

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 28/2025/DS-PT

Ngày 15- 01-2025

“V/v tranh chấp hợp đồng dân sự

và yêu cầu hủy biên bản thu giữ,

bàn giao tài sản bảo đảm”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

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

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Sâm và bà Nguyễn Thị My My

- Thư ký phiên tòa: Bà Lại Thị Minh Hiền, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Bà Lê Thị Bích Thủy- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 377/2024/TLPT-DS ngày 13/11/2024 về việc *“Tranh chấp hợp đồng dân sự và yêu cầu hủy biên bản thu giữ, bàn giao tài sản bảo đảm”*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 200/2024/DS-ST ngày 29/8/2024 của Tòa án nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 415/2024/QĐ-PT ngày 12/12/2024, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Thanh N, ông Phan Đình Đ; địa chỉ: Thôn B, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Phan Minh H; địa chỉ: Số E, đường A, thôn A, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

*** Bị đơn:** Ngân hàng TMCP P1

Địa chỉ: Số nhà D- D L, phường B, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Văn T; chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP P1.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Phạm Văn B; chức vụ: Giám đốc Phòng G

Người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng: Ông Trần Phi T1; Chuyên viên xử lý nợ - Trung tâm R, Phòng G1, chi nhánh Đ2 (Có mặt).

Địa chỉ: Số D L, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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

- Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đắk Lắk

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn M; chức vụ: Giám đốc Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số C T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Công ty Đ3.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hà Quang H1; chức vụ: Giám đốc - Công ty Đ3.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Phạm Hữu T2; chức vụ: Nhân viên - Công ty Đ3 (Vắng mặt).

Địa chỉ: A T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Văn phòng C

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu T3 (Vắng mặt).

Địa chỉ: số A Y, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Lê Thanh V và bà Nguyễn Thị Thùy D; địa chỉ: Căn hộ B, lầu I, Khu CBL, phường T, Quận G, thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

- Ông Nguyễn Vinh H2 và bà Nguyễn Hoàng L; địa chỉ: 4 N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

- Bà Phan Thị Như P; địa chỉ: Số nhà A, thôn B, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

*** Người kháng cáo:** Ông Phan Minh H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Phan Minh H trình bày:**

Vợ chồng bà Nguyễn Thị Thanh N và ông Phan Đình Đ là chủ sử dụng thửa đất số 25, tờ bản đồ 2, diện tích 9.268m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 901188 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 31 tháng 01 năm 2013. Ngày 17 tháng 3 năm 2016, bà N, ông Đ ký hợp đồng thế chấp tài sản là QSD đất nói trên để vay của của Ngân hàng Thương mại Cổ phần P1 Chi nhánh Đ2, Phòng G1 số tiền là 400.000.000 đồng, lãi suất 11,4%/năm, thời gian vay là 01 năm. Ngày 11 tháng 01 năm 2018, các bên lập văn bản thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp QSD đất số 00093/2018/SĐBS-HĐBĐ để vay số tiền là 400 triệu đồng, thời hạn vay là 04 năm. Sau khi vay, do tình hình dịch Covid-19 nên việc sử dụng tiền vay không hiệu quả, dẫn đến không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng. Mặc dù Hợp đồng tín dụng chưa đáo hạn trả nợ, nhưng theo yêu cầu của Ngân hàng, ngày 16 tháng 10 năm 2020 bà N, ông Đ có ký “Biên bản thu giữ/bàn giao tài sản bảo đảm” cho Ngân hàng, để Ngân hàng tổ chức bán đấu giá thu hồi nợ. Tuy nhiên, phía Ngân hàng không tuân thủ việc xử lý tài sản thế chấp thu hồi nợ, đã gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền lợi của chủ tài sản.

Cụ thể: Thứ nhất, Quá trình bán đấu giá, phía Ngân hàng O không thỏa thuận với chủ tài sản về tổ chức thẩm định giá và giá trị tài sản đấu giá, sau khi thông báo đấu giá không thành, phía Ngân hàng và tổ chức đấu giá không thông báo cho chủ tài sản biết và không thỏa thuận việc giảm giá, mà tự giảm giá là không đúng.

Thứ hai, sau khi Ngân hàng O không bán đấu giá được, ngày 03 tháng 3 năm 2021, chị của ông Đ là bà Phan Thị Như P trả cho Ngân hàng số tiền 30.000.000 đồng. Phía Ngân hàng đồng ý cho vợ chồng ông Đ chuộc lại tài sản thế chấp thể hiện tại giấy nộp tiền số TT210895 thu 30.000.000 đồng. Đến ngày 06 tháng 7 năm 2021, giữa Ngân hàng và Công ty Đ3 lập biên bản thanh lý hợp đồng đấu giá tài sản, thì ngày 07 tháng 7 năm 2021, Ngân hàng O đã vội vàng lập thủ tục đăng ký biến động đối với quyền sử dụng đất của bà N, ông Đ sang tên chủ quyền cho Ngân hàng mà không thực hiện việc chuyển nhượng hoặc sự thỏa thuận của bà N, ông Đ, Văn phòng đăng ký đất đai tự thực hiện việc đăng ký biến động là trái pháp luật.

Như vậy, có căn cứ xác định rằng, Ngân hàng O ký HĐ bán đấu giá, thẩm định giá, thông báo bán đấu giá, giảm giá, thanh lý hợp đồng bán đấu giá là tự ý làm mà không thông báo cho bà N, ông Đ biết là hành vi gian dối, lừa đảo khách hàng. Ngày 15 tháng 12 năm 2021, bà N gửi đơn đến OCB yêu cầu cho bà N, ông Đ trả nợ gốc và nợ lãi theo Hợp đồng tín dụng số 0081/2019/HĐTD-CN ngày 22 tháng 01 năm 2019 và yêu cầu Ngân hàng trả lại tài sản thế chấp cho bà N, ông Đ nhưng không có kết quả. Vì vậy, bà N, ông Đ khởi kiện Ngân hàng TMCP P1 đề nghị Tòa án tuyên:

Hủy “Biên bản thu giữ/bàn giao tài sản bảo đảm” lập ngày 16 tháng 10 năm 2020 giữa Ngân hàng O với vợ chồng ông Đ và bà N.

Hủy nội dung biến động thay đổi chủ quyền ngày 15 tháng 9 năm 2021, ông Phan Đình Đ và bà Nguyễn Thị Thanh N sang tên chủ quyền cho Ngân hàng OCB trên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK901188 cấp ngày 31 tháng 01 năm 2013.

Buộc Ngân hàng O thanh lý hợp đồng tín dụng số 0081/2019/HĐTD-CN ngày 22-01-2019 để cho vợ chồng ông Phan Đình Đ và bà Nguyễn Thị Thanh N trả nợ và buộc Ngân hàng TMCP O phải trả lại tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 901188 cấp ngày 31 tháng 01 năm 2013 cho bà N và ông Đ. Ngoài ra, không có ý kiến yêu cầu nào khác.

**** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Phi T1 trình bày:***

Ngày 22/01/2019 Ngân hàng TMCP P1 - Chi nhánh Đ2- PGD E với Ông Phan Đình Đ và Bà Nguyễn Thị Thanh N đã ký Hợp đồng tín dụng số 0081/2019/HĐTD-CN. Theo đó, Ngân hàng đồng ý cho ông Phan Đình Đ và bà Nguyễn Thị Thanh N vay số tiền là 400.000.000 đồng, thời hạn vay 48 tháng với lãi suất được quy định cụ thể tại Hợp đồng tín dụng, cùng ngày, ông Phan Đình Đ và bà Nguyễn Thị Thanh N đã ký giấy nhận nợ và nhận số tiền trên tại Ngân hàng.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay là Quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BK 901188 cấp ngày 31/01/2013 được ông Phan Đình Đ và bà Nguyễn Thị Thanh N thế chấp để vay vốn Ngân hàng, theo Hợp đồng thế chấp số 0313/2016/BĐ ngày 17/03/2016, Văn bản thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0093/2018/SDBS-HĐBĐ ngày 11/01/2018 và đã được Văn phòng C, công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Từ thời điểm nhận nợ cho đến nay ông Phan Đình Đ và bà Nguyễn Thị Thanh N đã liên tiếp vi phạm các kỳ trả nợ cho Ngân hàng. Mặc dù, Ngân hàng đã có nhiều

vấn bản nhắc nợ và có rất nhiều buổi làm việc, cũng như đã tạo điều kiện cho ông, bà trả nợ đúng kỳ hạn cho Ngân hàng nhưng mọi thiện chí đều không được ông, bà đáp trả. Nhận thấy, thiện chí của Ngân hàng đối với khách hàng đã không còn, ông Phan Đình Đ và bà Nguyễn Thị Thanh N đã vi phạm các điều khoản được quy định tại Hợp đồng tín dụng số 0081/2019/HĐTD-CN ngày 22/01/2019, không có thiện chí hợp tác với Ngân hàng trong việc trả nợ. Ngày 15/01/2020, khách hàng đã bắt đầu quá hạn và chuyển thành nợ xấu sau đó. Khi khách hàng quá hạn, OCB đã liên hệ làm việc, đôn đốc khách hàng thanh toán nhưng khách hàng không thanh toán được nợ.

Ngày 16/10/2020, thông qua sự thỏa thuận OCB tiến hành thu giữ tài sản/Bàn giao tài sản, ông Phan Đình Đ và bà Nguyễn Thị Thanh N đã đồng ý, tự nguyện ký, bàn giao tài sản cho Ngân hàng. Ngân hàng đã tiến hành định giá tài sản bảo đảm và đưa tài sản ra bán đấu giá với giá khởi điểm bán đấu giá là 695.000.000 đồng. Sau bốn lần bán đấu giá công khai với giá bán lần 04 là 506.655.000 đồng. Theo đó tài sản đấu giá không có người đăng ký tham gia đấu giá nên Ngân hàng đã nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế nghĩa vụ trả nợ của khách hàng theo Điều 10, Điều 11 Thông tư số 16/2014/TTLT-BTP-BTNMT-NHNN ngày 06/06/2014. Hiện tại, tính đến ngày 29/8/2024 ông/bà còn nợ Ngân hàng số tiền: Gốc: 0 đồng; Lãi: 34.615.990 đồng; Tổng 34.615.990 đồng. Ý kiến của Ngân Hàng TMCP P1 không đồng ý với toàn bộ nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài ra, không có ý kiến, yêu cầu nào khác.

**** Quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đắk Lắk ông Nguyễn Văn M trình bày:***

Ngày 31/01/2013, hộ ông Phan Đình Đ được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 901188, đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 2, diện tích 9268m². Ngày 17/3/2016, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B tiếp nhận hồ sơ đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ông Phan Đình Đ và bà Nguyễn Thị Thanh N. Sau khi kiểm tra hồ sơ đầy đủ ngày 17/3/2016 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B thực hiện đăng ký thế chấp theo quy định. Ngày 26/6/2021, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B thực hiện đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp, đồng thời ban hành Thông báo số 643/TB-CNBMT ngày 28/6/2021 về việc xử lý hồ sơ Đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản đứng tên ông Phan Đình Đ và bà Nguyễn Thị Thanh N thông báo đến Ngân hàng Thương mại Cổ phần P1 – Chi nhánh Đ2 - PGD E, ông Phan Đình Đ và bà Nguyễn Thị Thanh N được biết để xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật. Ngày 06/7/2021, ông Phan Đình Đ nộp hồ sơ Xóa đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Ngày 06/7/2021, Chi nhánh thực hiện Đăng ký xóa thế chấp theo quy định. Ngày 09/7/2021 Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đắk Lắk tiếp nhận hồ sơ Đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp ... xử lý hợp đồng thế chấp, góp vốn..., thành phần hồ sơ đầy đủ. Căn cứ Điều 84 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai; Khoản 5, Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ trưởng Bộ T4 Quy định về hồ sơ địa chính. Ngày 22/7/2021, Văn phòng Đ

lập phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 2, diện tích 9268m², cho Ngân hàng Thương mại cổ phần P1 gửi đến Cục Thuế tỉnh Đắk Lắk để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định. Ngày 28/7/2022 Cục Thuế tỉnh Đắk Lắk phát hành thông báo nộp tiền về thuế thu nhập cá nhân và thông báo nộp tiền lệ phí trước bạ nhà, đất. Ngày 31/8/2021 Ngân hàng Thương mại cổ phần P1 thực hiện nộp tiền vào ngân sách nhà nước. Ngày 15/9/2021, Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đắk Lắk ký xác nhận biến động chuyển quyền theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Phương Đông là đúng theo quy định. Đối với yêu cầu của ông Phan Đình Đ và bà Nguyễn Thị Thanh N yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy biên bản thu giữ/bàn giao tài sản bảo đảm ngày 16/10/2020; hủy nội dung biến động thay đổi biến động chủ quyền ngày 15/9/2021 từ ông Phan Đình Đ và bà Nguyễn Thị Thanh N sang tên chủ quyền cho Ngân hàng OCB trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 901188 ngày 31/01/2013 và buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần P1 thanh lý hợp đồng tín dụng số 0081/2019/HĐTD-CN ngày 22/01/2019 đề nghị Tòa án nhân thành phố Buôn Ma Thuột căn cứ các quy định của pháp luật xét xử theo thẩm quyền.

**** Quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của Công ty Đ3 ông Phạm Hữu T2 trình bày:***

Ngày 04/12/2020 Ngân hàng TMCP P1 Chi nhánh Đ2 Phòng G1 và Công ty Đ3 ký hợp đồng đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Đ và bà N. Ngày 07/12/2020 Công ty Đ3 ban hành thông báo đấu giá số 258/TB-ĐGTN, ngày 28/12/2020 Công ty Đ3 ban hành thông báo về việc đấu giá tài sản không có người tham gia đấu giá, ngày 11/01/2021 Công ty tiếp tục thông báo bán đấu giá tài sản theo yêu cầu của Ngân hàng.

Ngày 26/02/2021 Công ty Đ3 ban hành thông báo về việc đấu giá tài sản không có người tham gia đấu giá, ngày 05/3/2021, Công ty tiếp tục thông báo bán đấu giá tài sản theo yêu cầu của Ngân hàng, ngày 22/3/2021 ban hành thông báo về việc đấu giá tài sản không có người tham gia đấu giá, ngày 10/5/2021 Công ty tiếp tục thông báo bán đấu giá tài sản theo yêu cầu của Ngân hàng, ngày 31/5/2023 ban hành thông báo về việc đấu giá tài sản không có người tham gia đấu giá. Thực hiện các đợt thông báo đấu giá tài sản của ông Đ, bà N không có người tham gia đấu giá nên ngày 06/7/2021, Công ty Đ3 và Ngân hàng TMCP P1 Chi nhánh Đ2 phòng G1 tiến hành ký kết thanh lý hợp đồng đấu giá tài sản. Công ty Đ3 đã thực hiện các thủ tục đấu giá tài sản theo đúng quy định của pháp luật. Nay nguyên đơn, bị đơn tranh chấp tài sản thế chấp đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo pháp luật.

**** Quá trình giải quyết vụ án Văn phòng C trình bày:***

Văn phòng C công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất về nội dung, hình thức và thủ tục công chứng không vi phạm pháp luật, nên Văn phòng C từ chối tham gia tố tụng và xin được vắng mặt tại phiên tòa.

**** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Như P trình bày:***

Bà Phan Thị Như P là chị gái của ông Phan Đình Đ, vào ngày 30/3/2021 bà P nộp vào tài khoản của ông Phan Đình Đ số tài khoản 3003100002316077 số tiền

30.000.000 đồng với mục đích để trả nợ cho Ngân hàng thay ông Đ và Ngân hàng giãn thời gian trả nợ cho ông Đ. Việc thỏa thuận giữa bà P và Ngân hàng với nội dung giãn nợ cho ông Đ, bà N và không xử lý tài sản thế chấp chỉ là thỏa thuận miệng không có lập biên bản gì. Nay Ngân hàng đã xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết với ông Đ và bà N thì đề nghị Ngân hàng xem xét lại số tiền mà bà P đã nộp vào tài khoản của ông Đ.

**** Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Vinh H2 trình bày:***

Vào cuối năm 2021 ông H2 tìm hiểu và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 2, diện tích 9.268m², từ Ngân hàng P1, với giá 550.000.000 đồng, trình tự thủ tục nhận chuyển nhượng được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, ông H2 đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết xét xử vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

**** Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh V trình bày:***

Vào tháng 04/2022 vợ chồng ông Lê Thanh V có nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn Vinh H2 thửa đất số 25, tờ bản đồ số 2, diện tích 9.268m², trình tự thủ tục nhận chuyển nhượng được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, nghĩa vụ 02 bên đã thực hiện theo quy định của pháp luật, quyền sử dụng đất được sang tên cho vợ chồng ông V, hiện quyền sử dụng đất không thế chấp cho tổ chức, cá nhân nào, quyền sử dụng đất thuộc quyền quản lý hợp pháp của vợ chồng ông V.

**** Đối với các đương sự là bà Nguyễn Thị Thùy D và bà Nguyễn Hoàng L:***

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành triệu tập họp lệ, nhưng bà Nguyễn Thị Thùy D và bà Nguyễn Hoàng L không tham gia tố tụng nên tòa án không tiến hành ghi lời khai, công khai chứng cứ hòa giải được.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 200/2024/DS-PT ngày 29/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ các Điều 4, Điều 5, Điều 6, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 144, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 164, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 158, Điều 159, Điều 160, Điều 161, Điều 163, Điều 164, Điều 165, Điều 299, Điều 317, Điều 319, Điều 323 của Bộ luật Dân sự

Căn cứ các Điều 463, Điều 466, Điều 470, Điều 500, Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự.

Căn cứ Điều 91 Luật tổ chức tín dụng.

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh N và ông Phan Đình Đ, về việc:

- Hủy “Biên bản thu giữ/bàn giao tài sản bảo đảm” lập ngày 16 tháng 10 năm 2020 giữa Ngân hàng TMCP P1 - Chi nhánh Đ2 - PGD E với ông Phan Đình Đ và bà Nguyễn Thị Thanh N.

- Buộc Ngân hàng TMCP P1 - Chi nhánh Đ2 - PGD E thanh lý hợp đồng tín dụng số 0081/2019/HĐTD-CN ngày 22-01-2019 để cho vợ chồng ông Phan Đình Đ và bà Nguyễn Thị Thanh N trả nợ và buộc Ngân hàng TMCP P1 - Chi nhánh Đ2 - P2 phải trả lại tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 901188 cấp ngày 31 tháng 01 năm 2013 cho ông Phan Đình Đ và bà Nguyễn Thị Thanh N.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, tuyên về án phí, quyền kháng cáo và quyền thi hành án cho các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 12/9/2024, ông Phan Minh H, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh N và ông Phan Đình Đ, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại đơn xin xét xử vắng mặt người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Phan Minh H giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát cho rằng kháng cáo của ông Phan Minh H, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh N và ông Phan Đình Đ là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự – Không chấp nhận đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Phan Minh H; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 200/2024/DS-PT ngày 29/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Phan Minh H làm trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của ông Phan Minh H về việc đề nghị cấp phúc thẩm tuyên chấp nhận toàn bộ nội dung khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Xét kháng cáo yêu cầu hủy “Biên bản thu giữ/bàn giao tài sản bảo đảm” lập ngày 16 tháng 10 năm 2020 giữa Ngân hàng O với vợ chồng ông Đ và bà N, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ngày 22/01/2019, Ngân hàng TMCP P1 - Chi nhánh Đ2 - PGD Ea Tam với ông Phan Đình Đ và bà Nguyễn Thị Thanh N đã ký Hợp đồng tín dụng số 0081/2019/HĐTD-CN vay số tiền 400.000.000 đồng. Ông Phan Đình Đ và bà Nguyễn Thị Thanh N đã dùng chính tài sản của mình là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 901188, đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 2, diện tích 9268m² thế chấp cho Ngân hàng để bảo đảm cho khoản vay. Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông Phan Đình Đ và bà Nguyễn Thị Thanh N đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đúng theo hợp đồng đã ký kết và đã chuyển sang nợ xấu. Ngân hàng đã có nhiều văn bản nhắc nợ và làm việc nhưng ông Đ bà N không thực hiện việc trả nợ. Do đó, căn cứ hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản thì Ngân H3 được quyền xử lý tài sản để thu hồi nợ.

Theo đó, ngày 16/10/2020, thông qua sự thỏa thuận với khách hàng, Ngân hàng tiến hành thu giữ tài sản/bàn giao tài sản, ông Phan Đình Đ và bà Nguyễn Thị Thanh N đã đồng ý ký bàn giao tài sản cho Ngân hàng, việc ký biên bản bàn giao tài sản không bị ép buộc, không bị lừa dối. Sự thỏa thuận bàn giao tài sản này không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy “Biên bản thu giữ/bàn giao tài sản bảo đảm” lập ngày 16 tháng 10 năm 2020 giữa Ngân hàng TMCP P1 - Chi nhánh Đ2 - PGD E với ông Phan Đình Đ và bà Nguyễn Thị Thanh N là có căn cứ nên kháng cáo của ông H về nội dung này là không có cơ sở.

[2.2] Xét kháng cáo về nội dung biến động thay đổi chủ quyền ngày 15 tháng 9 năm 2021 ông Phan Đình Đ và bà Nguyễn Thị Thanh N sang tên chủ quyền cho Ngân hàng OCB trên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK901188 cấp ngày 31 tháng 01 năm 2013, thấy rằng:

Sau khi ký “Biên bản thu giữ/bàn giao tài sản bảo đảm” lập ngày 16 tháng 10 năm 2020, Ngân hàng đã tiến hành định giá tài sản bảo đảm và đưa tài sản ra bán đấu giá với giá khởi điểm bán đấu giá là 695.000.000 đồng. Sau bốn lần bán đấu giá công khai với giá bán lần 04 là 506.655.000 đồng. Do tài sản đấu giá không có người đăng ký tham gia đấu giá nên Ngân hàng đã nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế nghĩa vụ trả nợ của khách hàng theo Điều 10, Điều 11 Thông tư số 16/2014/TTLT- BTP-BTNMT-NHNN ngày 06/6/2014 hướng dẫn một số vấn đề về xử lý tài sản bảo đảm và ngày 15/9/2021 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk ký xác nhận biến động chuyển quyền theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ cho ngân hàng là hoàn toàn đúng theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Do đó, nguyên đơn yêu cầu hủy đăng ký biến động thay đổi chủ quyền ngày 15 tháng 9 năm 2021 từ ông Phan Đình Đ và bà Nguyễn Thị Thanh N sang tên chủ quyền cho Ngân hàng O là không có căn cứ..

[2.3] Xét kháng cáo đề nghị buộc bị đơn thanh lý hợp đồng tín dụng để cho nguyên đơn trả nợ và buộc bị đơn phải trả lại tài sản thế chấp là Giấy CNQSD đất số BK 901188 cấp ngày 31/01/2013:

Như đã phân tích ở trên, do ông Đ và bà N vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng đã xử lý tài sản bảo đảm, đưa tài sản đảm bảo ra bán đấu giá theo quy định và đã nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế nghĩa vụ trả nợ của ông Đ và bà N. Hiện tại tính đến ngày 29/8/2024, ông Đ và bà N đã trả hết nợ gốc, nhưng còn nợ lãi là 34.615.990 đồng, vẫn chưa thực hiện xong nghĩa vụ của hợp đồng tín dụng đối với Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 0081/2019/HĐTD-CN, được các bên ký kết. Do đó, án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện đề nghị buộc Ngân hàng thanh lý hợp đồng tín dụng để cho nguyên đơn trả nợ và buộc Ngân hàng phải trả lại tài sản thế chấp cho nguyên đơn là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của ông Phan Minh H là người đại diện ủy quyền của nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận cần giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[3] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Phan Minh H, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh N, ông Phan Đình Đ.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 200/2024/DS-PT ngày 29/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Căn cứ các Điều 4, Điều 5, Điều 6, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 144, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 164, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 158, Điều 159, Điều 160, Điều 161, Điều 163, Điều 164, Điều 165, Điều 299, Điều 317, Điều 319, Điều 323 của Bộ luật Dân sự

Căn cứ các Điều 463, Điều 466, Điều 470, Điều 500, Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự.

Căn cứ Điều 91 Luật tổ chức tín dụng.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[2.1] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh N và ông Phan Đình Đ, về việc:

- Hủy “Biên bản thu giữ/bàn giao tài sản bảo đảm” lập ngày 16 tháng 10 năm 2020 giữa Ngân hàng TMCP P1 - Chi nhánh Đ2 - PGD E với ông Phan Đình Đ và bà Nguyễn Thị Thanh N.

- Buộc Ngân hàng TMCP P1 - Chi nhánh Đ2 - PGD E thanh lý hợp đồng tín dụng số 0081/2019/HĐTD-CN ngày 22-01-2019 để cho vợ chồng ông Phan Đình Đ và bà Nguyễn Thị Thanh N trả nợ và buộc Ngân hàng TMCP P1 - Chi nhánh

Đ2 - P2 phải trả lại tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 901188 cấp ngày 31 tháng 01 năm 2013 cho ông Phan Đình Đ và bà Nguyễn Thị Thanh N.

[2.2] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh N và ông Phan Đình Đ phải chịu 6.000.000 (Sáu triệu) đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, được khấu trừ vào số tiền 6.000.000 đồng tạm ứng chi phí tố tụng nguyên đơn đã nộp (do ông Phan Minh H nộp thay), đã chi phí thẩm định, định giá xong.

[2.3] Về án phí:

[2.3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh N và ông Phan Đình Đ phải chịu 900.000 (chín trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 900.000 (chín trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp (do ông Phan Minh H nộp thay) tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai thu số AA/2022/0004827 ngày 19/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

[2.3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh N và ông Phan Đình Đ mỗi người phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp (Bùi Nguyễn Bảo H4 nộp thay) theo các biên lai thu lần lượt số: AA/2023/0013586 và AA/2023/0013587 cùng ngày 26/9/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp. B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Hằng