TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 06/2017/KDTM-PT
Ngày: 02-8-2017
Về tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Huệ
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Quang
Ông Trương Văn Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Nông Thị Tình – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Ông Vũ Duyên Trường – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 02-8-2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử công khai vụ án kinh doanh thương mại phúc thẩm thụ lý số 18/2016/TLPT-KDTM, ngày 03-11-2016 về tranh chấp hợp đồng tín dụng;

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2016/KDTM-ST ngày 08-9-2016 của Tòa án nhân dân thành phố R bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 21/2016/QĐ-PT ngày 26-12-2016; Thông báo mở lại phiên tòa số 03/2017/TB-TA ngày 17-7-2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần M.

Địa chỉ: số 25 B, đường K, phường N, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu Đ– Chức vụ: Tổng giám đốc *(vắng mặt)*.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phan Đạt T – Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ Ngân hàng TMCP M - là đại diện theo ủy quyền ngày 03-7-2015*(có mặt)*.

2. Bị đơn:

- Bà Phạm Thị L, sinh năm 1968 *(vắng mặt)*,
- Ông Từ Lương A, sinh năm 1960 *(vắng mặt)*,

Người đại diện hợp pháp của ông Lương A: Bà Phạm Thị L, sinh năm 1968 - là đại diện theo ủy quyền ngày 18-4-2017 *(vắng mặt)*,

Bà L, ông A cùng địa chỉ: số 154 đường TP, phường E, thành phố V, tỉnh Bà

Rịa – Vũng Tàu.

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

- Ông Võ Ngọc T, sinh năm 1977 *(có mặt)*,

- Bà Lê Như N, sinh năm 1983 *(vắng mặt)*,

Người đại diện hợp pháp của bà N: Ông Võ Ngọc T, sinh năm 1977 - là đại diện theo ủy quyền ngày 17-4-2017 *(có mặt)*,

Ông T, bà N cùng địa chỉ: số 105 đường T, khu phố Đ, phường H, thành phố R, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Bà Nguyễn Thị Ngọc C, sinh năm 1963 *(có mặt)*,

- Ông Nguyễn Hoàng D, sinh năm 1962 *(vắng mặt)*,

Người đại diện hợp pháp của ông Hoàng D: Bà Nguyễn Thị Ngọc C, sinh năm 1963 - là đại diện theo ủy quyền ngày 14-02-2017 *(có mặt)*,

Bà C, ông D cùng địa chỉ: số 130 đường P, khu phố C, phường N, thành phố R, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Ủy ban nhân dân thành phố R,

Địa chỉ: số 137 đường B, phường H, thành phố R, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H – Chức vụ: Chủ tịch *(vắng mặt)*.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 02/7/2012, đơn khởi kiện bổ sung ngày 03/4/2014 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là Ngân hàng thương mại cổ phần M, thông qua người đại diện là ông Phan Đạt T trình bày:

Theo hợp đồng tín dụng số 177/11/HĐTDNH/CN ngày 07-7-2011, Ngân hàng thương mại cổ phần C (nay đổi tên thành Ngân hàng thương mại cổ phần M) cho ông Từ Lương A và bà Phạm Thị L vay tiền, cụ thể như sau:

- Số tiền vay 1.600.000.000 đồng;
- Lãi suất 25%/năm, quá hạn bằng 150% cho vay trong hạn.
- Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày nhận tiền;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh.

- Tài sản bảo đảm khoản nợ vay là quyền sử dụng đất 207,2m^2 thuộc thửa đất số 71 tờ bản đồ số 18 phường H, thành phố R do bà Phạm Thị L đứng tên, theo Hợp đồng thế chấp số 177/11/HĐTC ngày 07-7-2011, đăng ký thế chấp ngày 08-8-2011.

Từ khi vay, ông A và bà L chỉ trả được 03 tháng tiền lãi, sau đó không trả lãi và vốn.

Do đó, Ngân hàng TMCP M (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) khởi kiện, đề nghị Tòa án buộc ông A, bà L hoàn trả cho Ngân hàng:

- Nợ gốc 1.600.000.000 đồng;
- Lãi trong hạn 228.070.867 đồng;
- Lãi quá hạn 2.414.906.667 đồng;
- Lãi phạt chậm trả lãi 365.121.894 đồng;

Tổng cộng 4.608.090.430 đồng.

Nếu ông A, bà L không trả được nợ, yêu cầu Tòa án tuyên phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Trong quá trình khởi kiện Ngân hàng phát hiện bà L và ông A đã tự ý yêu cầu Ủy ban nhân dân thành phố R chỉnh lý tách khỏi thửa đất 71 đã thế chấp là 75,5m^2/tổng số 207,2m^2, để nhập vào thửa đất 84, tờ bản đồ số 18 sát ranh với thửa 71 để chuyển nhượng thửa 84 cho bà Nguyễn Thị Ngọc C và ông Nguyễn Hoàng D. Việc làm này của bà L và ông A không thông qua ý kiến của Ngân hàng. Vì vậy, đề nghị Tòa án tuyên hủy bỏ diện tích 75,5m^2 trong tổng số 105,7m^2 đất trong giấy chứng nhận QSD đất số BL 934872 do Ủy ban nhân dân thành phố R cấp cho bà Phạm Thị L, ông Từ Lương A để đảm bảo quyền về tài sản thế chấp của Ngân hàng.

Bị đơn là bà Phạm Thị L, ông Từ Lương A trình bày:

Ông A và bà L xác nhận có ký Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản có nội dung như Ngân hàng trình bày. Ông bà cũng đã nhận số tiền vay gốc 1.600.000.000đ, đã trả lãi ba tháng, chưa trả gốc và lãi còn lại.

Đối với việc tách diện tích đất 75,5m^2 trong tổng diện tích thửa đất 71 đã thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần C, bà L và ông A xác định: hai thửa đất liền kề gồm thửa 71 tờ bản đồ 18 và thửa 83 tờ bản đồ 57 phường H, thành phố R đều thuộc quyền sử dụng của ông bà. Trong đó:

- Thửa đất 71 ông bà thế chấp vay tiền tại Ngân hàng cổ phần M như trên;

- Thửa đất 83 diện tích 140,9m^2 lúc đó ông bà cũng thế chấp bảo lãnh cho bà Phạm Thị Thu H vay tiền tại Ngân hàng thương mại cổ phần T. Do số nợ tại Ngân hàng thương mại cổ phần T đến hạn mà không có khả năng thanh toán, ông bà đồng ý bán tài sản thế chấp là thửa 83 để trả nợ. Ngân hàng thương mại cổ phần T đã liên hệ bà Nguyễn Thị Ngọc C và ông Nguyễn Hoàng D mua đất này. Bà C phát hiện thửa 83 không đúng diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên yêu cầu chỉnh lý cho đúng, đồng thời phát hiện ra thửa 83 thực chất phải mang số thửa 84 mới đúng với Bản đồ địa chính. Trong quá trình chỉnh lý thửa đất số 83 thành thửa 84 theo thực tế thì phải chỉnh lý thửa 71 liền kề giảm một phần diện tích

vì có sự chồng lấn trên thực tế giữa 2 thửa. Ông bà có báo cho cơ quan chỉnh lý biết việc đã thế chấp quyền sử dụng đất thửa 71 nhưng không báo cho Ngân hàng TMCP M bởi vì tại thời điểm chỉnh lý thì quyền sử dụng đất vẫn còn thuộc của ông bà, cơ quan quản lý nhà nước đồng ý cho chỉnh lý.

Các ngân hàng đều không thẩm định thực tế nên không nắm được việc sử dụng đất cũng như sai sót diện tích như trên.

Nếu ông bà không trả được nợ thì đồng ý phát mãi tài sản thể chấp là diện tích đất còn lại thực tế của thửa 71 trả nợ cho Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc C, ông Nguyễn Hoàng D trình bày:

Năm 2012, ông bà mua căn nhà cấp 4 và thửa đất số 83 tờ bản đồ số 57 với diện tích 140.9m^2 đất ở tại phường H, thành phố R thông qua giới thiệu bán tài sản khách hàng thế chấp của Ngân hàng thương mại cổ phần T chi nhánh T.

Sau khi đặt cọc, ông bà yêu cầu đo đạc lại đất và thấy có sai diện tích nên yêu cầu bà L chỉnh lý. Khi chỉnh lý phát hiện sai cả số thửa nên phải chỉnh lý đúng thành thửa 84, diện tích 150,7m^2. Sau khi bà L chỉnh lý, ông bà mới ký hợp đồng chuyển nhượng theo số thửa mới và diện tích mới là thửa 84, diện tích 150.7m^2.

Ông bà đã được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới mang số BL 934872 ngày 26-11-2012.

Sau đó ông bà thế chấp nhà đất này vay tiền tại Ngân hàng B. Do không có khả năng trả nợ, ông bà đã bán nhà đất nêu trên cho ông Võ Ngọc T và bà Lê Như N.

Trên thửa đất 84 thực tế đã có nhà ở từ khi nhà nước xét cấp giấy cho bà Hà Thị Lan Đ vào năm 2000, bà Đ sử dụng và chuyển nhượng lại cho bà Hà Thị Thủy T, bà T chuyển nhượng cho bà L. Khi bà nhận chuyển nhượng lại từ bà L, căn nhà dài khoảng 26-27m gồm nhà cấp bốn và nhà gác nối liền phía sau. Trước nhà có khoảng sân trống 4 mét mới giáp mặt đường. Khi bán nhà cho ông T, ông T xây dựng nhà mới từ trước ra sau trên nền nhà cũ.

Ngân hàng cho vay không đi thẩm định là thiếu sót, nay lại yêu cầu hủy bỏ việc chỉnh lý đất của cơ quan nhà nước là không đúng thực tế. Ông bà không đồng ý với yêu cầu của Ngân hàng, đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền lợi cho ông bà và ông T, bà N.

2. Ông Võ Ngọc T và bà Lê Như N trình bày:

Vào tháng 9-2014, ông bà mua của bà Nguyễn Thị Ngọc C và ông Nguyễn Hoàng D thửa đất số 84 tờ bản đồ số 18 diện tích 150.7m^2 tại phường H, thành phố

R với giá 1.800.000.000 đồng. Trên đất có căn nhà cấp bốn dài gần 30m, phía sau nhà còn khoảng đất trống dài khoảng 5 mét, xung quanh có tường rào bao bọc.

Ngày 17-9-2014, ông bà được Ủy ban nhân dân thành phố R chứng nhận đăng ký sang tên quyền sử dụng đất.

Ngày 11-10-2014, ông bà được cấp phép và tiến hành đập bỏ nhà cũ, xây dựng nhà ở trên nền móng cũ, làm sân có mái che, tường rào bao hết đất và đang sử dụng nhà đất ổn định.

Đến ngày 04-7-2015, Tòa án triệu tập thông báo cho ông bà về việc thửa đất có tranh chấp. Ông bà không đồng ý việc Ngân hàng TMCP M yêu cầu phát mãi tài sản trong đó có phần nhà đất của ông bà mua hợp lệ. Nếu có cá nhân nào làm sai giấy tờ thì đề nghị Tòa án xem xét xử lý buộc họ phải có trách nhiệm.

3. Ủy ban nhân dân thành phố R có văn bản trình bày:

Thửa đất số 71/207.2m^2 tờ bản đồ 18 phường H, thành phố R bà Phạm Thị L nhận chuyển nhượng lại của bà Phạm Thị Mỹ E ngày 27-6-2011.

Thửa đất số 83/140.9m^2 tờ bản đồ 18 phường H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 863970 do Ủy ban nhân dân thị xã R (nay là thành phố R) cấp ngày 15-5-2000 cho bà Hà Thị Lan Đ.

Theo kết quả kiểm tra của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố R thì thửa 83 do ông Lê Thanh P sử dụng, bà Hà Thị Lan Đ sử dụng thửa 84. Tuy nhiên khi lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Đ kê khai nhầm thửa 83/140.9m^2 dẫn đến việc Ủy ban nhân dân thị xã R cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 863970 cho bà Đ.

Sau đó bà Đ chuyển nhượng cho bà Hà Thị Thủy T thì cũng không đo đạc thực tế nên không phát hiện sai sót.

Ngày 26-9-2012, bà Phạm Thị L có đơn đề nghị chỉnh lý quyền sử dụng đất từ thửa 83 thành thửa 84, chỉnh lý 75.2m^2 thửa 71 sang thửa 84. Căn cứ sơ đồ vị trí đất đo vẽ theo yêu cầu của bà L và tờ trình của Ủy ban nhân dân phường H ngày 19-10-2012, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố R đã xác nhận nội dung đăng ký biến động vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất O 863970.

Ngày 29-10-2012, bà L chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 84 cho bà Nguyễn Thị Ngọc C và ông Nguyễn Hoàng D. Ủy ban nhân dân thành phố R đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 934872 cho bà C và ông D.

Việc chỉnh lý diện tích đất thửa 71 nhập vào thửa 84 trong khi thửa đất 71 đang thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần C mà chưa có ý kiến của Ngân hàng là không đúng quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm, pháp

luật về đất đai và dân sự. Vì vậy Ủy ban nhân dân thành phố R đề nghị Tòa án tuyên hủy diện tích 75.2m^2 của thửa 71 đã chuyển sang thửa 84 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 934872 ngày 26-11-2012.

Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2016/KDTM-ST ngày 08-9-2016 của Tòa án nhân dân thành phố R đã tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Buộc ông Từ Lương A và bà Phạm Thị L hoàn trả cho Ngân hàng TMCP M số tiền 4.242.977.536đ.

Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP M đề nghị hủy việc chỉnh lý nhập diện tích đất 75.5m^2 thửa 71 sang thửa 84 tờ bản đồ số 18 phường H, thành phố R của Ủy ban nhân dân thành phố R.

Ngoài ra Bản án còn tuyên về trách nhiệm thi hành án, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Nguyên đơn là Ngân hàng TMCP M có đơn kháng cáo đề ngày 22-9-2016, kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy phần diện tích đất 75.5m^2 của thửa 84 tờ bản đồ số 18 phường H, thành phố R tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 934872 ngày 26-11-2012 do vợ chồng bà C đứng tên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu có ý kiến:

Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đúng quy định, các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm chấp hành tốt quy định pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Trên thực tế có sự chồng lấn giữa thửa 71 và thửa 84 vì nhà cũ của thửa 84 không nằm gọn trong thửa 84 mà có chiều dài lấn sang cả thửa 71. Do công tác thẩm định khi nhận thế chấp của Ngân hàng chưa chặt chẽ nên không chứng minh được thửa 71 không có nhà của thửa 84 lấn sang. Mặt khác, ông T là người nhận chuyển nhượng đất ngay tình, không có lỗi đã xây nhà ở ổn định, những người liên quan đến việc chuyển nhượng đất không tranh chấp với nhau. Việc làm sai quy trình chỉnh lý không thông báo cho Ngân hàng là lỗi của bà L và UBND thành phố R. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Đối với khoản nợ tín dụng ông Từ Lương A và bà Phạm Thị L phải trả cho Ngân hàng TMCP M (sau đây gọi tắt là Ngân hàng): Căn cứ vào hợp đồng tín dụng số 177/11/HĐTDNH/CN ngày 08-7-2011 giữa Ngân hàng với ông Từ Lương A và bà Phạm Thị L, căn cứ vào sự thừa nhận của ông A và bà L, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên ông A và bà L phải trả cho Ngân hàng cả gốc và lãi 4.242.977.536 đồng, trong đó đã loại bỏ phần lãi phạt chậm trả lãi là có cơ sở và phần này cũng không bị kháng cáo, kháng nghị.

[2] Đối với kháng cáo của Ngân hàng liên quan đến tài sản thế chấp cho khoản nợ trên, Ngân hàng yêu cầu hủy việc chỉnh lý nhập diện tích đất 75.5m^2 thửa 71, tờ bản đồ số 18, phường H sang thửa 84, tờ bản đồ 18, phường H, thành phố R của Ủy ban nhân dân thành phố R, thấy rằng:

[2.1] Bà L, ông A là người có quyền sử dụng đất của hai thửa đất liền kề là thửa 71, diện tích 207.2m^2, tờ bản đồ số 18, phường H và thửa 83, diện tích được cấp là 140.9m^2, tờ bản đồ số 18, phường H, thành phố R *(gọi tắt là thửa 71 và 84)*.

Thửa 71 nở hậu, phía sau có hình chữ L nên thửa 83 nằm gọn trong lòng chữ L của thửa 71. Tuy nhiên, khi làm thủ tục chuyển nhượng thửa 83 này cho bà C, bà L mới phát hiện thửa 83 trên bản đồ địa chính không phải là thửa đất bà đang sử dụng mà là do ông Lê Thanh P sử dụng trên thực tế, còn thửa của bà đúng phải là thửa 84, diện tích trên bản đồ địa chính chỉ có 75,2m^2 *(BL 344, 555)*. Thửa 84 này do bà Hà Thị Lan Đ sử dụng, nhưng khi bà Đ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cơ quan cấp giấy đã cấp nhầm cho bà Đ thành thửa 83, diện tích 140.9m^2 vào ngày 15-5-2000. Sau đó bà Đ cho bà Hà Thị Thủy T năm 2005 và bà T chuyển nhượng cho bà L năm 2010 cũng không kiểm tra đất thực tế, chỉ sang nhượng trên hồ sơ nên không biết có sự nhầm lẫn.

[2.2] Do vậy dù đã thế chấp thửa 71 cho Ngân hàng nhưng ngày 26-9-2012 bà L vẫn làm đơn đề nghị cơ quan quản lý đất đai chỉnh lý từ **thửa 83 thành thửa 84** và chỉnh lý **diện tích đất** giảm 75.5m^2 *(nay theo đo vẽ thực tế là 56,3m^2)* từ phần đuôi L của thửa 71 chuyển sang **tăng thêm cho thửa 84**. Theo đó thì thửa 84 và 71 lúc này có chiều dài tương đương nhau *(BL 555)*. Ủy ban nhân dân (UBND) phường H có tờ trình đề nghị chỉnh lý và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố R đã xác nhận nội dung đăng ký biến động như trên vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 863970 của thửa 83 cho bà Phạm Thị L từ ngày 19-10-2012 *(BL 325, 557, 558, 561)*. Việc chỉnh lý không được ghi vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 71 vì giấy này Ngân hàng đang quản lý. Cho nên, trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 71 vẫn không bị điều chỉnh giảm 75.5m^2 *(thực tế 56,3m^2)*, mặc nhiên diện tích đất này tồn tại trên cả 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong hồ sơ bà L yêu cầu chỉnh lý bà có trình bày thửa 71 đang thế chấp nhưng quá trình chỉnh lý, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất

thuộc UBND thành phố R điều chỉnh tăng diện tích cho thửa 84 mà không giảm diện tích cho thửa 71, không thông báo cho Ngân hàng là đơn vị đang nhận thế chấp và quản lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 71 là những việc làm không đúng theo quy trình chỉnh lý của pháp luật về đất đai. Việc sai sót trong chỉnh lý đất này UBND thành phố R cũng thừa nhận trong văn bản gửi cho Tòa án *(BL 343)*.

[2.3] Sau khi chỉnh lý thửa 83 thành thửa 84 xong, bà L chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 84 cho bà Nguyễn Thị Ngọc C và ông Nguyễn Hoàng D từ ngày 29-10-2012, bà C và ông D đã được UBND thành phố R cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 934872 *(BL 347)*.

[2.4] Trong vụ án này, do vợ chồng bà C đang sử dụng đất thửa 84 nên Tòa án nhân dân TP.T đã làm việc với bà C từ tháng 5-2014, nhưng đến ngày 11-9-2014 bà C vẫn chuyển nhượng đất thửa 84 cho vợ chồng ông Võ Ngọc T và vợ chồng ông T cũng đã được đăng ký sang tên xong từ ngày 17-9-2014 *(BL 357)*. Vợ chồng ông T đã nhận đất trên thực địa, đập bỏ nhà cấp 4 cũ, xây dựng lại nhà 02 tầng và sử dụng ổn định cho đến nay *(BL 597, 599, 616)*. Việc chuyển nhượng và xây dựng nhà này đã xóa bỏ hiện trạng nhà đất thửa 84 lúc đó nên gây khó khăn cho việc xem xét giải quyết yêu cầu hiện nay của các đương sự. Tuy nhiên, vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng đất hợp pháp trên cơ sở đất thửa 84 đã sang tên cho bà C với diện tích được công nhận là 150,7m^2, vợ chồng ông không biết bà L và không thể biết được việc chỉnh lý đất trước đó của bà L đã được cơ quan quản lý đất đai thực hiện xong là đúng hay sai, không biết việc Tòa án đang giải quyết vụ án Ngân hàng đòi nợ bà L, ông A có liên quan đến phần sau đuôi của thửa đất 84, nên vợ chồng ông không có lỗi, là người nhận chuyển nhượng đất ngay tình. Do vậy, theo quy định tại Điều 138 Bộ luật dân sự 2005, Điều 133 Bộ luật dân sự 2015 thì Ngân hàng không thể thu hồi diện tích đất vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng của bà C.

[2.5] Mặt khác, xét về yêu cầu của Ngân hàng là hủy việc chỉnh lý đất 75.5m^2 *(đo vẽ thực tế là 56,3m^2)* là do việc chỉnh lý làm cho tài sản thế chấp bị giảm sút một phần giá trị. Về mặt bản chất quyền sử dụng đất không phải của Ngân hàng mà thuộc về bà L, mặc dù khi thế chấp thì bà L có bị một số hạn chế về quyền sử dụng. Tài sản của bà L chỉ dùng để bảo đảm cho khoản vay Ngân hàng. Như vậy, việc phải phát mãi tài sản thế chấp có thể xảy ra hoặc không xảy ra trong tương lai, phụ thuộc vào việc trả nợ của bà L sau này. Việc bà L tự ý chỉnh lý một phần diện tích đất sau đó chuyển nhượng cho bà C, bà C lại chuyển nhượng cho ông T thì ở Tòa án cấp sơ thẩm, các bên liên quan trong việc chuyển nhượng đất là bà L, bà C, ông T không có yêu cầu Tòa án giải quyết quan hệ chuyển nhượng đất của họ *(BL 359)*. Khi vụ án ở giai đoạn giải quyết phúc thẩm, bà L có yêu cầu bà C,

ông T trả lại diện tích đất đã chỉnh lý nhưng việc này không thể giải quyết được ở cấp phúc thẩm, nếu sau này bà L, bà C, ông T có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác. Việc chỉnh lý đất sai quy trình như trên là do lỗi của bà L và có sự sai sót của UBND TP.R. Theo quy định tại Điều 348 Bộ luật dân sự 2005 thì bà L đã vi phạm nghĩa vụ của người thế chấp, phải chịu trách nhiệm với Ngân hàng về việc làm giảm giá trị của tài sản thế chấp, Ngân hàng có quyền yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại.

[2.6] Ngoài ra, theo xác minh của cơ quan chức năng và theo hồ sơ chuyển nhượng đất thửa 84 từ bà Đ sang cho bà T năm 2005 thể hiện đã có căn nhà cấp 4 trên đất, nhưng không rõ diện tích, kích thước, bà L khai vẫn giữ nguyên hiện trạng không thay đổi. Khi bà L chỉnh lý, chuyển nhượng thửa 84 cho vợ chồng bà C vẫn còn căn nhà này, diện tích căn nhà được bà L và bà C xác định khi đó là 4,4m x 22,5m = 99m^2 *(BL 557, 567, 568, 568a, 667)*. Thửa 84 ngay từ đầu đã bị cấp giấy nhầm, sau đó qua nhiều lần sang nhượng, thế chấp không kiểm tra thực tế, chỉ căn cứ trên giấy tờ nên không được phát hiện. Bà C và ông T cho rằng ông T xây nhà mới nhưng vẫn trên móng cũ của nhà cấp 4 để chứng minh đất thực tế của thửa 84 từ trước không phải chỉ có 75,2m^2 mà do Ngân hàng nhận thế chấp thửa 71 không xác định phần đuôi chữ L của thửa 71 có nhà của thửa 84 hay không. Việc làm rõ được điều này có ý nghĩa xác định tính hợp pháp của việc nhận thế chấp, vì nếu xác định có nhà của thửa đất 84 chồng lấn vào thửa 71 thì việc Ngân hàng nhận thế chấp phần phía sau của thửa 71 là không phù hợp. Trong giai đoạn Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết, bà C yêu cầu thẩm định vị trí móng nhà cấp 4 cũ, Tòa án đã yêu cầu cơ quan chuyên môn là Sở xây dựng tỉnh và Trung tâm kiểm định chất lượng xây dựng tỉnh nhưng các cơ quan này trả lời không thẩm định được; Tại phiên tòa phúc thẩm, bà C đã rút yêu cầu này *(BL 651-657)*. Đất thửa 84 và 71 đều thuộc quyền sử dụng của bà L và đã có sự chuyển dịch về người sử dụng, biến động về diện tích đất, thay đổi về vật kiến trúc như đã nêu nên việc xác định ranh giới thực địa giữa thửa 84 với thửa 71 khi thế chấp nay không thể làm rõ được.

[2.7] Bên cạnh đó, hồ sơ cho vay và nhận thế chấp của Ngân hàng không có biên bản thẩm định, đánh giá tài sản lúc nhận thế chấp, Ngân hàng chỉ tự mình thẩm định ghi nhận thửa 71 là đất trống, nhưng không có mặt bà L là chủ sử dụng đất cũng là người thế chấp *(BL 670)* nên không có căn cứ xác định hiện trạng đất khi đó như thế nào, có nhà trên đất hay không. Sau khi nhận thế chấp, Ngân hàng chưa kiểm tra, giám sát chặt chẽ tài sản nhận thế chấp nên cũng tạo kẽ hở cho bà L thực hiện việc chỉnh lý đất sai quy trình, làm giảm giá trị của tài sản thế chấp.

[2.8] Từ những tình tiết trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy Bản án sơ thẩm đã quyết định nếu ông A, bà L không trả được nợ thì Ngân hàng được yêu cầu phát mãi phần đất thế chấp còn lại là 143,2m^2 là phù hợp, nếu vẫn không đủ thì

ông A, bà L phải trả tiếp bằng tài sản khác. Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[2.9] Bản vẽ sơ đồ vị trí đất ngày 04-4-2017 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố R lập ở Tòa án cấp phúc thẩm để thể hiện chi tiết thêm phần tài sản trên đất thế chấp, còn về diện tích đất có sai số không đáng kể so với bản vẽ sơ đồ vị trí đất ngày 15-10-2015 cũng do Văn phòng này lập ở Tòa án cấp sơ thẩm. Do vậy, số liệu về đất Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên như Bản án sơ thẩm.

[2.10] Tại Tòa án cấp phúc thẩm, chi phí đo vẽ, thẩm định tài sản là: 1.260.000đ, do bà L và ông A chịu cùng với chi phí này ở Tòa án cấp sơ thẩm là 5.600.000đ, tổng cộng là 6.860.000đ. Ngân hàng đã tạm ứng nên được nhận lại từ bà L, ông A.

[2.11] Ngân hàng phải chịu án phí phúc thẩm là 200.000đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 296, Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Khoản 2 Điều 138, Điều 342, 348, 351 Bộ luật dân sự 2005; Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần M;

1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2016/KDTM-ST ngày 08-9-2016 của Tòa án nhân dân thành phố R, như sau:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP M về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

- Ông Từ Lương A và bà Phạm Thị L phải trả cho Ngân hàng TMCP M số tiền 4.242.977.536 (bốn tỷ, hai trăm bốn mươi hai triệu, chín trăm bảy mươi bảy ngàn, năm trăm ba mươi sáu đồng). Trong đó: Nợ gốc 1.600.000.000 đồng, lãi trong hạn 228.070.867 đồng, lãi quá hạn đến ngày 08-9-2016 là 2.414.906.667 đồng.

- Ông Từ Lương A và bà Phạm Thị L phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh từ ngày 09-9-2016 theo hợp đồng tín dụng số 177/11/HĐTDNH/CN ngày 08-7-2011 ký giữa Ngân hàng TMCP M và ông Từ Lương A, bà Phạm Thị L cho đến khi trả hết nợ.

- Nếu ông Từ Lương A và bà Phạm Thị L không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần M được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi quyền sử dụng đất 143.2m^2 (trong đó có 139.5m^2 đất ở), theo vị trí

tọa độ 5-6-7-8-9-5 tại sơ đồ vị trí do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố R lập ngày 15-10-2015, thuộc thửa số 71, tờ bản đồ 18, phường H, thành phố R để thu hồi nợ.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP M đề nghị hủy việc chỉnh lý nhập diện tích đất 75.5m^2 *(đo vẽ thực tế là 56,3m^2)* từ thửa 71 sang thửa 84, tờ bản đồ 18, phường H, thành phố R của Ủy ban nhân dân thành phố R.

2. Chi phí thẩm định, đo đạc, định giá tài sản là: 6.860.000đ (sáu triệu, tám trăm sáu mươi ngàn đồng) do bà Phạm Thị L và ông Từ Lương A phải chịu và phải trả số tiền này cho Ngân hàng thương mại cổ phần M.

3. Án phí KDTM sơ thẩm:

- Ông Từ Lương A và bà Phạm Thị L phải chịu 112.242.000đ (một trăm mười hai triệu, hai trăm bốn mươi hai ngàn đồng).

- Ngân hàng TMCP M không phải chịu, được hoàn trả tiền tạm ứng án phí 51.800.000đ (năm mươi mốt triệu, tám trăm ngàn đồng), theo biên lai thu số 016944 ngày 24-7-2012 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V.

4. Án phí KDTM phúc thẩm: Ngân hàng TMCP M phải chịu 200.000đ (hai trăm ngàn đồng), nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng, theo biên lai thu số 0002177 ngày 27-9-2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố R. Ngân hàng TMCP M đã nộp xong.

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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7, 7a, 7b, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (02-8-2017).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Đào Thị Huệ

Nơi nhận:
-VKSND tỉnh BR-VT;
-TAND TP. R;
-Chi cục THADS TP. R;
-Các đương sự;
-Lưu hồ sơ. Tòa kinh tế.