

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Bản án số: **60/2024/DS-PT**

Ngày 08-4-2024

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng;
Tranh chấp hợp đồng thế chấp; Đòi
tài sản cho thuê là quyền sử dụng
đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Hồng Hạnh

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Nhum

Ông Bùi Văn Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Bảo Yên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Bà Nguyễn Thị Nga - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 01 và 08 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 197/2023/TLPT-DS ngày 31 tháng 10 năm 2023 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, đòi tài sản cho thuê là quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 04 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 48a/2024/QĐXXPT-DS ngày 04 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Đỗ Thị B**, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: Số 423, Ấp 6, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp: Bà **Hoàng Thị H** – Trợ giúp viên pháp lý – Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Bình Phước (có mặt).

- Bị đơn: Bà **Đỗ Thị L**, sinh năm 1953 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ 4, khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank).

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Phạm Toàn V** – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Địa chỉ: Số 02 L, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng: Ông **Huỳnh Tấn N** – Chức vụ: Nhân viên Pháp chế, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, Chi nhánh Tây Bình Phước (có mặt).

Địa chỉ: Số 1037 đường P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

2. Ông **Hoàng Văn L1** (đã chết).

Thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông L1, gồm (Vợ và con ông L1):

2.1. Bà **Đỗ Thị L**, sinh năm 1953 (có mặt).

2.2. Ông **Hoàng Anh Đ**, sinh năm 1979 (có mặt);

2.3. Ông **Hoàng Trung Đ1**, sinh năm 1981 (có mặt);

2.4. Bà **Hoàng Thị Hải A**, sinh năm 2001 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

3. Bà **Nguyễn Thị Thu H1**, sinh năm 1985 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 181/69/9F Phan Đăng Lưu, Phường 1, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà **Nguyễn Thị Minh N1**, sinh năm 1996 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 512 N, khu phố L, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà **Đỗ Thị B**, bị đơn bà **Đỗ Thị L**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Đỗ Thị B trình bày:

Năm 1997, bà **Đỗ Thị B** nhận chuyển nhượng của ông **Trần Hữu V1**, sinh năm 1960 (em rể bà B), địa chỉ: Khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước một thửa đất có hình chữ L, diện tích khoảng 2.000m², trên đất không có tài sản gì, với giá 6,7 cây vàng (tương đương khoảng 26.000.000 đồng), khi nhận chuyển nhượng đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên chỉ nói miệng, không làm giấy tờ gì. Sau khi nhận chuyển nhượng, phần đất phía bên trong (một cạnh của chữ L) bà B đào ao để nuôi cá, diện tích ao khoảng 700m².

Năm 1998, bà B cho ông **Phạm Đức M1**, sinh năm 1959 (nay đã chết, là anh rể bà B) thuê phần đất ao cá trong 02 năm 1998 - 1999, với giá 3.000.000đồng/năm, việc thuê ao hai bên không làm giấy tờ gì, sau khi hết hạn thuê ông M1 không trả tiền thuê và trả lại đất cho bà B.

Năm 2000, ông **Hoàng Văn L1** (chồng bà **Đỗ Thị L**) muốn nhận chuyển nhượng thửa đất (phần ao cá) của bà B nhưng không đủ tiền nên bà B cho ông **Hoàng Văn L1** thuê phần đất có ao cá, thời hạn thuê 07 năm (từ năm 2000 đến năm 2007), với giá 15.000.000 đồng/7 năm (ông **Hoàng Văn L1** đã giao đủ tiền một lần cho bà B tại thời điểm thuê đất năm 2000), khi thuê hai bên chỉ nói miệng, không làm giấy tờ gì

(khi thoả thuận thuê đất và giao tiền chỉ có bà B với ông L1 ngoài ra không còn ai khác).

Sau khi ông Trần Hữu V1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN QSDĐ) bao gồm cả phần đất đã chuyển nhượng cho bà B. Năm 2003, ông Văn làm thủ tục tách GCN QSDĐ cho bà B và đến ngày 27/3/2003 bà B được UBND thị xã Đ, tỉnh Bình Phước cấp GCN QSDĐ với diện tích 1.888,3m² (Trong đó có 100m² đất ODT và 1.788,3m² đất LN). Khoảng năm 2004, bà B chuyển nhượng một phần thửa đất giáp đường đi (một cạnh của chữ L) và có đất ONT cho bà Lê Kim H2, với giá 200.000.000đồng/10m mặt đường. Sau khi sang tên quyền sử dụng đất cho bà H2 thì thửa đất hiện nay còn 1.138,2m² đất CLN (đất ao cá bà L đang sử dụng), được Nhà nước cấp GCN QSDĐ số CB 308490, thửa số 137a, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.138,2m², số vào sổ cấp GCN QSDĐ: CH 07791/QSDĐ/3656/QĐUB do UBND thị xã Đ cấp ngày 02/11/2015 cho bà B đứng tên hộ.

Quyền sử dụng đất trên bà B đã ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1985 (con gái bà B) thế chấp cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, Chi nhánh Tây Bình Phước để vay số tiền 650.000.000đồng, thời hạn vay 12 tháng, tính từ ngày 15/11/2021, hiện bà H1 chưa thanh toán nợ cho Ngân hàng.

Năm 2003 ông L1 chết, đến năm 2007 hết thời hạn thuê đất nhưng bà B thấy bà Đỗ Thị L khó khăn nên vẫn để cho bà L tiếp tục canh tác trên đất mà không có ý kiến gì.

Đến năm 2016, bà B bị bệnh nên muốn chuyển nhượng lại thửa đất trên cho người khác, khi khách đến xem đất thì bà Đỗ Thị L và con trai bà L là ông Hoàng Anh Đ cho rằng thửa đất trên của bà L nên ngăn cản không cho bà B chuyển nhượng.

Nay, bà Đỗ Thị B yêu cầu Tòa án buộc bà Đỗ Thị L và ông Hoàng Anh Đ trả lại cho bà B thửa đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phát hành số CB 308490, thửa số 137a, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.138,2m², số vào sổ cấp GCN QSDĐ: CH 07791/QSDĐ/3656/QĐUB do UBND thị xã Đ, tỉnh Bình Phước cấp ngày 02/11/2015 cho bà B đứng tên hộ để bà B quản lý, sử dụng theo đúng quy định của pháp luật.

Đối với quyền sử dụng đất nêu trên hiện đang thế chấp cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, Chi nhánh Tây Bình Phước để cho bà Nguyễn Thị Thu H1 vay vốn, trường hợp bà H1 không thanh toán hoặc thanh toán nợ không đầy đủ cho Ngân hàng thì bà B đồng ý phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho ngân hàng.

Đối với phần phát sinh tài sản trên đất (nếu có), bà B không yêu cầu Tòa án giải quyết. Ngoài ra, bà không có ý kiến, yêu cầu gì thêm.

Bị đơn bà Đỗ Thị L và ông Hoàng Anh Đ thống nhất trình bày:

Năm 2000, vợ chồng ông Hoàng Văn L1 và bà Đỗ Thị L nhận chuyển nhượng thửa đất của bà Đỗ Thị B nay đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phát hành số CB 308490, thửa số 137a, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.138,2m², số vào sổ cấp GCN QSDĐ: CH 07791/QSDĐ/3656/QĐUB do UBND thị xã Đ, tỉnh Bình Phước cấp ngày 02/11/2015 cho bà B đứng tên hộ, với giá 15.000.000đồng. Bà L và bà B có mối quan hệ gia đình (bà L là chị gái bà B) nên việc chuyển nhượng hai bên chỉ nói miệng, không làm giấy tờ, khi nhận chuyển nhượng đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất, trên đất đã có sẵn 01 ao cá diện tích khoảng 700m², sâu so với mặt đất hiện hữu khoảng 3m, ngoài ra không còn tài sản gì và thửa đất này sát ranh với thửa đất nhà bà L cũng là ao cá nên sau khi nhận chuyển nhượng gia đình bà L đã phá bỏ bờ ao làm cho hai ao cá thông nhau thành một nhằm tiện cho việc canh tác. Đến khoảng năm 2007, do bờ ao bị sạt lở nên gia đình bà L đã xây bờ kè bằng đá chẻ và gạch được 2 phía, với giá khoảng 70.000.000 đồng và đổ khoảng 40 xe đất phân bờ ao cho cao lên và xây móng nhà để làm quán bán cà phê hết khoảng 30.000.000 đồng. Như vậy, tổng số tiền xây bờ ao, đổ đất và làm móng nhà quán hết khoảng 100.000.000 đồng rồi quản lý, sử dụng từ đó cho đến nay.

Khi biết bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình bà L có yêu cầu bà B sang tên quyền sử dụng đất nhưng bà B kiên cố trì hoãn mà không sang tên. Đến khoảng năm 2004 - 2005 gia đình bà L đốc thúc nhiều thì bà B mới thừa nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp cho Ngân hàng nên chưa sang tên được.

Nay, bà Đỗ Thị B yêu cầu gia đình bà Đỗ Thị L trả lại cho bà B thửa đất trên thì bà Đỗ Thị L và ông Hoàng Anh Đ không đồng ý và đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B. Vì gia đình bà L đã nhận chuyển nhượng thửa đất trên của bà B từ năm 2000 nhưng chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, chứ không phải gia đình bà L thuê ao cá như bà B trình bày.

Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị B và vợ chồng bà Đỗ Thị L năm 2000 và sau đó gia đình bà L xây bờ ao, đổ thêm đất, làm móng nhà quán hết khoảng 100.000.000 đồng thì gia đình bà L không yêu cầu tòa án giải quyết.

Việc bà Nguyễn Thị Thu H1 vay tiền của Ngân hàng thì bà H1 phải thanh toán nợ cho ngân hàng, về phát mại tài sản thì gia đình bà L không đồng ý vì đây là tài sản của gia đình bà L nhận chuyển nhượng của bà B và đã thanh toán đủ tiền cho bà B.

Tại phiên tòa ngày 07/7/2023, bà Đỗ Thị L và ông Hoàng Anh Đ có văn bản trình bày: "...năm 2016 hay năm 2017 ông Hoàng Anh Đ thông qua môi giới đã chuyển nhượng cho một người tên Hùng (không rõ họ, chỉ nhớ mặt), địa chỉ: Phước Long, Bình Phước một phần diện tích đất khoảng 7m x 50m, với giá 1,5 tỷ đồng. Năm 2018, ông Hoàng Anh Đ thông qua môi giới đã chuyển nhượng cho một người tên Nhung (không rõ họ, địa chỉ, chỉ nhớ mặt) một phần diện tích đất khoảng 8m x 50m, với giá 02 tỷ đồng. Nên đề nghị Tòa án đưa ông H3, bà N3 vào tham gia tố tụng". Ngoài ra, ông bà không có ý kiến, yêu cầu gì thêm.

Người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông Hoàng Văn L1 là ông Hoàng Trung Đ1 và bà Hoàng Thị Hải A thống nhất trình bày:

Ông Đ1 và bà Hải A là con ruột ông Hoàng Văn L1 và bà Đỗ Thị L, thửa đất có giấy chứng nhận QSDĐ phát hành số CB 308490, thửa số 137a, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.138,2m², số vào sổ cấp GCN QSDĐ: CH 07791/QSDĐ/3656/QĐUB do UBND thị xã Đ, tỉnh Bình Phước cấp ngày 02/11/2015 cho bà B đứng tên là tài sản của ông L1, bà L nhận chuyển nhượng của bà Đỗ Thị B, khi đó ông Đ1 và bà Hải A còn nhỏ nên không có công sức đóng góp gì. Nay, ông L1 đã chết và thửa đất có tranh chấp thì ông Đ1 và bà Hải A thống nhất theo ý kiến của bà Đỗ Thị L và ông Hoàng Anh Đ đã trình bày. Ngoài ra, ông Đ1 và bà Hải A không có ý kiến yêu cầu gì thêm.

Do công việc của ông Đ1 và bà Hải A không thể nghỉ được, mặt khác ông bà không rõ về nguồn gốc thửa đất nên xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, đại diện Ngân hàng Agribank trình bày:

Ngày 15/11/2021, bà Nguyễn Thị Thu H1 ký Hợp đồng tín dụng số: 5601-LAV-202104331 với Ngân hàng Agribank Chi nhánh Tây Bình Phước để vay số tiền: 650.000.000đồng; Lãi suất trong hạn: 9%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần; Lãi suất nợ quá hạn: Bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Lãi suất chậm trả: 10%/năm. Thời hạn vay 01 năm; mục đích vay chăm sóc cây cao su và nuôi bò.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng bà H1 đã thanh toán được lãi trong hạn từ ngày 15/11/2021 đến ngày 14/5/2022 với số tiền 28.256.301đồng.

Nhằm đảm bảo cho khoản vay trên bà H1 ký hợp đồng số: 20210027/HĐTC ngày 15/11/2021 thế chấp cho Ngân hàng tài sản là quyền sử dụng đất số CB 308490, số vào sổ: CH 07791 do UBND thị xã Đ, tỉnh Bình Phước cấp ngày 02/11/2015, diện tích 1.138,2m², thửa số 137a, tờ bản đồ số: 01 và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất. Địa chỉ thửa đất: phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước do bà Đỗ Thị B đứng tên hộ.

Hiện nay bà H1 đã vi phạm hợp đồng tín dụng về thời hạn thanh toán chuyển qua nợ quá hạn từ ngày 16/11/2022, cụ thể như sau:

- Tổng số tiền nợ gốc: 650.000.000 đồng; Tổng số tiền lãi tính từ ngày 15/5/2022 đến ngày 09/01/2023 (ngày khởi kiện) là: 43.170.848đồng.

Trong đó:

+ Tổng số tiền lãi trong hạn: 29.816.301đồng. Cụ thể:

- 650.000.000đồng x 9%/năm x 92 ngày (từ ngày 15/5/2022 đến ngày 14/8/2022) = 14.745.205đồng.

- 650.000.000đồng x 9.1%/năm x 93 ngày (từ ngày 15/8/2022 đến ngày 15/11/2022) = 15.071.096đồng.

+ Lãi quá hạn: 12.905.260 đồng. Cụ thể:

- 650.000.000đồng x 14.85%/năm x 15 ngày (từ ngày 16/11/2022 đến ngày 30/11/2022) = 3.966.781đồng.

- 650.000.000đồng x 11.88%/năm x 31 ngày (từ ngày 01/12/2022 đến ngày 31/12/2022) = 6.558.411đồng.

- 650.000.000đồng x 14.85%/năm x 9 ngày (từ ngày 01/01/2023 đến ngày 09/01/2023) = 2.380.068đồng.

+ Lãi phạt chậm trả lãi trong hạn: 449.287đồng.

- 29.816.301 đồng x 10%/năm x 55 ngày (từ ngày 16/11/2022 đến ngày 09/01/2023) = 441.118đồng.

Tổng số tiền nợ gốc + nợ lãi tính đến ngày 09/01/2023 là: 693.170.848 đồng (*Sáu trăm chín mươi ba triệu, một trăm bảy mươi ngàn, tám trăm bốn mươi tám đồng*).

Nay, Ngân hàng Agribank yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị Thu H1 phải thanh toán nợ gốc, lãi và phí phạt tính đến ngày 09/01/2023 cho Ngân hàng Agribank Chi nhánh Tây Bình Phước là: 693.170.848 đồng và số tiền lãi phát sinh kể từ ngày 10/01/2023 trên số dư nợ gốc còn lại và số tiền lãi phạt chậm trả trong hạn cho đến khi trả hết nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Trường hợp bà H1 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ, đúng hạn số nợ trên thì đề nghị phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H1 và bà Nguyễn Thị Minh N1 trình bày:

Thửa đất phát hành số CB 308490, thửa số 137a, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.138,2m², số vào sổ cấp GCN QSDĐ CH 07791/QSDĐ/3656/QĐUB do UBND thị xã Đ, tỉnh Bình Phước cấp ngày 02/11/2015 cho bà Đỗ Thị B (hiện đang tranh chấp với bà Đỗ Thị L) đứng tên hộ là tài sản riêng của bà Đỗ Thị B không liên quan đến bà H1 và bà Ngọc.

Ngày 15/11/2021, bà Nguyễn Thị Thu H1 ký Hợp đồng tín dụng số: 5601-LAV-202104331 với Ngân hàng Agribank Chi nhánh Tây Bình Phước để vay số tiền: 650.000.000 đồng và có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho Ngân hàng, đến hạn thì bà H1 có trách nhiệm thanh toán nợ cho ngân hàng.

Ngoài ra, hai bà không có ý kiến, yêu cầu gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 04 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

“1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị B về việc yêu cầu buộc bà Đỗ Thị L và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông Hoàng Văn L1 trả lại thửa đất và tài sản gắn liền với đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phát hành số CB 308490, thửa số 137a, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.138,2m², số vào sổ cấp GCN QSDĐ: CH 07791/QSDĐ/3656/QĐUB do UBND thị xã Đ, tỉnh Bình Phước cấp ngày 02/11/2015 cho bà B đứng tên hộ.

2/ Tách yêu cầu khởi kiện về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản phát sinh gắn liền với đất giữa bà Đỗ Thị L và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông Hoàng Văn L1 với bà Đỗ Thị B bằng một vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

Tách yêu cầu khởi kiện về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nếu có) giữa bà Đỗ Thị L, ông Hoàng Anh Đ với ông H3, bà N3 thành một vụ án dân sự khác khi đủ điều kiện và có yêu cầu.

3/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”. Buộc bà Nguyễn Thị Thu H1 thanh toán cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, Chi nhánh Tây Bình Phước theo Hợp đồng tín dụng

số: 5601-LAV-202104331 ngày 15/11/2021 với tổng số tiền tính đến ngày 09/01/2023, là: 693.170.848 đồng (Sáu trăm chín mươi ba triệu, một trăm bảy mươi ngàn, tám trăm bốn mươi tám đồng). Trong đó, nợ gốc 650.000.000 đồng (Sáu trăm năm mươi triệu đồng), nợ lãi tính từ ngày 15/5/2022 đến ngày 09/01/2023 là: 43.170.848 đồng (Bốn mươi ba triệu, một trăm bảy mươi ngàn, tám trăm bốn mươi tám đồng).

Ngoài ra, bà Nguyễn Thị Thu H1 còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh, kể từ ngày 10/01/2023 theo mức lãi suất nợ quá hạn và nợ chậm trả quy định trong hợp đồng tín dụng số 5601-LAV-202104331, ngày 15/11/2021 cho đến khi trả hết nợ.

Trường hợp bà Nguyễn Thị Thu H1 không thanh toán hoặc thanh toán không đủ các khoản nợ trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành CB 308490, thửa số 137a, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thửa đất: Phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, diện tích 1.138,2 m², số vào sổ: CH 07791 do UBND thị xã Đ, tỉnh Bình Phước cấp ngày 02/11/2015 cho bà Đỗ Thị B đứng tên hộ. Số tiền thu được sau khi phát mại tài sản nếu không đủ để trả nợ cho Ngân hàng thì bà H1 có trách nhiệm tiếp tục thanh toán cho đến khi hết số nợ trên...;

Ngoài ra còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 16/8/2023, nguyên đơn bà Đỗ Thị B kháng cáo bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Đ đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét giải quyết: sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bà Đỗ Thị L và các người thừa kế quyền nghĩa vụ của ông Hoàng Văn L1 trả lại thửa đất và tài sản gắn liền với đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất QSD đất số CB 308490, thửa đất 137a, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.138,2m², số sổ CH07791/QSDĐ/3656/QĐUB ngày 02/11/2015 mang tên hộ bà Đỗ Thị B cho bà B.

Ngày 17/10/2013, bị đơn bà Đỗ Thị L kháng cáo bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Đ đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét giải quyết sửa bản án sơ thẩm .

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Hoàng Văn L1 là ông Hoàng Anh Đ giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đại diện của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các đương sự trong vụ án không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Ý kiến của Kiểm sát viên - Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Đỗ Thị B, bị đơn bà Đỗ Thị L, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 04 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Đ giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Đỗ Thị B, bị đơn bà Đỗ Thị L được nộp trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm, vì vậy Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước thụ lý và giải quyết phúc thẩm vụ án là đúng theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Mặc dù người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hoàng Văn L1 là ông Hoàng Anh Đ có đơn kháng cáo nhưng ông Đức không đóng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước không thụ lý và giải quyết phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Đức là đúng theo quy định tại Khoản 2 Điều 276 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về tố tụng, cụ thể là về việc xác định quan hệ tranh chấp:

Tòa án cấp sơ thẩm xác định và giải quyết quan hệ tranh chấp trong vụ án này là “*Đòi tài sản cho thuê là quyền sử dụng đất và Tranh chấp Hợp đồng tín dụng*”. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Tây Bình Phước có yêu cầu độc lập buộc bà Nguyễn Thị Thu H1 phải thanh toán nợ gốc, lãi và phí phạt tính đến ngày 09/01/2023 cho Ngân hàng Agribank Chi nhánh Tây Bình Phước là 693.170.848 đồng và số tiền lãi phát sinh kể từ ngày: 10/01/2023 trên số dư nợ gốc còn lại và số tiền lãi phạt chậm trả trong hạn cho đến khi trả hết nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Để đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng này, giữa bà H1 với Ngân hàng có ký kết hợp đồng thế chấp tài sản số: 20210027/HĐTC ngày 15/11/2021 thế chấp cho Ngân hàng tài sản là quyền sử dụng đất số CB 308490, sổ vào sổ: CH 07791 do UBND thị xã Đ, tỉnh Bình Phước cấp ngày 02/11/2015, diện tích 1138,2m², thửa số 137a, tờ bản đồ số: 01 và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất. Địa chỉ thửa đất: Phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước do bà Đỗ Thị B đứng tên hộ. Trường hợp bà H1 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ, đúng hạn số nợ trên thì đề nghị phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý và giải quyết thiếu đối với tranh chấp về hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với bà H1 là vi phạm nghiêm trọng trong tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung:

Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Đỗ Thị B, bị đơn bà Đỗ Thị L thấy rằng:

Bản án sơ thẩm đã nhận định: “... Trong quá trình giải quyết vụ án các bên không cung cấp thêm được chứng cứ gì, nhưng theo lời trình bày của các bên và thực tế sử dụng đất Hội đồng xét xử nhận thấy, vào năm 2000 ông Hoàng Văn L1 và bà Đỗ Thị B có thỏa thuận việc chuyển nhượng thửa đất trên nhưng bà B cho rằng ông L1 không đủ tiền nên bà B chuyển qua cho ông L1 thuê đất. Như vậy, tại thời điểm năm 2000 việc các bên có đặt vấn đề chuyển nhượng thửa đất nêu trên là có thật, sau đó ông L1 giao cho bà B số tiền 15.000.000 đồng, sau khi nhận thửa đất từ bà B thì gia đình ông L1 phá bỏ bờ ao là ranh giới giữa thửa đất của ông L1 với thửa đất của bà B tạo thành một ao lớn, đến năm 2007 (thời hạn thuê đất đã hết) do bờ ao bị sạt lở nên gia đình bà L xây bờ kè bằng gạch và đá chẻ để chống sạt lở và đổ đất phía bờ ao cho cao lên, xây móng nhà để làm quán và quản lý, sử dụng ổn định từ năm 2000 đến khoảng năm 2016 bà B không có ý kiến gì.

Như vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ khẳng định, năm 2000 ông L1 nhận chuyển nhượng thửa đất trên của bà Đỗ Thị B với giá 15.000.000 đồng, chứ không phải bà B cho ông L1 thuê thửa đất như lời bà B trình bày, do đó yêu cầu khởi kiện của bà B là không có cơ sở, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tại thời điểm các bên giao dịch năm 2000 đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 2003 bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà B sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp cho Ngân hàng từ đó cho đến nay nên chưa sang tên cho gia đình ông L1 như lời trình bày của bà L là có cơ sở.”.

Nhưng tại phần quyết định của bản án lại tuyên:

“3/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”. Buộc bà Nguyễn Thị Thu H1 thanh toán cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, Chi nhánh Tây Bình Phước theo Hợp đồng tín dụng số: 5601-LAV-202104331 ngày 15/11/2021 với tổng số tiền tính đến ngày 09/01/2023, là: 693.170.848 đồng (Sáu trăm chín mươi ba triệu, một trăm bảy mươi ngàn, tám trăm bốn mươi tám đồng).

Trường hợp bà Nguyễn Thị Thu H1 không thanh toán hoặc thanh toán không đủ các khoản nợ trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành CB 308490, thửa số 137a, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thửa đất: Phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, diện tích 1.138,2 m², số vào sổ: CH 07791 do UBND thị xã Đ, tỉnh Bình Phước cấp ngày 02/11/2015 cho bà Đỗ Thị B đứng tên hộ. Số tiền thu được sau khi phát mại tài sản nếu không đủ để trả nợ cho Ngân hàng thì bà H1 có trách nhiệm tiếp tục thanh toán cho đến khi hết số nợ trên”.

Như vậy, phần nhận định và quyết định của Bản án sơ thẩm là mâu thuẫn nhau: Tòa án cấp sơ thẩm nhận định diện tích đất trên là của hộ bà L đã nhận chuyển nhượng của bà B năm 2000, gia đình bà L đã sinh sống, tạo lập tài sản, xây móng nhà làm quán quản lý trên đất ổn định từ năm 2000 đến khoảng năm 2016 bà B không có ý kiến gì và tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B như trên nhưng tại phần

quyết định của Bản án, Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam có quyền phát mãi đối với thửa đất nêu trên. Như vậy là không đảm bảo quá trình thi hành án và ảnh hưởng trực tiếp đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự là bà L, ông Đức.

Mặt khác, tại thời điểm thế chấp, tài sản đang do hộ bà L quản lý, sử dụng từ năm 2000 đến nay. Như vậy khi cho vay, làm hợp đồng thế chấp tài sản, Ngân hàng đã tiến hành thẩm định đất và tài sản trên đất nhưng không làm rõ những tài sản đó là do ai tạo lập, ai là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng là chưa đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không hướng dẫn đương sự yêu cầu giải quyết đối với hợp đồng thế chấp nêu trên là giải quyết vụ án chưa triệt để, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp nhưng lại không xem xét giải quyết đến những vấn đề liên quan như Hội đồng xét xử đã phân tích nêu trên đó là những tài sản trên đất là do ai tạo lập, công trình xây dựng trên đất hiện nay ai là người trực tiếp quản lý, sử dụng là không đảm bảo quá trình thi hành án và ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của gia đình bà L, ông Đức.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy, những vi phạm nêu trên Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Đỗ Thị B, bị đơn bà Đỗ Thị L, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 04 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, giao toàn bộ hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Đ giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm tụng sẽ được xem xét, quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bà Đỗ Thị B và bà Đỗ Thị L là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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, lệ phí Tòa án.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Đỗ Thị B;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị L;

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 04 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước; Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân thành phố Đ thụ lý, giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Sẽ được xem xét, quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đỗ Thị B, bà Đỗ Thị L không phải chịu.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND, VKSND thành phố Đ;
- Chi cục THADS thành phố Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

(Đã ký)

Lê Hồng Hạnh