

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 01/2022/KDTM-PT

Ngày 11/01/2022

*“V/v tranh chấp hợp đồng
tín dụng”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lưu Anh Tuấn.

Các Thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Văn Sinh;

2. Ông Phan Tiến Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Minh Chiến - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa:
Ông Hoàng Văn Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 01 năm 2022, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 03/2021/TLPT-KDTM ngày 03 tháng 11 năm 2021 về việc *“Tranh chấp hợp đồng tín dụng”*.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2021/KDTM -ST ngày 13 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 141/2021/QĐ-PT ngày 24 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu; trụ sở tại 442 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh; do ông Đỗ Minh Toàn- Tổng giám đốc làm người đại diện theo pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Chánh T- Nhân viên; địa chỉ liên lạc: 38- 40 Trần Phú, phường Tây Sơn, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai

(Theo giấy ủy quyền số 1631/UQ-QLN.21 ngày 16-11-2021)(Ông T có mặt tại phiên tòa).

2. Bị đơn: Bà Dương Thị D và ông Bùi Kim T; cùng địa chỉ: Thôn 4, xã Thăng Hưng, huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Dương Thị D và ông Bùi Kim T: Ông Đinh Viết D; địa chỉ: Tổ 4, phường Hội Phú, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai

(Theo văn bản ủy quyền ngày 31/12/2021)(Ông D có mặt tại phiên tòa).

3. Người kháng cáo: Bà Dương Thị D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2021/KDTM- ST ngày 13 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu (Gọi tắt là ACB) cấp tín dụng cho ông Bùi Kim T và bà Dương Thị D theo thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng cung số GIL.CN.2663.220317 ngày 23/3/2017; Hợp đồng tín dụng số GIL.CN.135.250518 ngày 25/5/2018; Phụ lục hợp đồng tín dụng số GIL.CN.135.250518/PL-01 ngày 25/5/2018; hạn mức tín dụng số tiền 2.000.000.000 đồng, mục đích cho vay kinh doanh hàng nông sản; thời hạn hiệu lực hợp đồng hạn mức tín dụng là 12 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng cấp tín dụng (25/5/2018); lãi suất phạt chậm trả lãi là 10%/năm.

Để thực hiện thỏa thuận tín dụng và hợp đồng tín dụng nêu trên, ACB đã giải ngân cho bà Dương Thị D và ông Bùi Kim T theo 02 khế ước nhận nợ như sau:

Khế ước nhận nợ số 03 (Số tài khoản 275036899) ngày 25/12/2018 số tiền giải Ngân là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), phương thức giải ngân chuyển tiền vào tài khoản, thời hạn vay từ ngày 26/12/2018 đến ngày 25/7/2019.

Khế ước nhận nợ số 04 (Số tài khoản 276748929) ngày 22/01/2019, số tiền giải ngân 1.500.000.000 đồng (Một tỷ, năm trăm triệu đồng) từ ngày 23/01/2019 đến ngày 22/8/2019.

Ngày 30/7/2019 ACB và ông Bùi Kim T, bà Dương Thị D ký kết hợp đồng sửa đổi bổ sung số GIL.135.250518/SĐBS-01 về việc gia hạn nợ, trong đó:

Đối với khế ước nhận nợ số 03 (Số tài khoản 275036899) gia hạn 24 tháng kể từ ngày 25/7/2019 đến ngày 25/7/2021.

Khế ước nhận nợ số 04 (Số tài khoản 276748929) gia hạn 24 tháng kể từ ngày 22/8/2019 đến ngày 22/8/2021.

Trong quá trình vay vốn, ông Bùi Kim T và bà Dương Thị D vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngày 11/02/2020 Ngân hàng ACB đã ra thông báo thu hồi nợ trước hạn đối với khoản vay còn lại chưa thanh toán của khế ước nhận nợ số 03 và số 04.

Tuy vậy, việc đòi nợ nhiều lần không có kết quả, vì vậy, Ngân hàng ACB yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Bùi Kim T và bà Dương Thị D phải thanh toán trả cho ACB số tiền gốc của cả 02 hợp đồng vay tổng cộng là 2.000.000.000 đồng và lãi suất tính đến ngày 13/9/2021 là 627.656.188 đồng (Sáu trăm hai mươi bảy triệu, sáu trăm năm mươi sáu nghìn, một trăm tám mươi tám đồng).

Trường hợp bà Dương Thị D và ông Bùi Kim T không thanh toán dứt điểm toàn bộ số nợ gốc và nợ lãi cho ngân hàng thì ngân hàng đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo hợp đồng thế chấp số GIL.BĐCN.02050411 ngày 05/4/2011, hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số GIL.BĐCN.02050411/QĐBS-01; hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số GIL.BĐCN.02050411/QĐBS-02, Hợp đồng sửa đổi bổ sung số GIL.BĐCN.02050411/QĐBS-03 ngày 20/4/2016; hợp đồng sửa đổi bổ sung số GIL.BĐCN.02050411/QĐBS-04 ngày 23/3/2017.

Về phía ông Bùi Kim T và bà Dương Thị D thừa nhận có vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu và thế chấp tài sản như đại diện Ngân hàng trình bày. Tuy nhiên do điều kiện khó khăn nên bà Dương Thị D và ông Bùi Kim T được Ngân hàng cho gia hạn thời hạn trả nợ đến ngày 22/8/2021, hiện nay chưa đến thời hạn trả nợ, vì vậy Ngân hàng khởi kiện là không đúng.

Mặt khác, đất của bà D và ông T hiện đang tranh chấp, vì vậy, đề nghị Tòa án tạm đình chỉ vụ án chờ giải quyết xong tranh chấp đất thì mới có cơ sở giải quyết vụ án.

Tại Bản án sơ thẩm số 03/2021/KDTM -ST ngày 13 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

- Áp dụng khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 144, Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 227, khoản 1 Điều 228, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Áp dụng các Điều 117, 118, 119, 280, 292, 295, 299, 317, 318, 319, 320, 322, 323, 351, 463, 466, 468, 470 Bộ luật dân sự 2015.

- Áp dụng Điều 91 và Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017.

- Áp dụng Điều 26 Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu.

Buộc ông Bùi Kim T và bà Dương Thị D phải có nghĩa vụ chung trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu tổng cộng số tiền cả gốc và lãi là 2.627.656.188 đồng (Hai tỷ, sáu trăm hai mươi bảy triệu, sáu trăm năm mươi sáu nghìn, một trăm tám mươi tám đồng). Trong đó tiền gốc là 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng) và tiền lãi tính đến ngày 13/9/2021 là 627.656.188 đồng (Sáu trăm hai mươi bảy triệu, sáu trăm năm mươi sáu nghìn, một trăm tám mươi tám đồng).

Tổng cộng số tiền cả gốc và lãi là 2.627.656.188đ (Hai tỷ sáu trăm hai mươi bảy triệu sáu trăm năm mươi sáu nghìn một trăm tám mươi tám đồng).

Trường hợp bà Dương Thị D và ông Bùi Kim T không thanh toán dứt điểm toàn bộ số nợ gốc và nợ lãi cho ngân hàng thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo hợp đồng thế chấp số GIL.BĐCN.02050411 ngày 05/4/2011, hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số GIL.BĐCN.02050411/QĐBS-01; hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số GIL.BĐCN.02050411/QĐBS-02, GIL.BĐCN.02050411/QĐBS-03; GIL.BĐCN.02050411/QĐBS-04, tài sản thế chấp là:

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số: 49 tờ bản đồ số 34 diện tích 2.337m²; Thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 202774 do Ủy ban nhân dân huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai cấp ngày 17/12/1999 địa chỉ thửa đất tại xã Thăng Hưng, huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai.

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số: 48a tờ bản đồ số 34 diện tích 852m²; địa chỉ thửa đất tại xã Thăng Hưng, huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai; thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 690783 do Ủy ban nhân dân huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai cấp ngày 14/01/2008.

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số: 65a tờ bản đồ số 42 diện tích 4.995 m²; thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 624025 do Ủy ban nhân dân huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai cấp ngày 13/01/2009, địa chỉ thửa đất tại xã Bình Giáo, (nay là xã Ia Drăng) huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai.

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số: 38 tờ bản đồ số 42 diện tích 6.047 m²; thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 625595 do Ủy ban nhân dân huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai cấp ngày 13/01/2009, địa chỉ thửa đất tại xã Bình Giáo, (nay là xã Ia Drăng) huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai.

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số: 66 tờ bản đồ số 42 diện tích 14.937 m²; thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 569230 do Ủy ban nhân dân huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai cấp ngày 17/9/2008, địa chỉ thửa đất tại xã Bình Giáo, (nay là xã Ia Drăng) huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, chi phí 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 27/9/2021 bà Dương Thị D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm tuyên hủy bản án số 03/2021/KDTM- ST ngày 13/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai với lý do:

- Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người có quyền lợi, nghĩa vụ tham gia tố tụng gồm Bùi Tấn Đ, Bùi Duy Q, Bùi Thị Hiền Tr là vi phạm tố tụng.

- Tại Điều 1 của Hợp đồng sửa đổi bổ sung ngày 30/7/2019 các bên thỏa thuận thời hạn trả nợ đến ngày 22/8/2021, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại thụ lý, giải quyết trước thời điểm trả nợ.

- Tòa án không căn cứ vào Hợp đồng sửa đổi, bổ sung ngày 30/7/2019 để tính lãi suất mà ấn định số tiền lãi là 627.656.188 đồng là vi phạm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

Tổng số tiền mà ông Bùi Kim T và bà Dương Thị D phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu cả gốc và lãi là 2.627.656.188 đồng (Hai tỷ, sáu trăm hai mươi bảy triệu, sáu trăm năm mươi sáu nghìn, một trăm tám mươi tám đồng). Trong đó tiền gốc là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) và tiền lãi tính đến ngày

13/9/2021 là 627.656.188 đồng (Sáu trăm hai mươi bảy triệu, sáu trăm năm mươi sáu nghìn, một trăm tám mươi tám đồng).

Ông Bùi Kim T và bà Dương Thị D trả 2.627.656.188 đồng cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu theo các đợt cụ thể sau đây:

- Ngày 11/3/2022 ông Tiến, bà Danh trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

- Ngày 11/5/2022 ông Tiến, bà Danh trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu 2.617.656.188 đồng (Hai tỷ, sáu trăm mười bảy triệu, sáu trăm năm mươi sáu nghìn, một trăm tám mươi tám đồng).

Trường hợp đến ngày 11/3/2022 ông Bùi Kim T và bà Dương Thị D không trả hoặc trả không đầy đủ nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án thi hành đối với toàn bộ số tiền còn nợ, đồng thời được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự phát mãi các tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ, tài sản được quyền yêu cầu phát mãi gồm:

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số: 49 tờ bản đồ số 34 diện tích 2.337m²; Thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 202774 do Ủy ban nhân dân huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai cấp ngày 17/12/1999 địa chỉ thửa đất tại xã Thăng Hưng, huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai.

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số: 48a tờ bản đồ số 34 diện tích 852m²; địa chỉ thửa đất tại xã Thăng Hưng, huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai; thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 690783 do Ủy ban nhân dân huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai cấp ngày 14/01/2008.

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số: 65a tờ bản đồ số 42 diện tích 4.995 m²; thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 624025 do Ủy ban nhân dân huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai cấp ngày 13/01/2009, địa chỉ thửa đất tại xã Bình Giáo, (nay là xã Ia Drăng) huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai.

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số: 38 tờ bản đồ số 42 diện tích 6.047 m²; thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 625595 do Ủy ban nhân dân huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai cấp ngày 13/01/2009, địa chỉ thửa đất tại xã Bình Giáo, (nay là xã Ia Drăng) huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai.

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số: 66 tờ bản đồ số 42 diện tích 14.937 m²; thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 569230 do Ủy ban nhân dân huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai cấp ngày 17/9/2008, địa chỉ thửa đất tại xã Bình Giáo, (nay là xã Ia Drăng) huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai.

Về án phí sơ thẩm:

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Bùi Kim T và bà Dương Thị D phải chịu toàn bộ tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 84.553.124 đồng (Tám mươi tư triệu, năm trăm năm mươi ba nghìn, một trăm hai mươi bốn đồng).

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Ông Bùi Kim T và bà Dương Thị D phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm ra bản án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận nêu trên của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và sự thỏa thuận của họ là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[2] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Dương Thị D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả cho bà Danh là 2.000.000 đồng đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, 148 và Điều 300 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 và Điều 29 Nghị quyết 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. Sửa Bản án sơ thẩm số 03/2021/KDTM -ST ngày 13 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai; công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

Tổng số tiền mà ông Bùi Kim T và bà Dương Thị D phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu cả gốc và lãi là 2.627.656.188 đồng (Hai tỷ, sáu trăm hai mươi bảy triệu, sáu trăm năm mươi sáu nghìn, một trăm tám mươi tám đồng). Trong đó tiền gốc là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) và tiền lãi tính đến ngày 13/9/2021 là 627.656.188 đồng (Sáu trăm hai mươi bảy triệu, sáu trăm năm mươi sáu nghìn, một trăm tám mươi tám đồng).

Ông Bùi Kim T và bà Dương Thị D trả 2.627.656.188 đồng cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu theo các đợt sau đây:

- Ngày 11/3/2022 ông T, bà D trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

- Ngày 11/5/2022 ông T, bà D trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu 2.617.656.188 đồng (Hai tỷ, sáu trăm mười bảy triệu, sáu trăm năm mươi sáu nghìn, một trăm tám mươi tám 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 thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp đến ngày 11/3/2022 ông Bùi Kim T và bà Dương Thị D không trả được hoặc trả không đầy đủ nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án thi hành đối với toàn bộ số tiền còn nợ, đồng thời được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự phát mãi các tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ, tài sản được quyền yêu cầu phát mãi gồm:

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số: 49 tờ bản đồ số 34 diện tích 2.337m²; Thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 202774 do Ủy ban nhân dân huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai cấp ngày 17/12/1999 địa chỉ thửa đất tại xã Thăng Hưng, huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai.

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số: 48a tờ bản đồ số 34 diện tích 852m²; địa chỉ thửa đất tại xã Thăng Hưng, huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai; thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 690783 do Ủy ban nhân dân huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai cấp ngày 14/01/2008.

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số: 65a tờ bản đồ số 42 diện tích 4.995 m²; thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 624025 do Ủy ban nhân dân huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai cấp ngày 13/01/2009, địa chỉ thửa đất tại xã Bình Giáo, (nay là xã Ia Drăng) huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai.

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số: 38 tờ bản đồ số 42 diện tích 6.047 m²; thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 625595 do Ủy ban nhân dân huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai cấp ngày 13/01/2009, địa chỉ thửa đất tại xã Bình Giáo, (nay là xã Ia Drăng) huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai.

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số: 66 tờ bản đồ số 42 diện tích 14.937 m²; thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 569230 do Ủy ban nhân dân huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai cấp ngày 17/9/2008, địa chỉ thửa đất tại xã Bình Giáo, (nay là xã Ia Drăng) huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai.

2. Về án phí sơ thẩm:

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu không phải chịu án phí sơ thẩm; hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu 37.931.215 đồng (Ba mươi bảy triệu, chín trăm ba mươi một nghìn, hai trăm mười lăm đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006804 ngày 22/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai.

- Ông Bùi Kim T và bà Dương Thị D phải chịu toàn bộ tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 84.553.124 đồng (Tám mươi tư triệu, năm trăm năm mươi ba nghìn, một trăm hai mươi bốn đồng).

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Ông Bùi Kim T và bà Dương Thị D phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

4. Về án phí phúc thẩm:

Bà Dương Thị D không phải chịu án phí phúc thẩm; hoàn trả cho bà Dương Thị D 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006280 ngày 11/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai.

5. 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, 7a, 7b, 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai;
- Chi cục THADS huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn thư.

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

Lưu Anh Tuấn

**THÀNH VIÊN
HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lưu Anh Tuấn

không thay đổi yêu cầu kháng cáo.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Kiểm sát viên phát biểu như sau:

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:.....

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tranh chấp về kinh doanh thương mại theo quy định tại khoản 1 Điều 30 của Bộ luật tố tụng dân sự là tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh, thương mại giữa cá nhân, tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau và đều có mục đích lợi nhuận. Trong vụ án, cả nguyên đơn và bị đơn đều có đăng ký kinh doanh, đều có mục đích lợi nhuận, nên đây là vụ án kinh doanh thương mại; đồng thời bị đơn Dương Thị Dv và Bùi Kim T đang cư trú tại thôn 4, xã Thăng Hưng, huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện Chư Prông đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp; thụ lý, giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định tại các Điều 30, 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại bản án sơ thẩm, Tòa án nhân dân huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai đã quyết định buộc

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Á Châu.

1. Buộc ông Bùi Kim T và bà Dương Thị D phải có nghĩa vụ chung trả cho Ngân hàng TMCP Á Châu Tổng cộng số tiền cả gốc và lãi là 2.627.656.188 (Hai tỷ sáu trăm hai mươi bảy triệu sáu trăm năm mươi sáu nghìn một trăm tám mươi tám đồng). Trong đó tiền gốc là 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng) và tiền lãi tính đến ngày 13/9/2021 là: 627.656.188đ (Sáu trăm hai mươi bảy triệu sáu trăm năm mươi sáu nghìn một trăm tám mươi tám đồng).

| Tổng cộng số tiền cả gốc và lãi là 2.627.656.188đ (Hai tỷ sáu trăm hai mươi bảy triệu sáu trăm năm mươi sáu nghìn một trăm tám mươi tám đồng).

Trường hợp bà Dương Thị D và ông Bùi Kim T không thanh toán dứt điểm toàn bộ số nợ gốc và nợ lãi cho ngân hàng thì ngân hàng TMCP Á Châu có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo hợp đồng thế chấp số GIL.BĐCN.02050411 ngày 05/4/2011, hợp đồng sửa đổi bổ hợp đồng thế chấp số GIL.BĐCN.02050411/QĐBS-01; hợp đồng sửa đổi bổ sung

hợp

đồng thế chấp

GIL.BĐCN.02050411/QĐBS-02,

7

sung

số

m

GIL.BĐCN.02050411/QĐBS-03; GIL.BĐCN.02050411/QĐBS-04 tài sản thế chấp là:

Xem lại phần đính chính

[3] Bà Dương Thị D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 03/2021/KDTM-ST ngày 13/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm tuyên hủy bản án nêu trên vì Tòa án cấp sơ thẩm không đưa anh Bùi Tấn Đức, anh Bùi Duy Quang và chị Bùi Thị Hiền Trâm tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

là vi phạm tố tụng; Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết trước thời điểm trả nợ vì tại Điều 1 của Hợp đồng sửa đổi bổ sung ngày 30/7/2019 các bên đồng ý thỏa thuận thời hạn trả nợ đến ngày 22/8/2021; Tòa án không căn cứ vào Hợp đồng sửa đổi, bổ sung ngày 30/7/2019 để tính lãi suất mà ấn định số tiền lãi là 627.656.188 đồng là vi phạm.

[4] Xem xét nội dung kháng cáo về các yêu cầu cụ thể như sau:

[4.1] Việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa anh Bùi Tấn Đức, anh Bùi Duy Quang và chị Bùi Thị Hiền Trâm vào tham gia tố tụng thì thấy rằng:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng số Q 202774 do Ủy ban nhân dân huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai cấp ngày 17/12/1999 ghi tên chủ sử dụng đất là “Hộ ông Bùi Kim T”.

Theo quy định tại Khoản 29 Điều 3 Luật đất đai năm 2013 quy định, hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất.

Tại Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao có nội dung thể hiện: Khi giải quyết vụ án dân sự mà cần xác định thành viên của hộ gia đình có quyền sử dụng đất cần lưu ý: Thời điểm để xác định hộ gia đình có bao nhiêu thành viên có quyền sử dụng đất là thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất. Việc xác định ai là thành viên hộ gia đình phải căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp cần thiết, Tòa án có thể yêu cầu Ủy ban nhân dân có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xác định thành viên hộ gia đình tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Như vậy, phải căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xác định hộ gia đình ông Bùi Kim T có bao nhiêu thành viên có quyền sử dụng đất tại thời điểm ngày 17/12/1999 (thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) hoặc có thể yêu cầu Ủy ban nhân dân có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xác định thành viên hộ gia đình tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Văn bản số 2382/UBND- NC ngày 31/12/2020, Ủy ban nhân dân huyện Chư Prông xác định rõ: “Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên được thể hiện trong sổ địa chính nêu tên chủ sử dụng đất là ông Bùi Kim T và bà Dương Thị Đức trú tại thôn 4, xã Thắng Hưng, huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai, ngoài ra không có ghi tên thành viên nào khác”.

Mặt khác, tại thời điểm năm 1999, các con của ông Tiến, bà Danh (anh Bùi Tấn Đức, sinh năm 1988; anh Bùi Duy Quang, sinh năm 1991 và chị Bùi Thị Hiền Trâm, sinh năm 1995) đều chưa thành niên và còn nhỏ, đang đi học và sống phụ thuộc cha mẹ, nên đây không phải là căn cứ để xác định họ có quyền sử dụng đất cùng với cha mẹ là ông Tiến và bà Danh; đồng thời tại “Văn bản cam kết về tài sản”(V/v: từ bỏ quyền và nghĩa vụ liên quan đến quyền sử dụng đất, tài sản gắn

liên với đất) ngày 07/3/2017 (Bút lục số 70) do anh Bùi Tấn Đức, anh Bùi Duy Quang và chị Bùi Thị Hiền Trâm ký xác nhận có nội dung:” Các thành viên của hộ gia đình đồng ý thỏa thuận vô điều kiện và thống nhất giao cho ông Bùi Kim T và bà Dương Thị Dđược toàn quyền sử dụng, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp vay vốn ngân hàng, thế chấp để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác đối với toàn bộ tài sản của hộ gia đình nêu tại mục 1 (tức quyền sử dụng đất số Q 202774) của văn bản này theo quy định của pháp luật”.

Những nhận định trên cho thấy, tuy tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 202774 do Ủy ban nhân dân huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai cấp ngày 17/12/1999 ghi tên chủ sử dụng đất là “Hộ ông Bùi Kim T”, nhưng thời điểm cấp giấy này, “Hộ ông Bùi Kim T” chỉ có 2 thành viên có quyền sử dụng đất là ông Bùi Kim T và bà Dương Thị Danh.

[3.2] Bà Dương Thị Dkháng cáo cho rằng phía nguyên đơn khởi kiện trước thời hạn trả nợ bởi tại Điều 1 của Hợp đồng sửa đổi bổ sung ngày 30/7/2019 các bên thỏa thuận thời hạn trả nợ đến ngày 22/8/2021, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại thụ lý vào ngày 22/10/2020.

Các chứng cứ, tài liệu có tại hồ sơ vụ án thể hiện:

Vào ngày ngày 23/7/2017 Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu (sau đây viết tắt là ACB) và vợ chồng ông Bùi Kim T, bà Dương Thị Dký kết thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số GIL.CN.2663.220317. Trên cơ sở biên bản ký kết này, đến ngày 25/5/2018 các đương sự ký hợp đồng tín dụng số GIL.CN.135.250518, tại Điều 2, mục 2.1.2 của hợp đồng tín dụng quy định “ Thời hạn cho vay của một số tiền vay (khoản vay) được ghi trên mỗi khế ước nhận nợ”. Giữa ngân hàng ACB và ông Tiến, bà Danh đã xác lập 02 khế ước nhận nợ số 03: 275036899 ngày 25/12/2018, phía ngân hàng đã giải ngân 500.000.000 đồng, đồng thời tại khế ước nhận nợ này các đương sự cũng thỏa thuận “Thời hạn cho vay 07 tháng, từ ngày 26/12/2018 đến ngày 25/7/2019”; khế ước nhận nợ số 04 (Số TK 276748929) ngày 22/01/2019, ngân hàng ACB đã giải ngân 1.500.000.000 đồng, đồng thời các bên đã thỏa thuận “Thời hạn cho vay 07 tháng, từ ngày 23/01/2019 đến ngày 22/8/2019”.

Tuy các bên đương sự đã thỏa thuận thời hạn vay như đã nêu trên, nhưng đến ngày 30/9/2021 họ lại tiếp tục ký kết hợp đồng sửa đổi, bổ sung số GIL.CN.135.250518/SĐBS- 01, theo đó ngân hàng ACB đã chấp nhận gia hạn nợ, cụ thể: Khế ước nhận nợ số 03 được gia hạn 24 tháng, từ ngày 25/7/2019 đến ngày 25/7/2021; khế ước nhận nợ số 04 được gia hạn 24 tháng, từ ngày 22/8/2019 đến ngày 22/8/2021. Bên cạnh đó, hợp đồng sửa đổi, bổ sung các bên còn thỏa thuận “Hợp đồng sửa đổi, bổ sung này và các tài liệu kèm theo (nếu có) là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng tín dụng và các văn bản khác có liên quan, các bên phải có nghĩa vụ chấp hành”. Như vậy, các đương sự đã thỏa thuận về thời hạn trả nợ bằng văn bản khế ước nhận nợ, hợp đồng sửa đổi bổ sung; mặc dù vậy các thỏa thuận này cũng không thể tách rời hợp đồng tín dụng ngày 25/5/2018, mà hợp đồng tín dụng này bên đã thỏa thuận

theo đó phía ngân hàng đồng ý cấp hạn mức tín dụng cho ông Tiến, bà Danh 2.000.000.000 đồng;

“Ngày 10-1-2001 UBND huyện CP cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 036017 cho hộ ông Trần Văn H... tại thửa đất 112, 27, 24, 23, 19, 14, 13, 10, 9, 11, 22, 01; tờ bản đồ số 12 và 09 với diện tích 59.476m².

Trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên được ghi là cấp cho hộ ông Trần Văn H cư trú tại thôn 1, xã IP. Tuy nhiên, qua kiểm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Văn H thì trong đơn xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ ghi tên Trần Văn H và bà Nguyễn Thị T, không có tên cá nhân nào khác kèm theo; Trong Sổ địa chính cũng chỉ thể hiện tên ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị T”.

Tại tài liệu có tiêu đề “Đơn xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đề ngày 17-12-2000, ông H khai các thửa đất diện tích 59.476m² thuộc thửa số 112, 27, 24, 23, 19, 14, 13, 10, 9, 11, 22, 01; tờ bản đồ số 12 và 09 là do ông “nhận sang nhượng”; tại mục “ghi chú” của tài liệu này hướng dẫn rằng “Chủ sử dụng đất là hộ gia đình cần ghi rõ: Hộ ông (bà) và họ tên chủ hộ. Hộ gia đình chỉ khai phần diện tích sử dụng chung của cả hộ gia đình. Thửa đất thuộc quyền sử dụng của riêng một số thành viên trong hộ gia đình phải làm đơn riêng” (bút lục số 91). Như vậy, nếu kê khai các thửa đất trong “Đơn xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” nói trên là của “hộ gia đình” thì ghi “Hộ ông Trần Văn H” tại mục “chủ sử dụng đất”. Thế nhưng, tại mục “chủ sử dụng đất” của “Đơn xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” nêu trên đã ghi “Trần Văn H” và ghi họ tên vợ của chủ hộ gia đình là “Nguyễn Thị T”. Việc ghi như vậy thể hiện “chủ sử dụng đất không phải là hộ gia đình ông H, mà để kê khai cho “chủ sử dụng đất” là vợ chồng ông H, bà T. Ủy ban nhân dân huyện CP đã căn cứ vào “Đơn xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” này và các giấy tờ về việc ông H, bà T mua đất để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 036017 ngày 10-1-2001, chứ không căn cứ vào đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất và tài liệu nào khác.

Mặt khác, tại thời điểm năm 2001, các con của ông H, bà T đều chưa thành niên và còn nhỏ, đang đi học và sống phụ thuộc cha mẹ, nên việc họ phụ giúp cha mẹ trong công việc hàng ngày là bình thường; đây không phải là căn cứ để xác định họ có quyền sử dụng đất cùng với cha mẹ là ông H, bà T.

cho nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định các thành viên trong hộ gia đình ông Tiến tham gia tố tụng

Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm quyết định tuyên bố việc thế chấp quyền sử dụng 59.476m² đất thuộc các thửa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng số T 036017 tại Hợp đồng thế chấp tài sản số 505/HĐTC ngày 21-3-2016 giữa bên thế

chấp là ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị T và bên nhận thế chấp là Ngân hàng vô hiệu, là không có căn cứ, bởi lẽ:

Khoản 29 Điều 3 Luật đất đai năm 2013 quy định, hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất.

Tại Công văn số [01/2017/GĐ-TANDTC](#) ngày 7-4-2017 của Tòa án nhân dân tối cao có nội dung thể hiện: Khi giải quyết vụ án dân sự mà cần xác định thành viên của hộ gia đình có quyền sử dụng đất cần lưu ý: Thời điểm để xác định hộ gia đình có bao nhiêu thành viên có quyền sử dụng đất là thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất. Việc xác định ai là thành viên hộ gia đình phải căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp cần thiết, Tòa án có thể yêu cầu Ủy ban nhân dân có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xác định thành viên hộ gia đình tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Như vậy, phải căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xác định hộ gia đình ông Trần Văn H có bao nhiêu thành viên có quyền sử dụng đất tại thời điểm ngày 10-1-2001.

Tại Văn bản số 1571/UBND-KT ngày 13-11-2018, Ủy ban nhân dân huyện CP xác định rõ: “Ngày 10-1-2001 UBND huyện CP cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 036017 cho hộ ông Trần Văn H... tại thửa đất 112, 27, 24, 23, 19, 14, 13, 10, 9, 11, 22, 01; tờ bản đồ số 12 và 09 với diện tích 59.476m².”

Trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên được ghi là cấp cho hộ ông Trần Văn H cư trú tại thôn 1, xã IP. Tuy nhiên, qua kiểm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Văn H thì trong đơn xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ ghi tên Trần Văn H và bà Nguyễn Thị T, không có tên cá nhân nào khác kèm theo; Trong Sổ địa chính cũng chỉ thể hiện tên ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị T”.

Tại tài liệu có tiêu đề “Đơn xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đề ngày 17-12-2000, ông H khai các thửa đất diện tích 59.476m² thuộc thửa số 112, 27, 24, 23, 19, 14, 13, 10, 9, 11, 22, 01; tờ bản đồ số 12 và 09 là do ông “nhận sang nhượng”; tại mục “ghi chú” của tài liệu này hướng dẫn rằng “Chủ sử dụng đất là hộ gia đình cần ghi rõ: Hộ ông (bà) và họ tên chủ hộ. Hộ gia đình chỉ khai phần diện tích sử dụng chung của cả hộ gia đình. Thửa đất thuộc quyền sử dụng của riêng một số thành viên trong hộ gia đình phải làm đơn riêng” (bút lục số 91). Như vậy, nếu kê khai các thửa đất trong “Đơn xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” nói trên là của “hộ gia đình” thì ghi “Hộ ông Trần Văn H” tại mục “chủ sử dụng đất”. Thế nhưng, tại mục “chủ sử dụng đất” của “Đơn xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” nêu trên đã ghi “Trần Văn H” và ghi họ tên vợ của chủ hộ gia đình là “Nguyễn Thị T”. Việc ghi như vậy thể hiện “chủ sử dụng đất không phải là hộ gia đình ông H, mà để kê khai cho “chủ sử dụng đất” là vợ chồng ông H, bà T. Ủy ban nhân dân huyện CP đã căn cứ vào “Đơn xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” này và các giấy tờ về việc ông H, bà T mua đất để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 036017 ngày 10-1-

2001, chứ không căn cứ vào đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất và tài liệu nào khác.

Mặt khác, tại thời điểm năm 2001, các con của ông H, bà T đều chưa thành niên và còn nhỏ, đang đi học và sống phụ thuộc cha mẹ, nên việc họ phụ giúp cha mẹ trong công việc hàng ngày là bình thường; đây không phải là căn cứ để xác định họ có quyền sử dụng đất cùng với cha mẹ là ông H, bà T.

Những nhận định trên cho thấy, tuy tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 036017 ngày 10-1-2001 ghi chủ sử dụng đất là “hộ ông Trần Văn H”, nhưng thời điểm cấp giấy này, “hộ ông Trần Văn H” chỉ có 2 thành viên có quyền sử dụng đất là ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị T.

Vì vậy, ngày 21-3-2016, ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị T thế chấp quyền sử dụng 59.476m² đất thuộc các thửa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng số T 036017 là phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 và Luật đất đai năm 2013.

(bút lục từ số 24 đến 31).

Tại Biên bản xác minh do Tòa án cấp sơ thẩm lập ngày 3-7-2017, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện CP chỉ trình bày rằng “căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng số T 036017 do Ủy ban nhân dân huyện CP, tỉnh Gia Lai cấp ngày 10- 1- 2001 thì các thửa đất số 112, 27, 24, 23, 19, 14, 13, 10, 9, 11, 22, 01; tờ bản đồ số 12 + 09 tại xã IP, huyện CP là cấp cho hộ ông Trần Văn H” *(bút lục số 74).*

là vi phạm tố tụng.

- Tại Điều 1 của Hợp đồng sửa đổi bổ sung ngày 30/7/2019 các bên thỏa thuận thời hạn trả nợ đến ngày 22/8/2021, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại thụ lý, giải quyết trước thời điểm trả nợ.

- Tòa án không căn cứ vào Hợp đồng sửa đổi, bổ sung ngày 30/7/2019 để tính lãi suất mà ấn định số tiền lãi là 627.656.188 đồng là vi phạm.

Ngân hàng đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm huỷ phần bản án sơ thẩm đã tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số 505/HĐTC ngày 21- 3-2016 bị vô hiệu từng phần, phần bị vô hiệu là nội dung thế chấp quyền sử dụng 59.476m² đất thuộc các thửa số 112, 27, 24, 23, 19, 14, 13, 10, 9, 11, 22, 01; tờ bản đồ số 12 và 09 tại xã IP, huyện CP theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 036017 do Ủy ban nhân dân

huyện CP cấp ngày 10-1-2001(*sau đây viết tắt là 59.476m² đất thuộc các thửa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng số T 036017*).

Tại văn bản số 48/CV-CNGL-TH ngày 16-4-2019 và tại phiên tòa phúc thẩm, Ngân hàng thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của anh T, chị S, anh P, chị C, chị H và chị K.

Xét, việc Ngân hàng thay đổi kháng cáo như trên là không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu quy định tại Điều 284 của Bộ luật tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Xem xét kháng cáo của Ngân hàng và của Văn phòng Công chứng CP (nay là Văn phòng công chứng Bùi Lê D) thấy rằng:

[2]

[3]

THẨM PHÁN

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

