

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 15/2020/KDTM-GĐT

Ngày: 25/5/2020

V/v: *Tranh chấp hợp đồng tín dụng.*

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

**ỦY BAN THẨM PHÁN TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Cường.

Các thẩm phán: Ông Phan Thanh Tùng.

Ông Đặng Văn Thành.

Thư ký phiên tòa: Ông Trịnh Xuân Luyến- Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Hậu – Kiểm sát viên.

Ngày 25/5/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã mở phiên tòa giám đốc thẩm vụ án kinh doanh, thương mại về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng A.

Địa chỉ: Số 130, đường Phan L, Phường X, Quận N, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thanh D, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện L, tỉnh T.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lê Thanh P, sinh năm 1974.

2.2. Bà Trần Cẩm (Cầm) X, sinh năm 1977.

Cùng địa chỉ: Ấp G, xã T, huyện O, tỉnh L.

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

3.1. Cụ Lê Văn B, sinh năm 1954.

3.2. Cụ Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1955.

3.3. bà Lê Thị Thanh P, sinh năm 1976.

3.4. Chị Phạm Thị Mỹ D, sinh năm 1995.

3.5. Cháu Phạm Thị Mỹ C, sinh ngày 16/10/1999.

Người đại diện theo pháp luật của Phạm Thị Mỹ C là chị Lê Thị Thanh P (mẹ ruột).

3.6. bà Lê Thị Mỹ K, sinh năm 1981.

3.7. Cháu Võ Lê Ngọc T, sinh ngày 26/2/2004.

3.8. Cháu Võ Lê Ngọc Y, sinh ngày 29/7/ 2008.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Võ Lê Ngọc T và Võ Lê Ngọc Y là chị Lê Thị Mỹ K là (mẹ ruột).

3.9. Ông Lê Văn Tư N, sinh năm 1978.

3.10. Bà Nguyễn Thị Kiều H, sinh năm 1984.

3.11. Cháu Lê Nguyễn NH, sinh ngày 30/11/2015 (con anh Tư N).

Người đại diện theo pháp luật của Lê Nguyễn NH là anh Lê Văn Tư N và chị Nguyễn Thị Kiều H (cha, mẹ ruột).

3.12. Bà Lê Thị Ngọc Nh, sinh năm 1983.

3.13. Cháu Lê Nguyễn NH, sinh ngày 14/7/2009.

Người đại diện theo pháp luật của cháu NH là bà Lê Thị Ngọc Nh (mẹ ruột).

3.14. Ông Lê Huỳnh Th, sinh năm 1985.

3.15. Cháu Lê Huỳnh Đ, sinh năm 2004.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Đức là Lê Thanh P (cha ruột).

Cùng địa chỉ: Ấp G, xã T, huyện O, tỉnh L.

3.16. Chị Lê Thị Bảo N, sinh năm 1996.

Địa chỉ: Ấp T, xã A, huyện C, tỉnh T.

3.17. Ông Nguyễn Phát C, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Ấp V, xã X, huyện O, tỉnh L.

3.18. Ủy ban nhân dân huyện huyện O, tỉnh L.

Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân huyện O: Ông Trương Kế T- Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện O.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn Ngân hàng A có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Thanh D trình bày:

Vào ngày 01/11/2013, ông Lê Thanh P và bà Trần Cẩm X có vay vốn Ngân

hàng A 700.000.000 đồng, lãi suất 13% năm, thời hạn vay 12 tháng. Ông P, bà X có thể chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất gồm:

+ Thửa 687, diện tích 4.169,4m².

+ Thửa 696, diện tích 4.586,9m².

Cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Tích Lộc, xã Tích Thiện, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long do Ủy ban nhân dân huyện Trà Ôn cấp cho hộ ông Lê Thanh P ngày 16/11/2011.

+ Thửa 1950, diện tích 1.013,1m².

+ Thửa 1951, diện tích 3.525,3m².

Cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Tích Lộc, xã Tích Thiện, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long do Ủy ban nhân dân huyện Trà Ôn cấp cho ông Lê Thanh P và bà Trần Cẩm X ngày 16/11/2011.

+ Thửa 1924, diện tích 1.181,3m².

+ Thửa 1927, diện tích 343,3m².

Cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Tích Lộc, xã Tích Thiện, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long, do Ủy ban nhân dân huyện Trà Ôn cấp cho ông Lê Thanh P và bà Trần Cẩm X ngày 29/4/2011. Hợp đồng bằng văn bản có chứng thực của Ủy ban nhân Phường 4, Thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

Sau khi vay ông P, bà X không trả nợ đúng như hợp đồng mà chỉ trả lãi từ ngày 01/11/2013 đến ngày 12/5/2015 là 92.008.333 đồng thì ngưng. Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông P và bà X trả vốn vay là 700.000.000 đồng và lãi trong hạn, quá hạn tạm tính đến ngày 07/6/2017 là 359.705.555 đồng. Tổng cộng vốn lãi 1.059.705.555 đồng và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng từ ngày 08/6/2017. Trường hợp không trả được, yêu cầu giao tài sản thế chấp để đấu giá thi hành án. Đối với yêu cầu độc lập của bà Ph, Ngân hàng không đồng ý.

Bị đơn ông Lê Thanh P và bà Trần Cẩm (Cẩm) X trình bày:

Ông, bà thừa nhận có vay 700.000.000 đồng của Ngân hàng A và có thể chấp các quyền sử dụng đất như Ngân hàng trình bày. Ngân hàng yêu cầu trả nợ ông, bà đồng ý nhưng xin trả dần, do hoàn cảnh kinh tế khó khăn. Còn việc Ngân hàng yêu cầu giao tài sản thế chấp để thanh toán nợ thì ông, bà không đồng ý, vì tài sản ông, bà thế chấp là tài sản của cha mẹ ông, bà nên ông, bà không có quyền.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Nguyễn Thị Ph trình bày:

Phân đất ông P và bà X thế chấp cho Ngân hàng gồm các thửa 1950, 1951, 687, 696, 1924 và 1927 là tài sản chung của cụ và cụ B. Việc cụ B tự ý chuyển quyền sử dụng đất cho ông Lê Thanh P và bà Trần Cẩm X là không hợp pháp. Cụ yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông P, bà X với Ngân hàng. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa trên đã cấp cho ông P, bà X để công nhận lại đất cho cụ và cụ Lê Văn B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Lê Văn B trình bày:

Vào năm 2011, cụ có làm thủ tục tặng cho sử dụng đất tất cả các thửa đất 1950, 1951, 687, 696, 1924 và 1927 cho ông Lê Thanh P và bà Trần Cẩm X để ông P và bà X vay vốn Ngân hàng. Nay cụ Ph, bà P yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này thì cụ đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Mỹ K trình bày:

Vào năm 2004, bà có nhận chuyển nhượng phần đất thửa 1924 diện tích 1.181,3m² và thửa 1927 diện tích 343,3m², thuộc tờ bản đồ số 3, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp Cây Gòn, xã Tích Thiện, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long, để cho cha mẹ bà và do cha bà là cụ Lê Văn B đứng tên quyền sử dụng đất. Trên phần đất bà có xây dựng căn nhà cấp 4 vào năm 2011 và cũng vào năm 2011, cụ B làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất các thửa đất trên cho ông Lê Thanh P và bà Trần Cẩm X mà không có sự đồng ý của bà. Bà yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1924, 1927 cấp cho ông P, bà X để công nhận phần đất cho bà. Ngày 26/4/2017, bà Lê Thị Mỹ K có đơn rút yêu cầu độc lập với lý do để mẹ bà là cụ Nguyễn Thị Ph yêu cầu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh P trình bày:

Chị có tài sản chung với gia đình trên thửa đất 687, diện tích 4.169,4m², thửa 696 diện tích 4.586,9m², thửa 1951 diện tích 3.525,3m² cùng chung tờ bản đồ số 3 loại đất trồng lúa, trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp Cây Gòn, xã Tích Thiện huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long. Theo yêu cầu của Ngân hàng A yêu cầu giao các thửa đất trên để thi hành án phần nợ vay của ông P, bà X thì bà không đồng ý. Bà yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa 687, 696, 1951 trên để công nhận quyền sử dụng đất cho bà P và ông B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Ngọc Nh, ông Lê Văn Tư N, bà Nguyễn Thị Kiều H, ông Lê Huỳnh Th trình bày:

Bà Nh, ông N, bà H, ông Th là người ở chung hộ gia đình với cụ Ph là những người đang ở trên phần đất mà ông P, bà X đã thế chấp, các ông, bà không đồng ý giao tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số K0037-13/HĐTC ngày 31/10/2013, các ông, bà không có yêu cầu độc lập, đứng về phía cụ Ph.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thị Mỹ D trình bày:

Chị là con của bà Nguyễn Thị Thanh P là người ở chung hộ với bà P trên phần đất thế chấp, chị không đồng ý giao tài sản thế chấp, chị không có yêu cầu độc lập.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Phạm Thị Mỹ C là bà Lê Thị Thanh P (mẹ) trình bày:

Cháu C không có yêu cầu độc lập, đứng về phía bà.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Võ Lê Ngọc T, Võ Lê Ngọc Y là bà Lê Thị Mỹ K (mẹ) trình bày:

Cháu T và cháu Y là người ở chung hộ với bà, hai cháu không có yêu cầu độc lập đứng về phía bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chị Lê Thị Bảo N trình bày:

Chị không có tranh chấp gì trong vụ tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng A và cha mẹ chị là ông Lê Thanh P và bà Trần Cẩm X, chị xin vắng mặt tham gia tố tụng.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Lê Huỳnh Đ là ông Lê Thanh P (cha) trình bày:

Cháu Đ là người ở chung với ông, cháu Đ không có yêu cầu độc lập, thống nhất ý kiến của ông P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phát C trình bày:

Ông có nhận chuyển nhượng phần đất của ông P và bà X diện tích ngang 05m, dài 40m thuộc chiết thửa 1924, 1927 với giá 90.000.000 đồng nhưng ông không có tranh chấp và không có yêu cầu gì trong vụ án. Nếu sau này có phát sinh tranh chấp ông sẽ khởi kiện vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện O, tỉnh L trình bày:

Việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa 1924, 1927, 687, 696, 1950 1951 cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp Tích Lộc, xã Tích Thiện, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long là không đủ cơ sở theo khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013 và Ủy ban nhân dân huyện O xin vắng mặt tham gia tố tụng.

Theo biên bản xem xét tham định tại chỗ ngày 08/4/2016 và kết quả khảo sát đo đạc theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 12/10/2016 và ngày 18/01/2017 thì phần đất thế chấp thuộc:

+ Thửa 1927, 1924 (thửa mới 127) có diện tích chung 1.644,3m². Trên phần đất có căn nhà cấp 4 diện tích 145,3m² của bà Lê Thị Mỹ K xây dựng vào năm 2011 và một căn nhà cấp 4 diện tích 95,2m² của ông Lê Thanh P và bà Trần Cẩm X xây dựng.

+ Thửa 687, 696 (thửa mới 216) có diện tích chung 9.205m². Trên phần đất có một căn nhà cấp 4 diện tích 146,4m² của cụ Nguyễn Thị Ph và cụ Lê Văn B xây dựng vào năm 1990 và một căn nhà cấp 4 diện tích 257,6m² của bà Lê Thị Thanh P xây dựng vào năm 2009 và nhiều cây ăn trái do cụ Ph và cụ B trồng.

+ Thửa 1950 (thửa mới 134) diện tích 3.505,5m²; thửa 1951 (thửa mới 128) diện tích 1.030,1m² và nhiều cây trồng do ông P, bà X, cụ Ph và cụ B trồng.

Tại Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 01/2017/KDTM-ST ngày 07/6/2017, Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng A.

Buộc ông Lê Thanh P và bà Trần Cẩm X liên đới trả Ngân hàng A số tiền 1.059.705.555 đồng và lãi phát sinh từ ngày 08/6/2017 theo theo hợp đồng tín dụng số K0113/INT ngày 31/10/2013.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của cụ Nguyễn Thị Ph.

Vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/02/2011 giữa cụ Lê Văn B với ông Lê Thanh P và bà Trần Cẩm X đối với các thửa đất 687, 696, 1950, 1951, 1924, 1927, cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp Tích Lộc (nay ấp Cây Gòn) xã Tích Thiện, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

Vô hiệu hợp đồng thế chấp bất động sản số K0037-13/HĐTC ngày 31/10/2013 giữa Ngân hàng A với ông Lê Thanh P và bà Trần Cẩm X.

Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BG 754158; BG 754159; BG 754160; ; BG 754161; BĐ 796082; BĐ 796079 tại các thửa 687, diện tích 4.169,4m², thửa 696, diện tích 4.586,9m², cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Tích Lộc, xã Tích Thiện, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long do Ủy ban nhân dân huyện Trà Ôn cấp cho hộ ông Lê Thanh P ngày 16/11/2011; Thửa 1950, diện tích 1.013,1m²; Thửa 1951, diện tích 3.525,3m², cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Tích Lộc, xã Tích Thiện, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long do Ủy ban nhân dân huyện Trà Ôn cấp cho ông Lê Thanh P và bà Trần Cẩm X ngày 16/11/2011; Thửa 1924, diện tích 1.181,3m² và thửa 1927, diện tích 343,3m², cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Tích Lộc, xã Tích Thiện, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long, do Ủy ban nhân dân huyện Trà Ôn cấp cho ông Lê Thanh P và bà Trần Cẩm X ngày 29/4/2011.

Công nhận quyền sử dụng đất các thửa 687, 696 (thửa mới 216) có diện tích chung 9.205m²; Thửa 1950 (thửa mới 134) diện tích 3.505,5m²; thửa 1951 (thửa mới 128) diện tích 1.030,1m²; Thửa 1927, 1924 (thửa mới 127) có diện tích chung 1.644,3m², cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Tích Lộc (nay ấp Cây Gòn) xã Tích Thiện, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long cho cụ Nguyễn Thị Ph và cụ Lê Văn B. Cụ B, cụ Ph đăng ký lại quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

(Phần đất có trích đo bản đồ hiện trạng khu đất của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Trà Ôn ngày 12/10/2016, ngày 18/01/2017 kèm theo).

Đình chỉ toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Mỹ K về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1924, diện tích 1.181,3m² và thửa 1927, diện tích 343,3m² cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp Tích Lộc, xã Tích Thiện, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long để công nhận quyền sử dụng đất cho bà K.

Đình chỉ toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Thanh P về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 687, diện tích 4.169,4m²; thửa 696 diện tích 4.586,9m² và thửa 1951, diện tích 3.525,3m² cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp Tích Lộc, xã Tích Thiện, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long để công nhận quyền sử dụng đất cho cụ Ph và cụ B.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành

án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 21/6/2017, Ngân hàng A kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm số 13/2018/KDTM-PT ngày 05/9/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long quyết định:

Sửa một phần bản án sơ thẩm.

Chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng A.

Buộc ông Lê Thanh P và bà Trần Cẩm X liên đới trả cho Ngân hàng A số tiền tính đến ngày 07/6/2017 gồm: gốc 700.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn, quá hạn là 359.705.555 đồng, ông P, bà X tiếp tục trả lãi phát sinh kể từ ngày 08/6/2017 theo hợp đồng tín dụng số K0113/INT ngày 31/10/2013 đến khi thanh toán xong nợ.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của cụ Nguyễn Thị Ph:

Vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/02/2011 giữa cụ Lê Văn B với ông Lê Thanh P và bà Trần Cẩm X đối với các thửa đất 687, 696, 1950, 1951, 1924, 1927, cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp Tích Lộc (nay là ấp Cây Gòn) xã Tích Thiện, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

Vô hiệu hợp đồng thế chấp bất động sản số K0037-13/HĐTC ngày 31/10/2013 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Á với ông Lê Thanh P và bà Trần Cẩm (Cẩm) X.

Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BG 754158; BG 754159; BG 754160; ; BG 754161; BĐ 796082; BĐ 796079 tại các thửa 687, diện tích 4.169,4m², thửa 696, diện tích 4.586,9m², cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Tích Lộc, xã Tích Thiện, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long do Ủy ban nhân dân huyện Trà Ôn cấp cho hộ ông Lê Thanh P ngày 16/11/2011; Thửa 1950, diện tích 1.013,1m²; Thửa 1951, diện tích 3.525,3m², cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Tích Lộc, xã Tích Thiện, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long do Ủy ban nhân dân huyện Trà Ôn cấp cho ông Lê Thanh P và bà Trần Cẩm X ngày 16/11/2011; Thửa 1924, diện tích 1.181,3m² và thửa 1927, diện tích 343,3m², cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Tích Lộc, xã Tích Thiện, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long, do Ủy ban nhân dân huyện Trà Ôn cấp cho ông Lê Thanh P và bà Trần Cẩm X ngày 29/4/2011.

Ghi nhận sự tự nguyện của cụ Lê Văn B, cụ Nguyễn Thị Ph, ông Lê Thanh P, bà Lê Thị Mỹ K: Trường hợp ông Lê Thanh P, bà Trần Cẩm X không trả nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp ông P quản lý sử dụng gồm phân đất thửa 216-5 (tách 696) diện tích 3.261,3m², thửa 127-7 (tách 1927) diện tích 59,5m², thửa 127-10 (tách 1924) diện tích 102,5m², thửa 127-3 (tách 1924) diện tích 95,2m² cùng tọa lạc tại ấp Cây Gòn, xã Tích Thiện, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

(Kèm theo trích đo bản đồ hiện trạng khu đất ngày 12/10/2016, ngày 18/01/2017 và ngày 06/8/2018 của phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Trà

Ôn).

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về đình chỉ yêu cầu của bà Lê Thị Mỹ K, bà Lê Thị Thanh P, án phí sơ thẩm không kháng cáo, không kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Chi phí đo đạc cấp sơ thẩm buộc Ngân hàng A nộp 13.639.300 đồng nhưng Ngân hàng đã nộp xong, không phải nộp tiếp.

Chi phí đo đạc ở cấp phúc thẩm ông P tự nguyện nộp 4.208.000 đồng, ông P đã nộp xong, không phải nộp tiếp.

Cụ B, cụ Ph có nghĩa vụ đăng ký lại quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai (trừ phần đất cụ B, cụ Ph, ông P, bà K tự nguyện để phát mãi trả nợ cho Ngân hàng).

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Ngày 13/11/2018, Ngân hàng A có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 33/QĐKNGĐT-VKS-KDTM ngày 27/12/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm nêu trên về phần nội dung quyết định tại điểm 3.2 “*Vô hiệu hợp đồng thế chấp bất động sản số K0037-13/HĐTC ngày 31/10/2013 giữa Ngân hàng A với ông Lê Thanh P và bà Trần Cẩm (Cẩm) X*” và điểm 4 “*Ghi nhận sự tự nguyện của cụ Lê Văn B, cụ Nguyễn Thị Ph, ông Lê Thanh P, bà Lê Thị Mỹ K: Trường hợp ông Lê Thanh P, bà Trần Cẩm X không trả nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp ông P quản lý sử dụng gồm phần đất thửa 216-5 (tách 696) diện tích 3.261,3m², thửa 127-7 (tách 1927) diện tích 59,5m², thửa 127-10 (tách 1924) diện tích 102,5m², thửa 127-3 (tách 1924) diện tích 95,2m² cùng tọa lạc tại ấp Cây Gòn, xã Tích Thiện, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long*”, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm huỷ một phần Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm nêu trên để xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Vào ngày 24/02/2011, cụ B làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng tất cả các Thửa đất số 1950, 1951, 687, 696, 1924 và 1927 cho ông Lê Thanh P và bà Trần Cẩm X. Ông P và bà X đã được UBND huyện Trà Ôn cấp 06 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các Thửa đất nêu trên, gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 796082 cấp ngày 29/4/2011; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 796079 cấp ngày 29/4/2011; Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số BG 754158 cấp ngày 16/11/2011; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 754159 cấp ngày 16/11/2011; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 754159 cấp ngày 16/11/2011; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 754159 cấp ngày 29/4/2011.

[2]. Từ Tháng 03/2012, ông P và bà X đã dùng các thửa đất nêu trên để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay tại Ngân hàng A cho đến khi được giải chấp không có ai tranh chấp, khiếu nại. Đến ngày 31/10/2013, ông P, bà X tiếp tục ký Hợp đồng thế chấp bất động sản số K0037-13/HĐTC với Ngân hàng A (sau đây viết tắt là Hợp đồng thế chấp), tự nguyện thế chấp 06 Thửa đất tại 06 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để bảo đảm cho khoản vay 700.000.000 đồng tại Hợp đồng tín dụng vay ngắn hạn số K1283 ngày 01/11/2013 mà ông P, bà X đã ký với Ngân hàng A.

[3]. Do ông P bà X vi phạm nghĩa vụ trả nợ tại hợp đồng tín dụng nên ngày 30/12/2015, Ngân hàng A đã khởi kiện đòi nợ và đề nghị được kê biên, phát mãi các tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp ông P, bà X không trả được nợ. Quá trình giải quyết vụ án, cụ Nguyễn Thị Ph (vợ của cụ Lê Văn B) có đơn yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho tài sản giữa cụ Lê Văn B với ông P, bà X lập ngày 24/02/2011 và vô hiệu Hợp đồng thế chấp.

[4]. Ủy ban nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long có Văn bản số 1241/UBND- NC ngày 31/8/2016 trả lời Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn: “Việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các Thửa số 1950, 1951, 687, 696, 1924 và 1927 cùng Tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Tích Lộc, xã Tích Thiện, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long là không đủ cơ sở theo khoản 2 Điều 106 của Luật đất đai năm 2013”.

[5]. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án thấy rằng:

[5.1]. Hợp đồng thế chấp là hoàn toàn hợp pháp, thủ tục thế chấp đúng pháp luật. Ngân hàng A đã nhận tài sản thế chấp là quyền sử dụng các Thửa đất số 687, 696, 1950, 1951, 1924, 1927 do ông P, bà X đứng tên trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp, được chính quyền địa phương là UBND xã Tích Thiện xác nhận ngày 31/10/2013; “*Đất hiện đang canh tác ổn định, không tranh chấp, không thuộc diện giải tỏa, đền bù*”. Hợp đồng thế chấp thỏa mãn đầy đủ các điều kiện của một giao dịch dân sự hợp pháp và hoàn toàn độc lập với Hợp đồng tặng cho tài sản ngày 24/02/2011 giữa cụ Bòn với ông P, bà X.

[5.2]. Mặc dù Hợp đồng thế chấp được xác lập tại thời điểm Bộ luật dân sự 2005 đang có hiệu lực pháp luật, nhưng đến thời điểm xét xử sơ thẩm thì Hợp đồng thế chấp vẫn đang được thực hiện và Bộ luật dân sự 2015 đã có hiệu lực.

Điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về Điều khoản chuyển tiếp đối với giao dịch dân sự được xác lập trước ngày Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực, về trường hợp được áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết; khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự 2015 và tại tiểu mục 1 mục I

Công văn số 64/TANDTC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao, thông báo về kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính hướng dẫn áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nêu rõ: *“Trường hợp giao dịch chuyển nhượng nhà đất bị vô hiệu nhưng bên nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và đã thế chấp nhà, quyền sử dụng đất đó cho Ngân hàng theo đúng quy định của pháp luật thì giao dịch thế chấp đó không vô hiệu”*.

Theo quy định trên, Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm thụ lý, giải quyết có liên quan đến Hợp đồng thế chấp đang được thực hiện, có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự 2015, phải căn cứ vào những quy định pháp luật nêu trên để giải quyết.

[5.3]. Mặt khác, Tòa án cấp phúc thẩm tuyên ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Thị Mỹ K cho Ngân hàng A được yêu cầu phát mãi quyền sử dụng đất để thu hồi nợ trong khi bà Lê Thị Mỹ K không phải là người có quyền sử dụng đất thế chấp là không có căn cứ pháp luật.

[5.4]. Tòa án cấp phúc thẩm tuyên Vô hiệu hợp đồng thế chấp bất động sản số K0037-13/HDTC ngày 31/10/2013 giữa Ngân hàng A với ông Lê Thanh P và bà Trần Cẩm X, giải quyết theo hướng *“Ghi nhận sự tự nguyện của cụ Lê Văn B, cụ Nguyễn Thị Ph, ông Lê Thanh P, bà Lê Thị Mỹ K: Trường hợp ông Lê Thanh P, bà Trần Cẩm X không trả nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp ông P quản lý sử dụng gồm phần đất Thửa 216-5 (tách 696 diện tích 3.261,3m², Thửa 127-7 (tách 1927) diện tích 59,5m² Thửa 127-10 (tách 1924) diện tích 102,5m², Thửa 127-3 (tách 1924) diện tích 95,2 m² cùng tọa lạc tại ấp Cây Gòn, xã Tích Thiện, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long”* là không đúng quy định pháp luật, chưa bảo đảm quyền lợi cho Ngân hàng Đông Á, người thứ ba ngay tình.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337, Điều 343 và Điều 349 Bộ Luật tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận Kháng nghị số 33/QĐKNGĐT-VKS-KDTM ngày 27/12/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy một phần Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm số 13/2018/KDTM-PT ngày 05/9/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long về phần nội dung quyết định tại điểm 3.2 “Vô hiệu hợp đồng thế chấp bất động sản số K0037-13/HDTC ngày 31/10/2013 giữa Ngân hàng A với ông Lê Thanh P và bà Trần Cẩm (Cẩm) X” và điểm 4 “Ghi nhận sự tự nguyện của cụ Lê Văn B, cụ Nguyễn Thị Ph, ông Lê Thanh P, bà Lê Thị Mỹ K: Trường hợp ông Lê Thanh P, bà Trần Cẩm X không trả nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu phát mãi tài sản

thể chấp ông Phong quản lý sử dụng gồm phần đất thửa 216-5 (tách 696) diện tích 3.261,3m², thửa 127-7 (tách 1927) diện tích 59,5m², thửa 127-10 (tách 1924) diện tích 102,5m², thửa 127-3 (tách 1924) diện tích 95,2m² cùng tọa lạc tại ấp Cây Gòn, xã Tích Thiện, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long”, giữa nguyên đơn là Ngân hàng A với bị đơn là ông Lê Thanh P và bà Trần Cẩm X. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm lại phần bị hủy theo đúng quy định của pháp luật.

3. Các phần quyết định khác của Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm số 13/2018/KDTM-PT ngày 05/9/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày 05/9/2018.

4. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:

- Đ/c Chánh án (để báo cáo);
- Vụ pháp chế và quản lý khoa học;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long;
- Chi cục THADS huyện Trà Ôn;
- Các đương sự theo địa chỉ;
- Lưu: Phòng GDKTII, Phòng LTHS, HS, THS.

**TM.ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Võ Văn Cường