/QĐ-NHNN ngày 03/2/2005 của Thống đốc Ngân hàng N1 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng, Quyết định số 783/2005/QĐ-NHNN ngày 31/5/2005 của Thống đốc Ngân hàng N1 về việc sửa đổi, bổ sung Quyết định số 127/2005/QĐ-NHNN ngày 03/2/2005, Quyết định số 16/2008/QĐ-NHNN ngày 16/5/2008 của Thống đốc Ngân hàng N1 về cơ chế điều hành lãi suất cơ bản đồng Việt Nam; điểm c.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng với bị đơn ông Hà Huy H và bà Nguyễn Thị Tiểu H1.

Buộc ông Hà Huy H và bà Nguyễn Thị Tiểu H1 thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1, tổng số tiền 2.475.872.090 đồng, trong đó gồm có: Nợ gốc 1.927.890.000 đồng, nợ lãi 451.612.334 đồng, nợ lãi phạt 96.369.756 đồng.

Kể từ ngày 31/7/2023, ông Hà Huy H và bà Nguyễn Thị Tiểu H1 tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh tính theo lãi suất quá hạn được thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số 180/2019-HĐCV/NHCT901 ngày 02/10/2019, Hợp đồng cho vay số 230/2020-HĐCV/NHCT901 ngày 27/08/2020, Hợp đồng cho vay số 268/2020-HĐCV/NHCT901 ngày 28/09/2020 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Sau khi ông Hà Huy H và bà Nguyễn Thị Tiểu H1 thanh toán xong các khoản nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 có trách nhiệm trả lại cho Hà

Huy H và bà Nguyễn Thị Tiểu H1 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 057780, số vào sổ H55784 do UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 06/11/2009.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự phát mãi các tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 157/2019/HĐBĐ/NHCT901 ngày 26/09/2019 và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp số 197/2020/VBSĐBS/NHCT901 ngày 27/08/2020, thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 315,6m^2 (đất ở 30m^2; đất trồng cây lâu năm 148m^2; hành lang bảo vệ rạch 137,6m^2) tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 057780, số vào sổ H55784 do UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 06/11/2009, chủ sở hữu: bà Nguyễn Tuyết M trong trường hợp ông Hà Huy H và bà Nguyễn Thị Tiểu H1 không thanh toán nợ.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Đ về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2014 giữa bà Nguyễn Tuyết M và ông Nguyễn Văn Đ bị vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Tuyết M hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Đ số tiền 376.897.600 đồng.

Ông Đ giao căn nhà cấp 4 gắn liền với diện tích 59,6m^2 thuộc thửa đất số 820, tờ bản đồ 09, tọa lạc tại Phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 057780, số vào sổ H55784 do UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 06/11/2009 cho bà Nguyễn Tuyết M quản lý, sử dụng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 21/8/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2014 giữa bà Nguyễn Tuyết M với ông Nguyễn Văn Đ; yêu cầu được tiếp tục quản lý sử dụng nhà đất và được tách thửa đồng thời hợp thửa đối với phần đất diện tích 59,6m^2 mà ông Đ đã nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Tuyết M hợp với thửa đất của gia đình ông Đ; yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng số 286/2020-HĐCV/NHCT901 ngày 28/9/2020.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Tiêu Ngọc Q giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

ông Nguyễn Văn Đ giữ nguyên yêu cầu độc lập, đối với yêu cầu kháng cáo, chỉ kháng cáo liên quan đến phần đất bà M đã chuyển nhượng cho ông Đ và đang thế chấp cho ngân hàng. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2014, hợp đồng không được công chứng chứng thực, có vi phạm về hình thức nhưng ông Đ đã xây dựng nhà ở, bà M đã nhận đủ tiền, diện tích chuyển nhượng không đủ điều kiện tách thửa, tuy nhiên, đất của ông Đ sử dụng liền kề thửa đất tranh chấp, căn cứ Quyết định số 12/2023/QĐ-UBND ngày 15/5/2023 của UBND tỉnh B thì đủ điều kiện hợp thửa. Ngân hàng không có chứng cứ chứng minh lập biên bản hiện trạng tài sản trước khi nhận thế chấp. Kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ có căn cứ chấp nhận. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ, tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu một phần.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn ông Hà Huy H, bà Nguyễn Thị Tiểu H1 đã được thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hà Huy H2 được triệu tập tham gia phiên tòa vào các ngày 09/01/2024 và ngày 01/02/2024 nhưng vắng mặt không có lý do; căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ xác định kháng cáo phần quyết định liên quan đến hợp đồng thế chấp và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với hợp đồng tín dụng thì ông Đ không kháng cáo; đã hết thời hạn kháng cáo kháng nghị phúc thẩm nên phần quyết định của bản án sơ thẩm liên quan đến hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng với ông H, bà H1 đã có hiệu lực pháp luật; căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xem xét trong phạm vi nội dung kháng cáo của ông Đ.

[2] Về nội dung:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ kháng cáo với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm xem xét đánh giá chưa khách quan, chưa phù hợp quy định pháp luật.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/3/2023 của Tòa án cấp sơ thẩm và mảnh trích lục địa chính ngày 17/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T thể hiện: Đất tranh chấp đo đạc thực tế 221m^2 (khu A) + 59,6m^2 (khu B) và tài sản trên đất gồm: 01 căn nhà cấp 4 diện tích 105,1m^2

có kết cấu nền gạch bông, tường xây tô, mái tole + la phông của bà M xây dựng; 01 căn nhà cấp 4 diện tích 30,8m^2 có kết cấu tường xây tô, nền gạch bông, mái tole, một phần mái có la phông (gắn liền với căn nhà của ông Đ), do ông Đ xây dựng năm 2014, hiện ông Đ đang quản lý, sử dụng.

[2.1] Xét, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2014 giữa ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Tuyết M.

Bà M, ông Đ thống nhất trình bày, ngày 20/3/2014, ông Đ đã nhận chuyển nhượng của bà M diện tích đất diện tích 45m^2, đo đạc thực tế 59,6m^2 đất trồng cây lâu năm (có 5,2m^2 hành lang rạch) thuộc một phần thửa số 820, tờ bản đồ 09 (thửa mới số 363, tờ bản đồ số 76), trong diện tích 315,6m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số AP 057780 số vào sổ H55784 ngày 06/11/2009 do UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu M1 cấp cho bà Nguyễn Tuyết M; bà M đã nhận đủ tiền, ông Đ đã nhận đất và xây dựng nhà trên đất từ năm 2014 đến nay; hợp đồng chưa được công chứng theo quy định, ông Đ chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Theo quy định tại khoản 2 Điều 219 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì có đủ điều kiện để công nhận hiệu lực của giao dịch vì một trong các bên đã thực hiện được ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch (trong trường hợp này các bên đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ, bên chuyển nhượng đã giao đất cho bên nhận chuyển nhượng sử dụng, bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán tiền đầy đủ cho bên chuyển nhượng). Do đó, ông Đ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà M là có căn cứ chấp nhận. Đối với diện tích 59,6m^2 đất trồng cây lâu năm ông Đ quản lý, sử dụng là chưa đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định số 12/2023/QĐ-UBND ngày 15/5/2023 của UBND tỉnh B. Tuy nhiên, ông Đ đang quản lý, sử dụng thửa đất liền kề với phần đất đang tranh chấp có diện tích 172,7m^2 (có 120m^2 đất ở tại đô thị; 52,7m^2 đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa số 598, tờ bản đồ số 09, theo GCNQSDĐ số AG 759062, số vào sổ H19746 ngày 25/12/2006 do UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu M1 cấp cho bà Nguyễn Ngọc T1, điều chỉnh biến động sang tên ông Nguyễn Văn Đ ngày 02/02/2007. Ông Đ yêu cầu nhập phần đất đang tranh chấp vào thửa đất của ông Đ để hợp thửa với thửa đất liền kề là thửa 598. Việc nhập phần đất chuyển nhượng từ bà M không đủ điều kiện tách thửa vào thửa đất liền kề để tạo thành thửa đất mới là phù hợp với quy định tại Điều 4 Quyết định số 12/2023/QĐ-UBND ngày 15/5/2023 của UBND tỉnh B quy định về điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thửa được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương. Do đó, có cơ sở công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời xác định ông Đ được quyền làm thủ tục hợp thửa đối với phần đất đang tranh chấp và thửa đất liền kề của ông Đ để tạo thành thửa đất chung là phù hợp. Yêu cầu yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 315,6m^2 (đất ở 30m^2; đất trồng cây lâu năm 148m^2; hành lang bảo vệ rạch 137,6m^2), diện tích đo đạc thực tế 280,6m^2 thuộc thửa số 820, tờ bản đồ số 09 (thửa mới số 363, tờ bản đồ số 76), tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 057780, số vào sổ H55784 ngày 06/11/2009 do UBND thị xã

(nay là thành phố) Thủ Dầu M1 cấp cho bà Nguyễn Tuyết M theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 157/2019/HĐBĐ/NHCT901 ngày 26/09/2019 và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp số 197/2020/VBSĐBS/NHCT901 ngày 27/08/2020. Như trên đã phân tích, phần đất bà M thế chấp cho Ngân hàng bao gồm phần đất bà M đã chuyển nhượng cho ông Đ. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/3/2023 và mảnh trích đo ngày 17/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T thì tại thời điểm năm 2014, trên diện tích mà bà M thế chấp, ngoài căn nhà của bà M còn có căn nhà trên đất của ông Đ. Theo hồ sơ thế chấp của Ngân hàng thể hiện, tại biên bản định giá tài sản bảo đảm ngày 26/9/2019 (bút lục số 10), Ngân hàng chỉ định giá quyền sử dụng đất với giá trị 4.000.000.000 đồng không định giá tài sản trên đất. Như vậy, khi xác minh tài sản để cho vay Ngân hàng đã không thực hiện đầy đủ trách nhiệm của mình trong việc thẩm tra đất và tài sản trên đất dẫn đến có tài sản thế chấp không thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bên thế chấp. Đồng thời, do hợp đồng giữa bà M với ông Đ được công nhận đối với phần diện tích 59,6m^2 nên Hợp đồng thế chấp bất động sản số 157/2019/HĐBĐ/NHCT901 ngày 26/09/2019 và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản số 197/2020/VBSĐBS/NHCT901 ngày 27/08/2020 của Văn phòng C2 bị vô hiệu đối với diện tích 59,6m^2. Đối với phần diện tích còn lại theo kết quả đo đạc thực tế 221m^2 (có 30m^2 đất ở, 15,2m^2 hành lang rạch, 175,8m^2 đất trồng cây lâu năm) có hiệu lực mà không bị vô hiệu. Do đó, chỉ có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với việc xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 221m^2 thuộc một phần thửa số 820, tờ bản đồ số 09 (thửa mới số 363, tờ bản đồ số 76), tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Đối với tài sản là căn nhà của bà M trên đất, căn cứ Điều 325 Bộ luật Dân sự thì tài sản xử lý bao gồm cả tài sản gắn liền với đất.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ có cơ sở chấp nhận, cần sửa một phần bản án sơ thẩm, tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu một phần đối với diện tích 59,6m^2, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ với bà M.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

[3] Chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật, riêng bà M được miễn nộp án phí do là người cao tuổi.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 117, 129, 317, 325, 502, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ.

1.1. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2023/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương, như sau:

1.1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 với bị đơn ông Hà Huy H và bà Nguyễn Thị Tiểu H1 về việc "tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp".

Buộc ông Hà Huy H và bà Nguyễn Thị Tiểu H1 thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1, tổng số tiền 2.475.872.090 đồng (hai tỷ bốn trăm bảy mươi lăm triệu tám trăm bảy mươi hai nghìn không trăm chín mươi đồng), trong đó: Nợ gốc 1.927.890.000 đồng (một tỷ chín trăm hai mươi bảy triệu tám trăm chín mươi nghìn đồng); nợ lãi 451.612.334 đồng (bốn trăm năm mươi mốt triệu sáu trăm mười hai nghìn ba trăm ba mươi bốn đồng); nợ lãi phạt 96.369.756 đồng (chín mươi sáu triệu ba trăm sáu mươi chín nghìn bảy trăm năm mươi sáu đồng).

Kể từ ngày 31/7/2023, ông Hà Huy H và bà Nguyễn Thị Tiểu H1 tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh tính theo lãi suất quá hạn được thỏa thuận tại 180/2019-HĐCV/NHCT901 ngày 02/10/2019; Hợp đồng cho vay số: 230/2020-HĐCV/NHCT901 ngày 27/08/2020; Hợp đồng cho vay số: 268/2020-HĐCV/NHCT901 ngày 28/09/2020 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Sau khi ông Hà Huy H và bà Nguyễn Thị Tiểu H1 thanh toán xong các khoản nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 có trách nhiệm trả lại cho ông Hà Huy H và bà Nguyễn Thị Tiểu H1 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 057780, số vào sổ H55784 ngày 06/11/2009 do UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu M1 cấp bà Nguyễn Tuyết M.

Trường hợp ông Hà Huy H và bà Nguyễn Thị Tiểu H1 không thanh toán khoản nợ trên thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 157/2019/HĐBĐ/NHCT901 ngày 26/09/2019 và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động số 197/2020/VBSĐBS/NHCT901 ngày 27/08/2020 tại Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương, đã được đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương ngày 27/9/2019 là quyền sử dụng đất diện tích 221m^2 (có 30m^2 đất ở; 15,2m^2 hành lang rạch; 175,8m^2 đất trồng cây lâu năm) thuộc một phần thửa đất số 820, tờ bản đồ 09 (thửa mới số 363, tờ bản đồ số 76), tọa lạc tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 057780, số vào sổ H55784 ngày 06/11/2009 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu M1 cấp cho bà Nguyễn Tuyết M cùng các tài sản gắn liền với đất để thu hồi nợ (ký hiệu khu A trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Hợp đồng thế chấp bất động sản số 157/2019/HĐBĐ/NHCT901 ngày

26/09/2019 và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động số 197/2020/VBSĐBS/NHCT901 ngày 27/08/2020 tại Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương, đã được đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương ngày 27/9/2019 vô hiệu đối với diện tích đất 59,6m^2 thuộc một phần thửa đất số 820, tờ bản đồ 09 (thửa mới số 363, tờ bản đồ số 76), tọa lạc tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (ký hiệu khu B trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

1.1.2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Đ về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 20/3/2014 giữa bà Nguyễn Tuyết M và ông Nguyễn Văn Đ đối với diện tích 59,6m^2 đất trồng cây lâu năm (có 5,2m^2 hành lang rạch) thuộc một phần thửa đất số 820, tờ bản đồ 09 (thửa mới số 363, tờ bản đồ số 76), tọa lạc tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 057780, số vào sổ H55784 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 06/11/2009 cho bà Nguyễn Tuyết M (ký hiệu khu B trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ông Nguyễn Văn Đ được quyền làm thủ tục để hợp thửa đối với phần đất diện tích 59,6m^2 thuộc một phần thửa đất số 820, tờ bản đồ 09 (thửa mới số 363, tờ bản đồ số 76), tọa lạc tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương vào diện tích đất 172,7m^2 (có 120m^2 đất ở tại đô thị; 52,7m^2 đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa số 598, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 759062, số vào sổ H19746 do UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 25/12/2006 cho bà Nguyễn Ngọc T1, điều chỉnh biến động sang tên ông Nguyễn Văn Đ ngày 02/02/2007, để tạo thành thửa đất chung.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 057780, số vào sổ H55784 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 06/11/2009 cho bà Nguyễn Tuyết M để điều chỉnh theo quy định của pháp luật.

Các đương sự liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký, kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

1.2. Chi phí tố tụng:

- Tại cấp sơ thẩm:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Hà Huy H và bà Nguyễn Thị Tiểu H1 phải chịu số tiền 500.000 đồng (năm trăm nghìn đồng). Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng; ông Hà Huy H và bà Nguyễn Thị Tiểu H1 phải trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 số tiền 500.000 đồng (năm trăm nghìn đồng).

Chi phí đo đạc, định giá: Bà Nguyễn Tuyết M và ông Nguyễn Văn Đ mỗi người phải chịu số tiền 2.141.866 đồng (hai triệu một trăm bốn mươi mốt nghìn tám trăm sáu mươi sáu đồng). Ông Nguyễn Văn Đ đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng;

bà Nguyễn Tuyết M phải trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ số tiền 2.141.866 đồng (hai triệu một trăm bốn mươi mốt nghìn tám trăm sáu mươi sáu đồng).

Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 phải chịu chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng số tiền 9.000.000 đồng (chín triệu đồng), đã thực hiện xong.

- Tại cấp phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn Đ chịu chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng số tiền 2.372.727 đồng (hai triệu ba trăm bảy mươi hai nghìn bảy trăm hai mươi bảy đồng), đã thực hiện xong.

1.3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Hà Huy H và bà Nguyễn Thị Tiểu H1 phải chịu số tiền 81.517.441 đồng (tám mươi mốt triệu năm trăm mười bảy nghìn bốn trăm bốn mươi mốt đồng).

Bà Nguyễn Tuyết M được miễn nộp án phí.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí, còn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 9.929.000 đồng (chín triệu chín trăm hai mươi chín nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2021/0001131 ngày 06/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Trả cho ông Nguyễn Văn Đ 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2021/0002512 ngày 07/3/2023, số AA/2021/0003030 ngày 31/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho ông Nguyễn Văn Đ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0012786 ngày 28/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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 định tại các điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng