

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 173/2023/DS-PT

Ngày: 19-9-2023

V/v “*Tranh chấp hợp đồng dân
sự vay tài sản*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Vân

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Thanh

Ông Nguyễn Thành Tâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Nhân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông
Trần Minh Công - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 166/2023/TLPT-DS ngày 14 tháng 8 năm
2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản*”.

Do bản án Dân sự sơ thẩm số 28/2023/DS-ST ngày 15 tháng 6 năm 2023 của
Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 244/2023/QĐ-PT ngày
05/9/2023 giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần C. Trụ sở: Số nhà A đường
T, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Bình M - Chủ tịch Hội đồng quản
trị. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quang M1 - Chức vụ Phó phòng
bán lẻ và ông Kim Văn H - Chức vụ Cán bộ. Địa chỉ: Số A đường B, Phường A,
thành phố B, tỉnh Lâm Đồng (văn bản ủy quyền số 181/UQ-HĐQTNHCT-PCTT1
ngày 17/2/2023).

2.Bị đơn: Ông Nguyễn Hoàng Tuấn K, sinh năm 1988 và bà Nguyễn Hoàng

M2, sinh năm 1991. Cùng địa chỉ: Thôn F, xã Đ, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Đỗ Văn L, sinh năm 1957 và bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1960. Cùng trú tại: Thôn I, xã H, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

3.2. Chị Đỗ Thị L2, sinh năm 1994. Trú tại: Thôn I, xã H, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

3.3. Anh Đỗ Hoàng G, sinh năm 1983 và chị Đinh Thị T, sinh năm 1989. Cùng trú tại: Thôn I, xã H, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

3.4. Cháu Đỗ Hoàng Anh T1, sinh năm 2010; cháu Đỗ Thị Khánh L3, sinh năm 2012 và cháu Đỗ Hoàng Tuấn H1, sinh năm 2014. Cùng trú tại: Thôn I, xã H, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Đỗ Hoàng Anh T1, cháu Đỗ Thị Khánh L3 và cháu Đỗ Hoàng Tuấn H1: Anh Đỗ Hoàng G, sinh năm 1983 và chị Đinh Thị T, sinh năm 1989. Cùng trú tại: Thôn I, xã H, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

3.5. Anh Đỗ Trí D, sinh năm 1986 và chị Đinh Thị N, sinh năm 1989. Cùng trú tại: Thôn I, xã H, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

3.6. Cháu Đỗ Diễm H2, sinh năm 2007; cháu Đỗ Lâm Hiền H3, sinh năm 2009 và cháu Đỗ Hoàng Gia H4, sinh năm 2010. Cùng trú tại: Thôn I, xã H, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Đỗ Diễm H2, cháu Đỗ Lâm Hiền H3 và cháu Đỗ Hoàng Gia H4: Anh Đỗ Trí D, sinh năm 1986 và chị Đinh Thị N, sinh năm 1989. Cùng trú tại: Thôn I, xã H, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

3.7. Văn phòng công chứng Đỗ Văn T2 (trước là Văn phòng C1). Địa chỉ: Số nhà C đường T, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Đỗ Văn T2. Chức vụ: Trưởng văn phòng.

Theo đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn L, bà Nguyễn Thị L1.

(Nguyên đơn, ông L, bà L1 có mặt tại phiên tòa, những người còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Tại đơn khởi kiện ngày 09/03/2021 và các lời khai đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Hoàng Tuấn K, bà Nguyễn Hoàng M2 đề nghị vay vốn phục vụ chăn nuôi heo. Vào ngày 06/8/2014 Ngân hàng Thương mại Cổ phần C – Chi

nhánh B (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) với ông Nguyễn Hoàng Tuấn K ký kết hợp đồng tín dụng số 00622/2014/00025311/2014-HĐTD/NHCT, theo hợp đồng hai bên cam kết số tiền vay không vượt quá 1.000.000.000đ (một tỷ đồng), số tiền sẽ được giải ngân một lần hoặc nhiều lần theo yêu cầu của bên vay vào bất kỳ thời điểm nào trong thời hạn giải ngân, mục đích vay tiền để thanh toán tiền mua cám heo, heo nái, thời hạn giải ngân 04 tháng kể từ ngày 06/8/2014, thời hạn cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất cho vay là 8%/năm và chỉ có giá trị cho kỳ tính lãi đầu tiên đối với những khoản giải ngân phát sinh tại ngày ký Hợp đồng, lãi suất cho vay được điều chỉnh một tháng/lần, lãi suất nợ gốc quá hạn 150% lãi suất cho vay trong hạn; tài sản để đảm bảo tiền vay là hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 14540068 ngày 06/8/2014 là 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Diện tích 5.846m², thửa đất 30 tờ bản đồ 37 tại xã H, huyện D theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 277657 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 05/12/1996 ghi tên Đỗ Văn L và diện tích 12.459m² thửa đất số 70, 151, 99, 150, 142 tờ bản đồ 22 tại xã H, huyện D, tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 277658 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 05/12/1996 ghi tên Đỗ Văn L để đảm bảo số tiền vay 420.000.000đ (Bốn trăm hai mươi triệu đồng) theo hợp đồng tín dụng trên, hợp đồng thế chấp đã được các bên ký kết bằng văn bản, được công chứng và đăng ký thế chấp theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 06/8/2014 Ngân hàng đã giải ngân cho ông Nguyễn Hoàng Tuấn K, bà Nguyễn Hoàng M2 số tiền 420.000.000đ (Bốn trăm hai mươi triệu đồng) theo giấy nhận nợ số 01 ngày 06/8/2014. Về tiền lãi từ ngày vay 06/8/2014 đến hết ngày 05/02/2015 lãi suất cho vay theo hợp đồng tín dụng là 8%/năm; từ ngày 06/02/2015 đến hết ngày 05/8/2015 điều chỉnh lãi suất vay là 9.5% theo thông báo số 372/TB-TH-BLO ngày 30/10/2014 về lãi suất cho vay trên 6 tháng đến 1 năm là 9,5%; thông báo số 381 ngày 03/11/2014 về việc điều chỉnh lãi suất đối với các khoản vay có lãi suất thấp hơn lãi suất cho vay đã ký kết tại GNN/HĐTD. Số tiền lãi ông K, bà M2 phải trả từ ngày 06/8/2014 đến ngày 05/8/2015 là 37.234.166đ nhưng tính đến ngày 17/7/2015 ông K, bà M2 chỉ trả được tiền lãi là 34.278.333đ. Đến hạn trả nợ là ngày 06/8/2015 đến nay ông K, bà M2 không trả gốc và lãi cho Ngân hàng, Ngân hàng đã yêu cầu ông L, bà L1 bàn giao tài sản thế chấp để trả khoản nợ trên nhưng ông L, bà L1 không thực hiện.

Đối với ý kiến của ông L, bà L1 về việc vay vốn cho ông T3 như sau: vào năm 2012 ông L, bà L1 đã dùng 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên bảo đảm nghĩa vụ vay cho ông Phạm Trung T4, sau đó ông T4 đã thanh toán nợ cho Ngân hàng và Ngân hàng đã giải chấp và trả 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất trên cho ông L, bà L1 vào ngày 05/8/2014, khoản nợ này đã tất toán xong. Hiện nay không xác định ông T4 đang cư trú tại đâu. Mọi quan hệ giữa ông L, bà L1 với ông K, bà M2 cũng như ông T4 như thế nào Ngân hàng không biết. Việc ông L trình bày liên quan đến bà H5 như thế nào Ngân hàng không biết, bà H5 không liên quan.

Đến ngày 06/8/2014 thì ông L, bà L1 dùng tài sản trên để đảm bảo cho khoản vay của ông Nguyễn Hoàng Tuấn K. Khoản vay của ông Nguyễn Hoàng Tuấn K không liên quan đến ông Phạm Trung T4. Quá trình làm việc vay vốn đối với hợp đồng tín dụng số 00622/2014/00025311/2014-HĐTD/NHCT và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 14540068 ngày 06/8/2014 Ngân hàng chỉ làm việc với ông K, bà M2 và ông L, bà L1.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Hoàng Tuấn K, bà Nguyễn Hoàng M2 phải trả cho Ngân hàng số tiền vay gốc là 420.000.000đ (bốn trăm hai mươi triệu đồng) và tiền lãi tính đến ngày 15/6/2023 là 480.204.167đ (trong đó lãi trong hạn là 2.955.833đ; lãi quá hạn 477.137.500đ) tổng cộng gốc và lãi là 900.204.167đ (*chín trăm triệu hai trăm lẻ bốn nghìn một trăm sáu mươi bảy đồng*); ông K, bà M2 còn phải tiếp tục chịu lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng số 00622/2014/00025311/2014-HĐTD/NHCT ngày 06/8/2014 cho đến khi trả nợ hết cho Ngân hàng. Yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 14540068 ngày 06/8/2014 để đảm bảo cho việc thi hành án.

Tại thời điểm năm 2014 thì thửa đất 99 diện tích 1436m²; thửa đất 150 diện tích 1225m²; thửa đất 142 diện tích 3582m² đều thuộc tờ bản đồ số 22 hạn sử dụng đất tháng 10/2013, tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp 03 thửa đất trên hết hạn, ông bà L, bà L1 không làm thủ tục gia hạn đối với 03 thửa đất trên nhưng theo quy định tại khoản 2 Điều 74 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 nên vẫn tiến hành ký kết hợp đồng thế chấp trên. Trường hợp Tòa án tuyên bố 01 phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 14540068 ngày 06/8/2014 đối với thửa đất 99 diện tích 1436m²; thửa đất 150 diện tích 1225m²; thửa đất 142 diện tích 3582m² đều thuộc tờ bản đồ số 22 tại xã H, huyện D, tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 277658 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 05/12/1996 ghi tên Đỗ Văn L vô hiệu thì Ngân hàng không có ý kiến gì. Ngân hàng không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Đối với chi phí đăng tin và chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ nguyên đơn tự nguyện chịu.

2. Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

3. Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn L, bà Nguyễn Thị L1 trình bày:

Năm 2012 ông, bà có thể chấp diện tích 5.846m² thửa đất số 30, tờ bản đồ 37 giấy chứng nhận QSD đất số 277657 và diện tích 12.459m² thửa đất số 70, 151, 99, 150, 142 tờ bản đồ 22 giấy chứng nhận QSD đất số 277658 cho Ngân hàng C chi nhánh B để vay tiền nhưng Ngân hàng không giao tiền cho ông, bà mà giao ông Phạm Trung T4, H5. Khi Ngân hàng giao tiền cho ông T4, bà H5 thì ông, bà có thắc mắc với Ngân hàng thì Ngân hàng nói ông, bà giúp bà H5 thêm 01 năm nữa để bà H5 trả rồi ông, bà lấy sổ về nhưng bà H5 không trả. Năm 2014 khi đến hạn trả nợ thì ông bà có ký vay bên ngoài để ông T4, bà H5 đáo hạn, đáo hạn xong thì ông T4, bà H5 trả tiền vay bên ngoài. Hiện nay ông T4, bà H5 ở đâu ông bà không biết.

Sau đó ông, bà thế chấp diện tích 5.846m² thửa đất số 30, tờ bản đồ 37 giấy chứng nhận QSD đất số 277657 và diện tích 12.459m² thửa đất số 70, 151, 99, 150, 142 tờ bản đồ 22 giấy chứng nhận QSD đất số 277658 cho Ngân hàng C chi nhánh B để vay tiền. Chữ ký và viết tên Đỗ Văn L, Nguyễn Thị L1 trong đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 06/8/2014; biên bản định giá ngày 06/8/2014; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tháng 8/2014 là chữ ký và chữ viết của ông, bà và các chữ ký “luu”, “lanh” từng trang trong hợp đồng thế chấp là chữ ký của ông, bà nhưng ông, bà ký lúc đó là ký để vay tiền cho ông, bà chứ không phải vay tiền cho ông Nguyễn Hoàng Tuấn K, bà Nguyễn Hoàng M2. Ông, bà không ủy quyền cho ông Nguyễn Hoàng Tuấn K dùng tài sản của ông, bà để vay tiền. Ngân hàng giao tiền cho ông Nguyễn Hoàng Tuấn K thì Ngân hàng liên hệ với ông K yêu cầu ông K trả tiền, ông, bà không chịu trách nhiệm.

Tại thời điểm năm 2014 ông bà không biết đối với thửa đất 99 diện tích 1436m²; thửa đất 150 diện tích 1225m²; thửa đất 142 diện tích 3582m² đều thuộc tờ bản đồ số 22 hạn sử dụng đất tháng 10/2013, tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp 03 thửa đất trên hết hạn ông bà không biết, ông bà cũng không làm thủ tục gia hạn đối với 03 thửa đất trên. Trường hợp Tòa án tuyên bố 01 phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 14540068 ngày 06/8/2014 đối với thửa đất 99 diện tích 1436m²; thửa đất 150 diện tích 1225m²; thửa đất 142 diện tích 3582m² đều thuộc tờ bản đồ số 22 tại xã H, huyện D, tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 277658 do Ủy ban nhân

dân huyện D, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 05/12/1996 ghi tên Đỗ Văn L vô hiệu thì ông bà không có ý kiến gì. Ông bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Nay Ngân hàng khởi kiện ông Nguyễn Hoàng Tuấn K, bà Nguyễn Hoàng M2 yêu cầu ông K, bà M2 trả tiền thì ông, bà không có ý kiến gì. Ông, bà không đồng ý bàn giao tài sản diện tích 5.846m², thửa đất 30 tờ bản đồ 37 tại xã H, huyện D theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 277657 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 05/12/1996 ghi tên Đỗ Văn L và diện tích 12.459m² thửa đất số 70, 151, 99, 150, 142 tờ bản đồ 22 tại xã H, huyện D, tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 277658 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 05/12/1996 ghi tên Đỗ Văn L cho Ngân hàng để đảm bảo khoản vay cho ông K do ông bà không biết ông K, bà M2 là ai cũng không ủy quyền cho ông K, bà M2 vay tiền và không nhận tiền vay từ Ngân hàng.

Đối với các chi phí tố tụng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

3.1. Bà Đỗ Thị L2 trình bày: Diện tích 5.846m², thửa đất 30 tờ bản đồ 37 tại xã H, huyện D theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 277657 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 05/12/1996 ghi tên Đỗ Văn L và diện tích 12.459m² thửa đất số 70, 151, 99, 150, 142 tờ bản đồ 22 tại xã H, huyện D, tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 277658 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 05/12/1996 ghi tên Đỗ Văn L, đất và tài sản trên đất là của ông Đỗ Văn L, bà Nguyễn Thị L1. Việc ông K, bà M2 vay tiền của Ngân hàng N1 thì Ngân hàng khởi kiện ông K, bà M2 để trả tiền cho Ngân hàng, Ngân hàng trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông L, bà L1. Trường hợp phải bàn giao tài sản, bà không yêu cầu ông L, bà L1 phải bồi thường gì cho bà.

3.2. Ông Đỗ Trí D, bà Đinh Thị N trình bày: Ông, bà không biết ông Nguyễn Hoàng Tuấn K, bà Nguyễn Hoàng M2 là ai. Việc ông K, bà M2 vay tiền của Ngân hàng N1 thì Ngân hàng khởi kiện ông K, bà M2 để trả tiền cho Ngân hàng, Ngân hàng trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông L, bà L1. Phần đất và tài sản trên đất mà ông bà đang sinh sống là tài sản của ông L, bà L1, trường hợp phải bàn giao tài sản, ông bà không yêu cầu ông L, bà L1 phải bồi thường gì cho ông, bà.

3.3. Bà Đinh Thị T, ông Đỗ Hoàng G trình bày: Ông, bà thống nhất với ý kiến của bà L2, ông D. Phần đất và tài sản trên đất mà gia đình ông bà đang sinh sống là tài sản của ông L, bà L1, trường hợp phải bàn giao tài sản, ông bà không yêu cầu ông L, bà L1 phải bồi thường gì cho ông, bà.

3.4. Người đại diện hợp pháp của Văn phòng C2, ông Đỗ Văn T2 trình bày: Ngày 06/8/2014 ông Đỗ Văn L, bà Nguyễn Thị L1 đến Văn phòng công chứng yêu cầu công chứng Hợp đồng thế chấp theo phiếu yêu cầu công chứng, khi thụ lý hồ sơ công chứng Hợp đồng thế chấp, công chứng viên đã giải thích rõ cho ông Đỗ Văn L, bà Nguyễn Thị L1 nghe về quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao dịch. Tại thời điểm công chứng Hợp đồng thế chấp, các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; quyền sử dụng đất không bị tranh chấp, không bị kê biên và đủ điều kiện giao dịch về thế chấp quyền sử dụng đất. Việc văn phòng công chứng Đỗ Văn T2 công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5862, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/8/2014 là đúng trình tự, thủ tục, phù hợp với quy định của pháp luật.

Tại thời điểm công chứng hợp đồng thế chấp năm 2014 thì thửa đất 99 diện tích 1436m²; thửa đất 150 diện tích 1225m²; thửa đất 142 diện tích 3582m² đều thuộc tờ bản đồ số 22 hạn sử dụng đất tháng 10/2013, theo quy định tại khoản 2 Điều 74 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định: “Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đang sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao, công nhận, nhận chuyển quyền sử dụng đất, khi hết thời hạn sử dụng đất thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại Khoản 1 Điều 126 và Khoản 3 Điều 210 của Luật Đất đai mà không phải làm thủ tục điều chỉnh thời hạn sử dụng đất.” nên các thửa đất trên không cần phải gia hạn sử dụng và vẫn đủ điều kiện giao dịch theo quy định của pháp luật. Trường hợp Tòa án tuyên bố 01 phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 14540068 ngày 06/8/2014 đối với thửa đất 99 diện tích 1436m²; thửa đất 150 diện tích 1225m²; thửa đất 142 diện tích 3582m² đều thuộc tờ bản đồ số 22 tại xã H, huyện D, tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 277658 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 05/12/1996 ghi tên Đỗ Văn L vô hiệu thì ông không có ý kiến gì. Ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại bản án số 28/2023/DS-ST ngày 15/6/2023, Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần C đối với ông Nguyễn Hoàng Tuấn K, bà Nguyễn Hoàng M2. Buộc ông Nguyễn Hoàng Tuấn K, bà Nguyễn Hoàng M2 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C số tiền 900.204.167đ (chín trăm triệu hai trăm lẻ bốn nghìn một trăm sáu mươi bảy đồng) trong đó tiền vay gốc là 420.000.000đ và tiền lãi là 480.204.167đ.

Kể từ ngày 16/6/2023 cho đến khi thi hành án xong nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả số tiền nợ gốc còn phải thi hành án thì phải trả số tiền lãi tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả, theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 00622/2014/00025311/2014-HĐTD/NHCT ngày 06/8/2014 giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Hoàng Tuấn K cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng các bên thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2. Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần C đối với ông Đỗ Văn L, bà Nguyễn Thị L1: Tiếp tục duy trì 01 phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 14540068 ngày 06/8/2014 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần C - Chi nhánh B và ông Đỗ Văn L, bà Nguyễn Thị L1 đối với diện tích 5.846m², thửa đất 30 tờ bản đồ 37 tại xã H, huyện D theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 277657 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 05/12/1996 ghi tên Đỗ Văn L và diện tích 6.216m² thửa đất số 70, 151 tờ bản đồ 22 tại xã H, huyện D, tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 277658 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 05/12/1996 ghi tên Đỗ Văn L. Trường hợp ông K, bà M2 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần C được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

Tuyên bố 01 phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 14540068 ngày 06/8/2014 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần C - chi nhánh B và ông Đỗ Văn L, bà Nguyễn Thị L1 đối với thửa đất 99 diện tích 1436m²; thửa đất 150 diện tích 1225m²; thửa đất 142 diện tích 3582m² thuộc tờ bản đồ số 22 tại xã H, huyện D, tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 277658 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 05/12/1996 đứng tên ông Đỗ Văn L vô hiệu.

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

Ngày 27/6/2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn L, bà Nguyễn Thị L1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Đề nghị cấp phúc thẩm làm rõ mối quan hệ vay giữa ông K và bà M2 và tài sản đảm bảo với Ngân hàng. Yêu cầu Tòa án buộc Ngân hàng trả lại hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G277658, G277657 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 05/12/1996 cho vợ chồng ông. Ông bà không đồng ý tiếp tục duy trì một phần hợp đồng thế chấp số 14540068 ngày 06/8/2014 để bảo đảm cho khoản vay của ông K. Yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp vì ông bà không nhận được tiền từ Ngân hàng.

Tại phiên tòa hôm nay: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo không đồng ý tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp số 14540068 ngày 06/8/2014 để bảo đảm cho khoản vay của ông K.

Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu ý kiến: Từ khi thụ lý vụ án tới trước thời điểm nghị án Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay Hội đồng xét xử phúc thẩm và Thư ký đã thực hiện đúng các quy định về phiên tòa phúc thẩm; các đương sự đã thực hiện đúng quy định về quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông L, bà L1; căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn L, bà Nguyễn Thị L1 đảm bảo về hình thức và thời hạn, đủ điều kiện theo quy định tại Điều 272, Điều 273, Điều 279, Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự, nên được chấp nhận để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt; căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định.

[2] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà ông Đỗ Văn L, bà Nguyễn Thị L1 không đồng ý tiếp tục duy trì 01 phần hợp đồng thế chấp

quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 14540068 ngày 06/8/2014 thì thấy rằng:

[2.1] Theo hợp đồng tín dụng số 00622/2014/00025311/2014-HĐTD/NHCT ngày 06/8/2014 giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Hoàng Tuấn K, hai bên cam kết số tiền vay không vượt quá 1.000.000.000đ (một tỷ đồng), số tiền sẽ được giải ngân một lần hoặc nhiều lần theo yêu cầu của bên vay vào bất kỳ thời điểm nào trong thời hạn giải ngân, mục đích vay tiền để thanh toán tiền mua cám heo, heo nái, thời hạn giải ngân 04 tháng kể từ ngày 06/8/2014, lãi suất cho vay tại thời điểm ký hợp đồng là 8%/năm và chỉ có giá trị cho kỳ tính lãi đầu tiên đối với những khoản giải ngân phát sinh tại ngày ký Hợp đồng, lãi suất cho vay được điều chỉnh một tháng/lần, lãi suất nợ gốc quá hạn 150% lãi suất cho vay trong hạn, thời hạn vay 12 tháng. Đồng thời, theo hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ phần khách hàng vay là ông Nguyễn Hoàng Tuấn K nhưng theo giấy đề nghị vay vốn ngày 06/8/2014 phần khách hàng ông Nguyễn Hoàng Tuấn K, phần người kế thừa nghĩa vụ trả nợ bà Nguyễn Hoàng M2, mục đích vay vốn là thanh toán tiền mua cám heo, heo nái và bổ sung vốn chăn nuôi heo nái và xác định mục đích vay vốn là để chăn nuôi phát triển kinh tế gia đình, tại thời điểm vay vốn bà M2 biết việc vay vốn nhưng không có ý kiến gì. Quá trình vay vốn bị đơn không trả nợ cho ngân hàng theo đúng như thỏa thuận cam kết trong hợp đồng tín dụng là vi phạm hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa các bên, vi phạm Điều 91, 95 của Luật các tổ chức tín dụng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn ông Nguyễn Hoàng Tuấn K1, bà Nguyễn Hoàng M2 có nghĩa vụ trả số tiền 900.204.167đ gồm nợ gốc và tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn tạm tính đến ngày 15/6/2023 cho Ngân hàng là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.2] Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 14540068 ngày 06/8/2014 để đảm bảo cho khoản vay 420.000.000đ (Bốn trăm hai mươi triệu đồng) theo hợp đồng tín dụng là 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Diện tích 5.846m², thửa đất 30 tờ bản đồ 37 tại xã H, huyện D theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 277657 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 05/12/1996 ghi tên Đỗ Văn L và diện tích 12.459m² thửa đất số 70, 151, 99, 150, 142 tờ bản đồ 22 tại xã H, huyện D, tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 277658 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 05/12/1996 ghi tên Đỗ Văn L theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 14540068 ngày 06/8/2014 giữa Ngân hàng C, chi nhánh B và ông Đỗ Văn L, bà Nguyễn Thị L1 đã được các bên ký kết bằng văn bản, được công chứng và đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

[2.3] Quá trình thu thập tài liệu chứng cứ, lời khai của đương sự và phiếu yêu cầu công chứng chữ ký trong phiếu yêu cầu là của ông L, Văn phòng công chứng Đỗ Văn T2 xác định tại thời điểm công chứng, công chứng viên đã giải thích rõ cho ông Đỗ Văn L, bà Nguyễn Thị L1 nghe về quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao dịch và tại thời điểm công chứng Hợp đồng thế chấp, các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; quyền sử dụng đất không bị tranh chấp, không bị kê biên và đủ điều kiện giao dịch về thế chấp quyền sử dụng đất. Ông L bà L1 thừa nhận chữ ký và chữ viết “lưu”, “lanh” trong hợp đồng thế chấp số 14540068 ngày 06/8/2014 là của ông bà. Ông bà cũng không có chứng cứ chứng minh cho việc bị lừa dối. Tại Điều 1 Nghĩa vụ bảo đảm *“Bên B đồng ý thế chấp tài sản của mình cho bên A để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của ông Nguyễn Hoàng Tuấn K, số CMND 250791642 do CA Lâm Đồng cấp ngày 26/09/2006, địa chỉ Thôn F, xã Đ, thành phố B”*; tại Điều 2, khoản 2.03 Giá trị khoản tín dụng *“Các bên thông nhất rằng giá trị các khoản tín dụng tối đa (cho vay, bảo lãnh, l/c, chiết khấu và hình thức cấp tín dụng khác) mà bên A cấp cho bên vay được xác định theo giá trị của Tài sản thế chấp là 420.000.000đ (bằng chữ: Bốn trăm hai mươi triệu đồng chẵn)”*, việc ông bà dùng tài sản để bảo đảm cho số tiền vay 420.000.000đ của ông Nguyễn Hoàng Tuấn K nên Ngân hàng giải ngân cho ông K là đúng quy định.

Do đó, việc ông L bà L1 cho rằng ông bà không đến Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) để thực hiện việc ký kết hợp đồng thế chấp trên, không ký ủy quyền cho ông K vay tiền, ngân hàng không giao tiền cho ông bà nên ông bà không đồng ý tiếp tục duy trì tài sản bảo đảm để thanh toán khoản nợ của ông Nguyễn Hoàng Tuấn K cho Ngân hàng là không có cơ sở.

[2.4] Tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 14540068 ngày 06/8/2014 giữa Ngân hàng C - Chi nhánh B và ông Đỗ Văn L, bà Nguyễn Thị L1 thì thời hạn sử dụng đất là quyền sử dụng đất đối với thửa đất 99 diện tích 1436m²; thửa đất 150 diện tích 1225m²; thửa đất 142 diện tích 3582m² thuộc tờ bản đồ số 22 tại xã H, huyện D, tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 277658 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 05/12/1996 đứng tên ông Đỗ Văn L đã hết thời hạn ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền gia hạn sử dụng nên không đủ điều kiện để giao kết hợp đồng thế chấp quy định tại Điều 188 Luật đất đai 2013. Nên căn cứ Điều 411 Bộ luật Dân sự 2005 thì hợp đồng thế chấp vô hiệu một phần đối với thửa đất 99 diện tích 1436m²; thửa đất 150 diện tích 1225m²; thửa đất 142 diện tích 3582m² thuộc tờ

bản đồ số 22 tại xã H, huyện D, tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 277658 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 05/12/1996 đứng tên ông Đỗ Văn L. Các bên đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết trong vụ án này là có căn cứ.

Phần còn lại của hợp đồng thế chấp nói trên được các bên tự nguyện ký kết, tại thời điểm ký kết hợp đồng được công chứng và được đăng ký giao dịch bảo đảm là đúng quy định của pháp luật. Do đó, trong trường hợp ông K, bà M2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với diện tích 5.846m², thửa đất 30 tờ bản đồ 37 tại xã H, huyện D theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 277657 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 05/12/1996 ghi tên Đỗ Văn L và diện tích 6.216m² thuộc thửa số 70, 151 tờ bản đồ 22 tại xã H, huyện D, tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 277658 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 05/12/1996 ghi tên Đỗ Văn L theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 14540068 nêu trên để thu hồi nợ là đúng quy định của pháp luật.

[2.5] Vào ngày 15/9/2022 ông Đỗ Văn L có đơn yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng thế chấp số 14510068 ngày 06/8/2014 và trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Ngày 08/11/2022, Tòa án đã thụ lý yêu cầu của ông L, ngày 01/12/2022 ông L có đơn rút yêu cầu nên Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết đối với yêu cầu này của ông L là đúng quy định.

Từ những phân tích nhận định trên nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ đầy đủ, toàn diện, khách quan đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Ông L, bà L1 kháng cáo nhưng không cung cấp thêm chứng cứ mới làm phát sinh, thay đổi nội dung tính chất vụ án nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông L, bà L1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Ông L, bà L1 là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

- Căn cứ khoản 3 Điều 29 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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn L, bà Nguyễn Thị L1. Giữ nguyên bản án số 28/2023/DS-ST ngày 15 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần C đối với ông Nguyễn Hoàng Tuấn K, bà Nguyễn Hoàng M2. Buộc ông Nguyễn Hoàng Tuấn K, bà Nguyễn Hoàng M2 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C số tiền 900.204.167đ (*Chín trăm triệu hai trăm lẻ bốn nghìn một trăm sáu mươi bảy đồng*) trong đó tiền vay gốc là 420.000.000đ và tiền lãi là 480.204.167đ.

Kể từ ngày 16/6/2023 cho đến khi thi hành án xong nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả số tiền nợ gốc còn phải thi hành án thì phải trả số tiền lãi tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả, theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 00622/2014/00025311/2014-HĐTD/NHCT ngày 06/8/2014 giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Hoàng Tuấn K cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng các bên thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2. Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần C đối với ông Đỗ Văn L, bà Nguyễn Thị L1: Tiếp tục duy trì 01 phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 14540068 ngày 06/8/2014 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần C - Chi nhánh B và ông Đỗ Văn L, bà Nguyễn Thị L1 đối với diện tích 5.846m², thuộc thửa 30 tờ bản đồ 37 tại xã H, huyện D theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 277657 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 05/12/1996 ghi tên Đỗ Văn L và diện tích 6.216m² thuộc thửa số 70, 151 tờ bản đồ 22 tại xã H, huyện D, tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 277658 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 05/12/1996 ghi tên Đỗ Văn L. Trường hợp ông K, bà M2 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần C được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

Tuyên bố 01 phân hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 14540068 ngày 06/8/2014 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần C - chi nhánh B và ông Đỗ Văn L, bà Nguyễn Thị L1 đối với thửa đất 99 diện tích 1.436m²; thửa đất 150 diện tích 1.225m²; thửa đất 142 diện tích 3.582m² thuộc tờ bản đồ số 22 tại xã H, huyện D, tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 277658 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 05/12/1996 đứng tên ông Đỗ Văn L vô hiệu.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí đăng tin là 3.346.200đ và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.700.000đ, tại phiên tòa nguyên đơn tự nguyện chịu nên chấp nhận sự tự nguyện của nguyên đơn. Nguyên đơn đã nộp đủ.

4. Về án phí: Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C 17.246.000đ (*Mười bảy triệu hai trăm bốn mươi sáu nghìn đồng*) tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2016/0018766 ngày 23/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bảo Lộc.

Buộc ông Nguyễn Hoàng Tuấn K, bà Nguyễn Hoàng M2 phải chịu 39.006.120đ (*Ba mươi chín triệu không trăm lẻ sáu nghìn một trăm hai mươi đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Miễn toàn bộ án phí phúc thẩm cho ông Đỗ Văn L, bà Nguyễn Thị L1.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDCC (01);
- VKSND tỉnh LB (01);
- TAND TP. Bảo Lộc (02);
- VKSND TP. Bảo Lộc (01);
- Phòng KTNV&THA (01);
- Các đương sự (08);
- Lưu AV – HS (04).

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

Lê Thị Vân