TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 41/2021/DS-PT
Ngày: 07/7/2021
V/v "Tranh chấp hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hoài Sơn

Các Thẩm phán: Ông Cao Văn Hiếu

Ông Vũ Việt Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thùy Dương - Thư ký, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà Võ Hồng Thắng - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 7 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 62/2020/TLPT-DS ngày 13/11/2020, về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2020/DS-ST ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 82/2020/QĐPT-DS ngày 11/12/2020; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 71/2021/QĐ-PT ngày 24/12/2020; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 03/2021/QĐ-PT ngày 13/01/2021; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 10/2021/QĐ-ST ngày 04/02/2021; Thông báo mở lại phiên tòa phúc thẩm dân sự số 91/TB-TA ngày 28/5/2021; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 39/2021/QĐ-PT ngày 14/6/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn V (tên giao dịch A)**. Địa chỉ: Số 02 đường Láng Hạ, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Địa chỉ chi nhánh Đà Nẵng: Số 53 đường L, quận H, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Đình H** - Chức vụ: Phó phòng Kiểm tra kiểm soát của Agribank chi nhánh thành phố Đ (theo Quyết định ủy quyền số 2965 ngày 27/12/2019 Tổng giám

đốc Agribank Việt Nam và Giấy ủy quyền lại số 646/GUQ-NHNoĐN-PC ngày 14/11/2020 của Giám đốc Agribank chi nhánh Đà Nẵng. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Hữu M**, sinh năm: 1976 và bà **Hoàng Thị Hồng Đ**, sinh năm: 1979; Nơi đăng ký HKTTrú: Số 277 đường N, tổ 06, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Chổ ở hiện nay: Số 35 T, phường Khuê Trung, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

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

3.1. Ông **Nguyễn Hữu D**, sinh năm: 1937; Địa chỉ: Số 277 đường N, tổ 06, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

+ Người đại diện theo ủy quyền của ông Diên: Ông **Nguyễn Hữu D1** - sinh năm: 1964. Địa chỉ: Số 19 đường M, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng, (theo giấy ngày 12/10/2020). Có mặt.

3.2. Bà **Trần Thị D2**, sinh năm: 1941. Địa chỉ: Số 277 đường N, tổ 06, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, *(chết ngày 06/3/2021)*;

** Người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị Dĩ có*:

+ Ông **Nguyễn Hữu D**, sinh năm: 1937. Vắng mặt.

+ Ông **Nguyễn Hữu P**, sinh năm: 1966. Có mặt.

+ Bà **Nguyễn Thị Kim A**, sinh năm: 1966. Có mặt.

Cùng địa chỉ: Số 277 đường N, tổ 06, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

+ Ông **Nguyễn Hữu D1**, sinh năm: 1964. Địa chỉ: Số 19 đường Mỹ An 12, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

+ Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm: 1967. Địa chỉ: K183/2 đường Trưng Nữ Vương, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

+ Ông **Nguyễn Hữu T**, sinh năm: 1970. Địa chỉ: Số 42 đường Đội Cung, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

+ Bà **Nguyễn Thị Kim C**, sinh năm: 1971. Địa chỉ: Số 102 đường Nguyễn Đặng Đ, phường Hòa Xuân, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

+ Bà **Nguyễn Thị Minh T1**, sinh năm 1974; Địa chỉ: Số 167 đường Hoàng Châu K, phường Hòa Xuân, quận Cẩm Lệ,thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

+ Ông **Nguyễn Hữu M**, sinh năm: 1976; NĐKHKTTrú: Số 277 đường N, tổ 06, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Chổ ở hiện nay: Số 35 T, phường Khuê Trung, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

3.3. Bà **Dương Thị Lệ H**, sinh năm: 1962. Vắng mặt.

3.4. Ông **Nguyễn Hữu Minh T3**, sinh năm: 1995. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số 277 đường N, tổ 06, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu,

thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Hữu D** và bà **Trần Thị D2**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo bản án dân sự sơ thẩm nội dung vụ án như sau:*

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa đại diện nguyên đơn ông Trần Đình H trình bày:*

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh thành phố Đ với ông Nguyễn Hữu M và bà Hoàng Thị Hồng Đ đã ký Hợp đồng tín dụng số 2000LAV201900299/HĐTD/NHM ngày 21/02/2019. Theo đó, Ngân hàng cho vợ chồng ông M và bà Đ vay số tiền 15.000.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Hoàn vốn mua nhà số 224 đường Thanh Thủy, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng; Phương thức cho vay: Giải ngân từng lần; Thời hạn vay vốn: 12 tháng kể từ thời điểm giải ngân lần đầu; Lãi suất cho vay tại thời điểm ký hợp đồng là 9,5%/năm. Điều chỉnh lãi suất theo phương thức thả nổi, theo đó lãi suất điều chỉnh = Lãi suất huy động VNĐ của Agribank có kỳ hạn 12 tháng (trả lãi cuối kỳ) + Biên độ tối thiểu 2,3%; Lãi suất quá hạn: 14,3%/năm; Lãi suất chậm trả: 10%/năm.

Để bảo đảm khoản nợ vay trên, ông M và bà Đ đã thế chấp cho Ngân hàng 02 tài sản sau:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 111, tờ bản đồ số 34, địa chỉ số 35 T, lô E34, KDC số 3 Nguyễn Tri Phương, phường Khuê Trung, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CO 160625 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 11/9/2018 đứng tên ông Nguyễn Hữu M và bà Hoàng Thị Hồng Đ.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 507, tờ bản đồ số 29, địa chỉ số 277 N, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BO 632611 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 09/10/2013 được chỉnh lý, biến động đứng tên ông Nguyễn Hữu M và bà Hoàng Thị Hồng Đ.

Thực hiện hợp đồng tín dụng đã ký, ngày 21/02/2019 Ngân hàng đã giải ngân cho ông M và bà Đ số tiền 15.000.000.000 đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng vay, ông M và bà Đ đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận (từ ngày 31/8/2019) nên khoản vay của ông M và bà Đ chuyển thành nợ xấu buộc Ngân hàng phải thực hiện khởi kiện để thu hồi nợ. Tính đến ngày 25/9/2020, tổng số tiền ông M và bà Đ còn nợ Ngân hàng là 17.393.579.076 đồng; trong đó nợ gốc 14.988.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 1.895.904.329 đồng, nợ lãi quá hạn 423.257.014 đồng, nợ lãi phạt chậm trả 86.417.733 đồng.

Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông M và bà Đ phải thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền vay gốc và lãi là 17.393.579.076 đồng. Đồng thời, tiếp tục tính lãi phát sinh kể từ sau ngày 25/9/2020 cho đến khi ông M và bà Đ thanh toán hết số tiền nợ vay. Trong trường hợp không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp cho khoản vay nói trên để thu hồi nợ.

** Trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Nguyễn Hữu M vắng mặt nhưng có trình bày trong bản khai và bà Hoàng Thị Hồng Đ thống nhất trình bày như sau:*

Vợ chồng chúng tôi có vay Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam số tiền gốc 15.000.000.000 đồng thông qua Hợp đồng tín dụng số 2000LAV201900299/HĐTD/NHM ngày 21/02/2019.

Để đảm bảo cho khoản vay, chúng tôi đã thế chấp tài sản bao gồm:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 111, tờ bản đồ số 34, địa chỉ số 35 T, lô E34, KDC số 3 Nguyễn Tri Phương, phường Khuê Trung, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CO 160625 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 11/9/2018 đứng tên ông Nguyễn Hữu M và bà Hoàng Thị Hồng Đ.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 507, tờ bản đồ số 29, địa chỉ số 277 N, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BO 632611 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 09/10/2013 được chỉnh lý, biến động đứng tên ông Nguyễn Hữu M và bà Hoàng Thị Hồng Đ.

Do đầu tư vào công việc làm ăn nhưng không hiệu quả nên vợ chồng không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng. Chúng tôi xác nhận số dư nợ như Ngân hàng trình bày là đúng, xin Ngân hàng tạo điều kiện thời gian để chúng tôi có khả năng trả nợ cho Ngân hàng.

** Bị đơn là bà Hoàng Thị Hồng Đ trình bày bổ sung:*

Vợ chồng chúng tôi không lợi dụng hay lừa dối đối với cha mẹ để sang tên nhà đất tại số 277 đường N, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Do việc kinh doanh không như mong muốn nên mới gây ra khoản nợ làm liên lụy đến gia đình. Chúng tôi có vay thì chúng tôi sẽ chịu trách nhiệm phải trả khoản vay đó.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hữu D và bà Trần Thị D2 trình bày:*

Ngôi nhà tại địa chỉ số 277 đường N, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng là nhà của chúng tôi sinh sống từ trước năm 1955 đến nay. Chúng tôi già yếu, ông Nguyễn Hữu M là con trai út nên vợ chồng tính toán để lại căn nhà ở số 277 đường N,

quận Hải Châu thành phố Đà Nẵng cho ông M để tiếp nối việc thờ cúng hương khói tổ tiên, chứ không phải để vợ chồng ông M đem mua bán hay thế chấp Ngân hàng.

Các con tôi khi hay tin vợ chồng ông M sang tên căn nhà ở số 277 đường N, quận Hải Châu của cha mẹ nên đã gửi đơn tố cáo đồng thời có đơn xin ngăn chặn tài sản đến Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Hải Châu nhưng cơ quan không xác minh theo đơn của chúng tôi mà vẫn sang tên cho ông M và bà Đ.

** Với nội dung nêu trên tại Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2020/DS-ST ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng đã xử và quyết định*:

Áp dụng: - Điều 299, khoản 6 Điều 320, khoản 7 Điều 323, các Điều 463, 466 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016 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; Án lệ 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao thông qua ngày 17/10/2016 và được công bố theo quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án TAND tối cao.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn đối với ông Nguyễn Hữu M và bà bà Hoàng Thị Hồng Đ.

Tuyên xử:

1. Buộc ông Nguyễn Hữu M và bà Hoàng Thị Hồng Đ phải trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn chi nhánh Đ số tiền nợ vay tổng cộng là: 17.393.579.076 đồng, bao gồm: Nợ gốc 14.988.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn 1.895.904.329 đồng, (nợ lãi tính đến ngày 25/9/2020); nợ lãi quá hạn 423.257.014 đồng; lãi phạt chậm trả 86.417.733 đồng.

Kể từ ngày 26/9/2020, khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

2. Trong trường hợp ông Nguyễn Hữu M và bà Hoàng Thị Hồng Đ không trả được nợ thì tài sản thế chấp sẽ phát mãi để thu hồi nợ trả cho Ngân hàng. Tài sản thế chấp gồm:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 111, tờ bản đồ số 34, địa chỉ tại 35 T, lô E34, KDC số 3 Nguyễn Tri Phương, phường Khuê Trung, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 160625 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 11/9/2018 cho ông Nguyễn Hữu M và bà Hoàng Thị Hồng Đ.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 507, tờ bản đồ số 29, địa chỉ tại 277 N, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng,

theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 632611 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 09/10/2013 cho ông Nguyễn Hữu M và bà bà Hoàng Thị Hồng Đ.

(Tại thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ, nhìn từ bên ngoài căn nhà số 277 đường Núi Thành thì mặt tiền được tách làm hai không gian riêng. Tuy nhiên, Tòa án đã thu thập chứng cứ tại Văn phòng đăng ký đất đại tại quận Hải Châu thể hiện Giấy phép xây dựng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không ghi nhận kết cấu công trình như thực tế, chỉ thể hiện nhà 02 tầng khung BTCT, tường xây mái tôn; Nhà số 277 đường N hiện có ông D, bà D2, bà H và anh T đang sinh sống. Hiện trạng nhà số 35 đường T không thay đổi so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

3. Về án phí: Ông Nguyễn Hữu M và bà Hoàng Thị Hồng Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 125.393.579 đồng.

+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn chi nhánh Đà Nẵng không phải chịu án phí. Hoàn trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn chi nhánh Đà Nẵng số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 61.989.517 đồng theo Biên lai số 0008839 ngày 11/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

Ngoài ra, Bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án.

* Sau khi xét xử sơ thẩm, trong hạn luật định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu D và bà Trần Thị D1 kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2020/DS-ST ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét theo thủ tục phúc thẩm theo hướng xem xét lại nội dung bản án dân sự sơ thẩm về phần xử lý tài sản đảm bảo đối với nhà và đất tại thửa đất số 507, tờ bản đồ số 29, địa chỉ tại số 277 đường N, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

** Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát thành phố Đà Nẵng phát biểu:*

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với nguyên đơn và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73, 74 và Điều 234 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Thu H, ông Nguyễn Hữu Minh T và một số người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị D2 không tham gia phiên tòa nên chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại khoản 15 Điều 71 Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì thấy: Ngày 29/12/2000, ông Nguyễn Hữu D và bà Trần Thị D2 được UBND thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở

số 3401110372277 đối với nhà đất tại địa chỉ số 277 đường N, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Sau khi cấp giấy chứng nhận thì ông D, bà D2 lại làm giấy cho ông Nguyễn Hữu T 40m^2 trên diện tích ông D, bà D2 đã bán cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu T, bà Dương Thị Lệ H. Ngày 22/5/2013, ông D có đơn xin tách thửa cho ông T. Ngày 10/7/2012, UBND quận Hải Châu có Công văn số 593/UBND-TNMT trả lời "diện tích thửa đất hình thành sau khi tách thửa không đảm bảo diện tích tối thiểu được phép tách thửa".

Ngày 13/10/2013, ông D và bà D2 tặng cho ông Nguyễn Hữu M, bà Hoàng Thị Hồng Đ toàn bộ nhà và đất (trong đó có cả diện tích ông D, bà D2 bán, tặng cho ông T, bà H chưa làm được thủ tục tách thửa). Ngày 25/01/2018, ông D và bà D2 lại xác nhận cho đất ông Nguyễn Hữu T 47,82m^2. Ngày 26/7/2020, ông T và bà H có đơn các nhận nhà ở trên diện tích cụ Diên cho nhưng không được UBND phường Hòa Cường xác nhận.

Xét thấy, ông D bà D2 đã bán, tặng cho nhà và đất cho ông T, bà H là có cơ sở pháp lý nên cần được pháp luật bảo vệ. Đối với việc ông D, bà D2 tặng cho toàn bộ diện tích nhà đất tại địa chỉ số 277 đường N, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu cho ông M, bà Đ là chưa đúng quy định của pháp luật.

Ngày 04/02/2021, phiên tòa tạm ngừng để tiến hành xem xét, thẩm định lại nhà đất đang tranh chấp nêu trên. Sau khi xem xét, thẩm định lại thấy nhà và đất số 277 N được xây dựng 02 ngôi nhà có lối đi riêng phù hợp với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và các chứng cứ do các đương sự cung cấp ông D, bà D2 đã bán và tặng cho vợ chồng con trai là ông Tuấn, bà Hằng phần diện tích đất này và phần diện tích đất này nhỏ không đủ diện tích tách thửa từ năm 1999 đến nay ông T, bà H đã nhiều lần làm thủ tục tách thửa nhưng không được. Năm 2002, ông T làm đơn xin xác nhận nhà ở và tách hộ khẩu từ nhà ông D, bà D2. Do đó, căn cứ vào Nghị quyết 02/2004//NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ngày 10/8/2004 công nhận phần diện tích ông D, bà D đã cho ông T, bà H. Hiện nay ông T chết hàng thừa kế của ông T là bà Dương Thị Lệ H, ông Nguyễn Hữu Minh T và ông Nguyễn Hữu D được hưởng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm đã không xem xét vấn đề này do các đương sự không hợp tác nên không xem xét, thẩm định giá phần phần đất ông D, bà D2 đã tặng cho ông T, bà H. Tại cấp phúc thẩm đã xem xét thực tế, do đó để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự cần hủy một phần bản án sơ thẩm, giao về cho cấp sơ thẩm định giá và giải quyết lại theo thủ tục chung.

Do đó chấp nhận đơn kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông D, bà D2. Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, huỷ một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2020/DS-ST ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng về xử lý tài sản thế chấp là ngôi nhà số 277 đường Núi Thành, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng đã thế chấp cho

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, giao về cho cấp sơ thẩm định giá và giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] **Về thủ tục tố tụng**:

[1.1] Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, người kháng cáo là bà Trần Thị D2 chết vào ngày 06/3/2021. Căn cứ khoản 1 Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm đã đưa các ông (bà) Nguyễn Hữu D, Nguyễn Hữu P, Nguyễn Thị Kim A, Nguyễn Hữu D1, Nguyễn Thị L, Nguyễn Hữu T, Nguyễn Thị Kim C, Nguyễn Thị Minh T1, Nguyễn Hữu M (chồng và các con của bà D2) là hàng thừa kế thứ nhất của bà D2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà D2.

[1.2] Tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Hữu M và bà Hoàng Thị Hồng Đ; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Lệ H và ông Nguyễn Hữu Minh T; người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị D2 gồm các ông (bà) Nguyễn Hữu D, Nguyễn Thị Kim C, Nguyễn Thị Minh T1, Nguyễn Hữu M được tống đạt hợp lệ nhưng vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự nêu trên.

[2] **Về nội dung vụ án**:

[2.1] Ngày 21/02/2019, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đ đã ký Hợp đồng tín dụng số 2000LAV201900299/HĐTD/NHM với ông Nguyễn Hữu M, bà Hoàng Thị Hồng Đ về việc cho ông M, bà Đ vay số tiền 15.000.000.000 đồng và giải ngân số tiền vay trên trong cùng ngày; thời hạn vay 12 tháng, ngày trả nợ cuối cùng là 21/02/2020; lãi suất vay 9,5%/năm, điều chỉnh lãi suất theo phương thức thả nổi, theo đó lãi suất điều chỉnh = lãi suất huy động VNĐ của Agribank có kỳ hạn 12 tháng (trả lãi cuối kỳ) + Biên độ tối thiểu 2,3%; lãi suất quá hạn: 14,3%/năm; lãi suất chậm trả:10%/năm; mục đích vay bù đắp tài chính mua bất động sản.

Để bảo đảm cho khoản vay, ông M và bà Đ đã dùng các tài sản đứng tên vợ chồng thế chấp cho Ngân hàng, gồm:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 111, tờ bản đồ số 34, địa chỉ 35 đường T, lô E-34, KDC số 3 Nguyễn Tri Phương, phường Khuê Trung, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 160625 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 11/9/2018 đứng tên ông Nguyễn Hữu M và bà Hoàng Thị Hồng Đ;

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 507, tờ bản đồ số 29, địa chỉ 277 đường N, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 632611 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 09/10/2013 đã được chỉnh lý biến động đứng tên ông Nguyễn Hữu M và bà Hoàng Thị Hồng Đ ngày 21/10/2013.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông M và bà Đ đã trả nợ cho Ngân hàng được 12.000.000 đồng tiền gốc và 378.698.629 đồng tiền lãi. Từ ngày 31/8/2019 cho đến nay, ông M và Bà Đ không trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện ông M và bà Đ để yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Tại quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2020/DS-ST ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng đã buộc ông Nguyễn Hữu M và bà Hoàng Thị Hồng Đ phải trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đ số tiền nợ vay tổng cộng là 17.393.579.076 đồng, bao gồm: nợ gốc là 14.988.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.895.904.329 đồng (tính đến ngày 25/9/2020) và nợ lãi quá hạn là 423.257.014 đồng, lãi phạt chậm trả là 86.417.733 đồng. Trong trường hợp ông M và bà Đ không trả được nợ thì các tài sản thế chấp nêu trên sẽ phát mãi để thu hồi nợ trả cho Ngân hàng.

[2.2] Không đồng ý với quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm về xử lý tài sản đảm bảo là nhà và đất tại thửa đất số 507, tờ bản đồ số 29, địa chỉ tại số 277 đường N, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, ông Nguyễn Hữu D và bà Trần Thị D2 kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại nội dung và quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông D và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị D2 cho rằng nhà, đất trên ông D, bà D2 không lập hợp đồng tặng cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu M, Ngân hàng cho vay không tiến hành xem xét thẩm định và trên phần diện tích nhà đất nêu trên có một phần diện tích nhà, đất 47.82m^2 của vợ chồng ông Nguyễn Hữu T (chết) và bà Dương Thị Lệ H mà ông D, bà D đã bán năm 1999.

Hội đồng xét xử xét thấy: Thửa đất số 25, tờ bản đồ 29, diện tích đất 275.20m^2, diện tích xây dựng 196.40m^2 và diện tích sử dụng 249.78m^2 địa chỉ số 277 đường N, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng được UBND thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3401110372 ngày 29/12/2000 đứng tên ông Nguyễn Hữu D và bà Trần Thị D2. Ngày 08/11/2002, ông Diên và bà Dĩ chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc Anh Dũng và bà Phạm Thị Huỳnh diện tích đất 86.80m^2 và diện tích xây dựng 52.70m^2. Đến ngày 09/10/2013, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BO 632611 có thửa đất số 507, tờ bản đồ 29, diện tích đất 157.9m^2, diện tích xây dựng 150.5m^2. Ngày 11/10/2013, tại Phòng Công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng ông D và bà D2 lập Hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên cho ông

Nguyễn Hữu M, bà Hoàng Thị Hồng Đ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận Hải Châu chỉnh lý, biến động đứng tên ngày 21/10/2013.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ được thể hiện: Vào ngày 20/10/1999 ông Nguyễn Hữu D, bà Trần Thị D2 đã bán cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu T, bà Dương Thị Lệ H 01 gian nhà với giá 12.000.000 đồng (đến ngày 25/01/2018 thì ông D, bà D2 làm giấy xác nhận cho ông Nguyễn Hữu T đất với diện tích đất là 47.82m^2). Sau đó, ông D có đơn xin tách thửa với diện tích 47.82m^2 cho ông Nguyễn Hữu T, bà Dương Thị Lệ H sử dụng nhưng do cạnh chiều rộng mặt tiền thửa đất xin tách thửa (giáp đường N) là 2,6m nên tại Công văn số 401/SXD-QLKTr ngày 13/9/2011 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng, Công văn số 593/UBND-TNMT ngày 10/7/2012 và Báo cáo số 125/BC-UBND ngày 14/8/2012 của Chủ tịch UBND quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng về việc xử lý đơn xin tách thửa đất của hộ ông Nguyễn Hữu D đã không chấp nhận đơn của ông Diên xin tách phần đất có diện tích 47.82m^2 cho con trai là Nguyễn Hữu T nên vợ chồng ông T, bà H vẫn ở trong diện tích nhà đất mà ông D, bà D2 đã chuyển nhượng.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chổ ngày 08/5/2020 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu (bút lục 57-58) thì nhà, đất tại số 277 đường N, quận Hải Châu như sau: "Qua thực tế xem xét, thẩm định tại chổ cho thấy hiện trạng tài sản không có sự thay đổi so với hiện trạng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ờ và tài sản gắn liền với đất đã thể hiện… Tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chổ ông D và bà D2 không cho phép xem xét trong ngôi nhà, do đó từ việc xem xét từ góc độ phía trước bên ngoài ngôi nhà thì mặt tiền ngôi nhà có sự chia tách thành làm hai không gian sinh sống riêng (một là nơi ở của ông D bà D2, một là nơi ở của gia đình anh ruột của ông M".

Tại Biên bản xác minh ngày 24/5/2020 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu (bút lục 115a) đã thể hiện: "Tại địa chỉ số 277 N, tổ 06, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu hiện nay có 02 hộ gia đình sinh sống gồm: Hộ ông Nguyễn Hữu D và bà Trần Thị D2; hộ bà Dương Thị Lệ H (con dâu của ông D và bà D2, chồng bà H là ông Nguyễn Hữu T đã chết) cùng con là Nguyễn Hữu Minh T. Hai hộ gia đình này hiện sống độc lập trong 02 căn được ngăn ra từ 01 khối nhà số 277 Núi Thành (nhà 277A và 277B)".

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 22/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đối với bà Dương Thị Lệ H (là vợ của ông Nguyễn Hữu T đã chết) thì vào năm 1999 ông D và bà D2 đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà 01 phần diện tích đất 47.82m^2 và trong quá trình sử dụng vợ chồng bà đã xây dựng 01 ngôi nhà 02 tầng như hiện tại.

Tại phiên tòa mở ngày 04/02/2021, Tòa án cấp phúc thẩm đã tạm ngừng phiên tòa để tiến hành xem xét, thẩm định lại nhà đất nêu trên. Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chổ ngày 26/02/2021 thể hiện: "Hiện nay nhà và đất 277 N có 02 không gian riêng biệt, có cổng sử dụng riêng hướng ra mặt tiền đường N, có kết cấu riêng. 01

gian nhà hiện nay ông D, bà D2 đang quản lý, sử dụng; gian còn lại có chiều rộng chưa tới 3m do vợ con ông Nguyễn Hữu T là bà Dương Thị Lệ H và Nguyễn Hữu Minh T đang quản lý". Đồng thời, đại diện tổ dân phố số 06, phường Hòa Cường Bắc đã cung cấp như sau: Ngôi nhà hiện do vợ con ông Nguyễn Hữu T quản lý trước đây ông D, bà D2 tặng cho ông T và ông T đã cải tạo và sử dụng ngôi nhà có kết cấu độc lập như hiện nay, về thời gian sử dụng ngôi nhà này thì không nhớ cụ thể, chỉ nhớ là ông T tách ra sử dụng riêng đã lâu.

Nên xét thấy trong diện tích nhà, đất tại địa chỉ số 277 đường N, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng mà ông D, bà D2 đã tặng cho ông Nguyễn Hữu M, bà Hoàng Thị Hồng Đ thì có một phần diện tích nhà, đất là của vợ chồng ông Nguyễn Hữu T, bà Dương Thị Lệ H và người thừa kế của ông T. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định xử lý tài sản thế chấp là nhà đất nêu trên trong trường hợp bị đơn ông M và bà Đ không trả được nợ là đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H và người thừa kế của ông T.

Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm thấy không thể xem xét, giải quyết và khắc phục ngay được tại phiên tòa phúc thẩm nên chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông D và bà D2, hủy một phần quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2020/DS-ST ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng về xử lý tài sản thế chấp là nhà đất tại địa chỉ số 277 đường Núi Thành, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng thế chấp cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm để giải quyết lại nhằm bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của bà H và người thừa kế của ông Nguyễn Hữu T theo như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa.

[3] Các quyết định còn lại của Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2020/DS-ST ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng do không có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật thi hành.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận một phần kháng cáo nên ông Nguyễn Hữu D, bà Trần Thị D không phải chịu án phí theo quy định tại Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: - Khoản 3 Điều 308, Điều 310, các Điều 148, 296 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 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;

1. Hủy một phần quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2020/DS-ST ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng về phần xử lý tài sản thế chấp nhà đất tại thửa đất số 507, tờ bản đồ số 29, địa chỉ tại 277 N, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2020/DS-ST ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng do không có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật thi hành.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Hữu D và bà Trần Thị D2 không phải chịu và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại biên lai thu số 0009494 ngày 23/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

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

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 thoả 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./.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND quận Hải Châu;
- Chi cục THADS quận Hải Châu;
- VKSND TP Đà Nẵng;
- Lưu Hồ sơ vụ án;

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

Trần Hoài Sơn