

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CAO BẰNG**

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

Bản án số: 33/2022/DS-PT

Ngày: 25-8-2022

V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CAO BẰNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Như

Các Thẩm phán:

Ông Nông Hà Nam

Ông Nông Bế Chiến

- Thư ký phiên toà: Bà Ma Thị Huyền - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Cao Bằng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng tham gia phiên toà: Bà Triệu Thị Đào - Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 8 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 18/2022/TLPT-DS ngày 29 tháng 6 năm 2022 về Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2022/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Cao Bằng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 61/2022/QĐ-PT ngày 10 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần C

Địa chỉ: Số 108, T, quận H, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Đức Th – Chủ tịch hội đồng quản trị Ngân hàng thương mại cổ phần C.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Huy T – Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần C chi nhánh Cao Bằng (theo giấy ủy quyền số 275 ngày 09/02/2022)

Người được uỷ quyền lại: Bà Nguyễn Minh Ng – Chức vụ: Trưởng phòng bán lẻ Ngân hàng thương mại cổ phần C – chi nhánh Cao Bằng (theo giấy ủy quyền số 346 ngày 25/4/2022). Có mặt.

- *Bị đơn*: Phạm Thanh H – sinh năm 1978;

Địa chỉ: Số nhà 014, tổ 04, phường G, thành phố C, tỉnh Cao Bằng; Có mặt.

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

1. Nông Thị A - sinh năm 1960

Địa chỉ: Tổ 01, phường Đ, thành phố C, tỉnh Cao Bằng; Có mặt.

2. Dương Ngọc B – sinh năm 1983

Địa chỉ: Tổ 01, phường Đ, thành phố C, tỉnh Cao Bằng; Có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*
ông Dương Ngọc B: Luật sư Nguyễn Thị T và Luật sư Trần Thị Th - Thuộc văn phòng
Luật sư Nguyễn Thị T – Địa chỉ: Tổ 10, phường N, thành phố C, tỉnh Cao Bằng. Có mặt
tại phiên tòa.

3. Dương Ngọc T. Có mặt

4. La Thị K – sinh năm 1986. Có mặt

5. Dương Thị Thu Ngân – sinh năm 1987. (Có đơn xin vắng mặt tại phiên
tòa).

Đều trú tại: Tổ 01, phường Đ, thành phố C, tỉnh Cao Bằng;

- *Người làm chứng*: Hoàng Thị Thu H.

Địa chỉ: Tổ 06, phường Đ, thành phố C, tỉnh Cao Bằng; (Có đơn xin vắng
mặt tại phiên tòa, hiện đang bị tạm giam trong vụ án hình sự)

- *Người kháng cáo*: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Dương Ngọc B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 04/01/2021 và quá trình giải quyết vụ án, đại
diện Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Cao Bằng (Ngân hàng) trình bày như sau:*

Ngày 15/6/2020 Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Cao Bằng và bà Phạm
Thanh H đã ký Hợp đồng cho vay số: 202/2020-HĐCV/NHCT186/PBL và Giấy
nhận nợ số 01 ngày 15/6/2020 với nội dung:

- Số tiền vay: 5.600.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm tỷ sáu trăm triệu đồng).

- Mục đích vay vốn: Thanh toán chi phí nhận quyền sử dụng đất mà bà
Phạm Thanh H đã ứng trước bằng vốn tự có tại địa chỉ tổ 02 (nay là tổ 01), phường
Đ, thành phố C, tỉnh Cao Bằng.

- Thời hạn cho vay: 240 tháng, kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân
Khoản nợ đầu tiên (ngày giải ngân khoản nợ: 15/6/2020).

- Tần suất trả nợ: Gốc 03 tháng/kỳ, lãi trả hàng tháng vào ngày 25.

- Ngày trả nợ gốc đầu tiên: 25/9/2020, ngày trả lãi đầu tiên: 25/6/2020.

- Lãi suất vay, gồm: Lãi suất trong hạn: 9%/năm, thời hạn áp dụng đến 15/6/2021, sau đó điều chỉnh từ ngày 22/8/2020 đến 25/12/2020 là 11%; từ 25/12/2020 đến ngày 25/4/2022 là 10.5%. Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn.

- Tài sản bảo đảm: Khoản vay được bảo đảm theo 02 Hợp đồng thế chấp tài sản sau:

1. Hợp đồng thế chấp tài sản số: 69/2020/HĐBĐ/NHCT186/PBL ngày 15/06/2020 đã được công chứng, tài sản đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 265b, tờ bản đồ số 23, diện tích 227,1m², địa chỉ xóm 3 N (Nay là xóm N 3), xã H, thành phố C, tỉnh Cao Bằng.

2. Hợp đồng thế chấp tài sản số 66/2020/HĐBĐ/NHCT186/PBL ngày 10/06/2020 đã được công chứng, tài sản đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số 162, tờ bản đồ số 96, diện tích 387,4m² địa chỉ tổ dân phố 01, phường Đ, thành phố C, tỉnh Cao Bằng.

Kể từ thời điểm vay, trong thời gian 2 tháng đầu bà H thanh toán đúng hạn, trả 03 lần tiền lãi trong hạn với số tiền là 57.994.521đ, đến cuối tháng 07/2020 bà H bị tạm giam để điều tra nên không có nguồn thu nhập để trả nợ và các khoản vay đã bị chuyển nợ quá hạn bắt đầu từ ngày 26/08/2020. Ngân hàng đã nhiều lần gửi thông báo, trực tiếp gặp bà H để làm việc nhằm đôn đốc trả nợ, bà Phạm Thanh H đã nhất trí thanh toán số tiền nợ gốc và lãi, đồng thời bàn giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng để xử lý thu hồi nợ.

Khi tiếp nhận tài sản bảo đảm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại tổ dân phố 01, phường Đ, thành phố C, tỉnh Cao Bằng thì xác định được trên đất có gia đình của bà Nông Thị A và các con đang sinh sống. Ngày 15/9/2020 gia đình bà A có làm biên bản họp gia đình gửi đến ngân hàng nội dung ghi rõ: gia đình xác nhận đã bán căn nhà cho bà H, tuy nhiên do điều kiện khó khăn chưa thể thu xếp chỗ ở mới nên gia đình đề xuất với ngân hàng đến ngày 17/9/2020 sẽ thanh toán số tiền gốc lãi quá hạn và đến hạn của bà Phạm Thanh H tại ngân hàng với số tiền là 165 triệu đồng, chậm nhất đến ngày 15/11/2020 gia đình sẽ chủ động di dời sang chỗ ở mới và bàn giao tài sản cho ngân hàng. Biên bản có chữ ký của bà A và các ông bà: Dương Ngọc B (Con trai), Dương Ngọc T (Con trai), La Thị K (Con dâu).

Sau nhiều lần gia đình bà A cam kết với ngân hàng nhưng đều không thực

hiện, ngày 08/10/2020 ngân hàng TMCP C chi nhánh Cao Bằng ra thông báo số 472/TB-CNCB-PBL v/v bàn giao tài sản bảo đảm. Đến ngày 14/10/2020, bà A có đơn kiến nghị gửi đến ngân hàng và Công an tỉnh Cao Bằng với nội dung đề nghị Ngân hàng Công TH Cao Bằng tạm dừng việc bàn giao tài sản với lý do bà A đã gửi đơn tố cáo bà H về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản đến cơ quan công an và đang trong quá trình điều tra, giải quyết. Ngày 25/12/2020, cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Cao Bằng có A bản trả lời Ngân hàng TMCP C chi nhánh Cao Bằng về kết quả điều tra đối với đơn tố giác của bà Nông Thị A, kết luận: việc bà A và bà H làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giao dịch dân sự, vụ việc không có dấu hiệu của tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản hoặc tội lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản. Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Cao Bằng đã ra quyết định không khởi tố hình sự đối với đơn tố giác của bà Nông Thị A.

Ngân hàng cũng đã gặp gia đình bà A để trao đổi nhưng cũng không nhận được sự phối hợp từ phía gia đình. Do đó, Ngân hàng khởi kiện đề nghị Toà án giải quyết: Yêu cầu bà Phạm Thanh H thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền vay tại NHTMCP C – Chi nhánh Cao Bằng với số tiền tổng dư nợ gốc và tiền lãi tính đến ngày 04/3/2021 là: 5.960.365.759 đồng, trong đó: Nợ gốc: 5.600.000.000 đồng; Nợ lãi quá hạn: 358.016.438 đồng; Nợ lãi phạt quá hạn: 2.349.321 đồng.

Tại biên bản hòa giải ngày 26/01/2022 và tại phiên tòa, nguyên đơn ý kiến xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Rút yêu cầu thanh toán tiền nợ gốc 900.000.000đ (Chín trăm triệu đồng chẵn) và rút yêu cầu xử lý Hợp đồng thế chấp tài sản số: 69/2020/HĐBĐ/NHCT186/PBL ngày 15/06/2020 (do Ngân hàng và bà H đã tự thỏa thuận xử lý tài sản bảo đảm). Nay ngân hàng yêu cầu bà Phạm Thanh H thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi tính đến ngày xét xử 28/4/2022 tổng số tiền là 5.691.398.492 đồng (*Năm tỉ sáu trăm chín mươi một triệu ba trăm chín mươi tám nghìn bốn trăm chín mươi hai đồng*), trong đó:

+ Nợ gốc: 4.700.000.000 đồng (*Bốn tỉ bảy trăm triệu đồng*).

+ Tiền lãi trong hạn: 981.860.273 đ (*Chín trăm tám mươi một triệu tám trăm sáu mươi nghìn hai trăm bảy mươi ba đồng*).

+ Tiền lãi quá hạn: 9.538.182 đồng (*Chín triệu năm trăm ba mươi tám nghìn một trăm tám mươi hai đồng*).

Đồng thời, bà Phạm Thanh H vẫn phải có trách nhiệm tiếp tục trả cho Ngân hàng nợ gốc và lãi phát sinh sau ngày 04/3/2021 của Hợp đồng tín dụng số: 202/2020-HĐCV/NHCT186/PBL ngày 15/06/2020. Trong trường hợp bà Phạm Thanh H không trả được nợ đề nghị Toà án xử lý tài sản bảo đảm theo quy định pháp luật, yêu cầu bên đang sử dụng tài sản di dời để bàn giao tài sản cho ngân hàng thực hiện xử lý thu hồi nợ.

Trường hợp số tiền thu được từ việc bán tài sản sau khi trừ đi các chi phí cho việc bán tài sản, các khoản phải nộp cho nhà nước (nếu có) không đủ để trả hết cho nghĩa vụ thanh toán nợ của bà Phạm Thanh H tại Ngân hàng, thì bà Phạm Thanh H vẫn có trách nhiệm trả hết nợ vay Ngân hàng cả gốc và lãi bằng các nguồn thu hoặc bằng tài sản khác của gia đình bà Phạm Thanh H.

Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Phạm Thanh H trình bày: Bà H nhất trí thanh toán khoản nợ gốc và lãi theo yêu cầu khởi kiện của ngân hàng. Nếu không đủ khả năng trả tiền đề nghị xử lý Hợp đồng thế chấp tài sản số 66/2020/HĐBĐ/NHCT186/PBL ngày 10/06/2020 đã được công chứng, tài sản đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

- Về nguồn gốc tài sản thế chấp: Do có nhu cầu vay tiền nên khoảng tháng 9/2019, bà Hoàng Thị Thu H địa chỉ: Tổ 06 cũ, phường Đ có dẫn bà Nông Thị A và con gái là bà Dương Thị Thu N đặt vấn đề với bà H là cần vay tiền để làm ăn và có đặt cọc giá trị nhà và đất tại tổ 01, phường Đ, thành phố C. Bà A cung cấp cho bà H bản khai nhận di sản sau khi ông Dương Ngọc T chết, tại A bản trên có chữ ký xác nhận của các thành viên trong gia đình bà A gồm Dương Ngọc B, Dương Ngọc T và Dương Thị Thu N để lại toàn bộ di sản cho bà A. Bà A có vay mượn tiền bà H nhiều lần nhưng chưa thanh toán trực tiếp được cho bà H lần nào. (Về giấy tờ vay mượn tiền đã bị cơ quan điều tra thu hồi nên bà H không nhớ rõ cụ thể thời gian, số lần, số tiền cho vay).

Đến 05/3/2020 bà H và bà A đã đối chiếu các khoản vay và trả nợ giữa bà H và bà A, bà A xác nhận không tiếp tục trả được nợ nên bà H và bà A đã thỏa thuận cùng thống nhất sẽ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 35, tờ bản đồ số 24 (nay là thửa đất số 162, tờ bản đồ số 96), địa chỉ tổ 01, phường Đ, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 592884 được Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 09/12/1999 với giá trị chuyển nhượng là 1.420.000.000 đồng. Diện tích chuyển nhượng là 387,4m² trong đó có 165,0m² đất ở đô thị và 222,4m² đất trồng cây hàng năm khác. Tài sản trên đất khi chuyển nhượng bao gồm: 01 Nhà cấp 4 xây năm 2015 diện tích 40m²; 01 nhà cấp III (02 tầng) xây năm 2015 diện tích 63m²; 01 nhà cấp III (02 tầng) diện tích đất 62,0m² xây năm 2006. Hợp đồng được lập tại A phòng công chứng H. Sau đó bà và bà A cùng làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất nói trên cho bà H, đến ngày 03/6/2020, bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 846451 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Cao Bằng cấp đứng tên bà Phạm Thanh H.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H nhất trí với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp nói trên vì toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà. Việc bà A cho rằng bị ép buộc và lừa đảo khi ký hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà là không đúng. Trong vụ án này, bà không có yêu cầu xem xét đối với khoản tiền vay giữa bà A và bà.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nông Thị A trình bày: Bà A không có quan hệ gì với bà Phạm Thanh H. Năm 2019 bà có vay tiền bà H 03 lần, tuy nhiên không nhớ ngày tháng cụ thể, khi vay không lập A bản gì. Số tiền vay là 1.800.000.000đ (*Một tỷ tám trăm triệu đồng*). Việc vay tiền có con gái bà là Dương Thị Thu N và bà Hoàng Thị Thu H có mặt. Sau đó bà có cho bà H vay lại, số tiền đã vay bà A chưa trả cho bà H, do bà H vay lại tiền của N nên bà H có nói đã trả thay tiền cho bà A với số tiền 450.000.000 đồng cho bà H. Giao dịch vay và trả tiền bà A không cung cấp tài liệu chứng minh. Khi vay tiền bà A có đặt 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Dương Ngọc T (chồng bà A – đã chết năm 1999).

Giữa bà A và ông Toàn có 03 người con chung: Dương Ngọc B, Dương Ngọc T và Dương Thị Thu N (Không xác định được địa chỉ hiện tại, chỉ biết đang làm tại Khu công nghiệp ở B). Tài sản bà A thế chấp với H là tài sản của ông Dương Ngọc T, sau khi chết để lại cho vợ và các con. Ông T chết không để lại di chúc, di sản mà ông T để lại bà đã tặng cho các con nhưng chưa làm thủ tục tặng cho và sang tên theo quy định. Trên thửa đất số 35, tờ bản đồ số 24 có 03 ngôi nhà: 01 Nhà cấp 4 xây năm 2006 do bà A xây và sử dụng; 01 nhà cấp III (02 tầng) xây năm 2015, B xây và sử dụng; 01 nhà cấp III (02 tầng) xây năm 2006 do T xây và sử dụng. Hiện nay trên đất có 03 ngôi nhà do bà, hộ Dương Ngọc T và Dương Ngọc B sinh sống.

Việc lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà A và bà H ngày 05/3/2020 là do bà A có đặt Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm tin cho khoản vay của bà A và bà H. Bà A không biết gì về nội dung hợp đồng, bà A không được công chứng viên phổ biến về quyền và nghĩa vụ của mình. Bà A xác định chỉ chuyển nhượng đất, không chuyển nhượng nhà trên đất. Khi chuyển nhượng bà hoàn toàn minh mẫn, tỉnh táo, không bị ép buộc.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán khoản nợ trên thì bà A không có ý kiến gì. Về yêu cầu của ngân hàng yêu cầu phát mại tài sản và yêu cầu bà A di dời bà A không nhất trí vì hiện nay gia đình bà và các con không có chỗ ở. Số tiền bà A nhận tiền mặt với bà H chỉ là 1.800.000.000 đồng, còn giá trị thực tế của căn nhà theo giá thị trường lớn hơn. Về việc vay mượn tiền giữa bà và bà H thì bà không đặt ra vấn đề xem xét trong vụ án này.

Tại phiên tòa, bà A vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày và không nhất trí di dời tài sản trên đất đang thế chấp.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Ngọc B, bà La Thị K trình bày:

Ông B không có quan hệ gì với bà Phạm Thanh H, ông B là con của ông Dương Ngọc T (chết năm 1999) và bà Nông Thị A. Ông T và bà A có 03 con Dương Ngọc B, Dương Ngọc T và Dương Thị Thu N. Khi chết ông T để lại cho vợ và các con di sản là toàn bộ đất và tài sản gắn liền với đất tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00965 QSDĐ/04-2019 ngày 09/12/1999 được Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 09/12/1999, không lập di chúc, di sản ông T chưa được chia. Năm 2013 ông và bà La Thị K kết hôn, năm 2015 ông bà xây dựng 01 ngôi nhà 02 tầng trên diện tích đất 127,14m² của thửa đất số 162, tờ bản đồ số 96. Phần diện tích đất này bà A đã chia đất cho ông B vào năm 2015, có giấy tờ chia đất viết tay của bà A và được xác nhận của trưởng xóm, tuy nhiên chưa có xác nhận của các cơ quan có thẩm quyền cũng như của chính quyền địa phương.

Việc bà A vay và lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với bà Phạm Thanh H vợ chồng ông B không biết. Trong hợp đồng này có chuyển nhượng cả 01 (một) ngôi nhà ông B xây dựng và sử dụng, tuy nhiên vợ chồng ông B không biết gì về việc chuyển nhượng này. Về biên bản họp gia đình ngày 15/9/2020 là do Ngân hàng TMCP C chi nhánh Cao Bằng đến nhà ông B và thông báo về việc niêm phong, di dời của gia đình nên bà A, ông B, ông T, bà K đã viết và ký tên vào A bản trên trong tình trạng hoang mang.

Về yêu cầu của ngân hàng về việc phát mại tài sản và yêu cầu gia đình ông B di dời tài sản trên đất thì ông B, bà K không nhất trí vì ngôi nhà do vợ chồng ông B xây nhà, giấy tờ cấp phép xây dựng đứng tên bà Nông Thị A. Về phần diện tích đất xây nhà ông B đã được mẹ đẻ là bà A có viết giấy tặng cho, có chữ ký trưởng xóm, tiền xây nhà mượn ngân hàng lấy bìa đỏ của bà Nông Thị A vay ngân hàng 100.000.000 đồng, ngoài ra có mượn một số anh em họ hàng. Giá trị ngôi nhà là 454.680.246 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông B không thực hiện thủ tục yêu cầu độc lập và không có yêu cầu xem xét hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và hợp đồng thế chấp tài sản.

Tại phiên tòa ông B bà K vẫn giữ nguyên ý kiến không nhất trí di dời tài sản, có ý kiến mong muốn được tiếp tục sử dụng ngôi nhà nói trên, trường hợp xử lý tài sản thế chấp cần xem xét giá trị ngôi nhà cho ông bà.

Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 05/3/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Ngọc T (hiện nay đang bị tạm giam tại Nhà tạm giữ Công an thành phố Cao Bằng) trình bày: Ông là con trai của bà Nông Thị A

và ông Dương Ngọc T (chết năm 1999). Bố mẹ ông có 03 người con: Dương Ngọc B; Dương Ngọc T và Dương Thị Thu N. Trước khi bị bắt tạm giam thì ông sống cùng vợ con tại ngôi nhà xây 02 tầng trên thửa đất số 35, tờ bản đồ số 24, tại tổ 01, phường Đ, thành phố C (xây dựng từ năm 2006 - 2007 do các anh em trong họ và ông tự xây). Phần diện tích đất dựng ngôi nhà do mẹ đẻ là bà A đã chia cho ông, tuy nhiên chưa viết giấy tặng cho. Năm 2014, ông kết hôn với chị Chu Thị P và từ thời điểm đó đến nay vợ và các con ông T vẫn sống trên phần nhà đó. Ngôi nhà được xây dựng trước thời điểm ông kết hôn với chị Chu Thị P nên ông xác định đây là tài sản riêng của ông T (ông không có tài liệu gì để chứng minh việc ông xây nhà).

Ông T không biết việc bà Ngân, bà A và Hoàng Thị Thu H có vay tiền của Phạm Thanh H và việc chuyển nhượng nhà và đất tại thửa đất số 35, tờ bản đồ số 24 giữa bà A cho bà H. Sau khi bố ông mất (1999), ông không biết việc có A bán khai nhận di sản. Về biên bản họp gia đình ngày 15/9/2020 ông T xác định có được ký vào biên bản trên, tuy nhiên không đọc nội dung biên bản.

Ngày 29/01/2021, ông T bị Toà án nhân dân thành phố C xử phạt 21 tháng tù về tội “Trộm cắp tài sản” và hiện nay đang bị tạm giam tại Nhà tạm giữ Công an thành phố C. Về yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng yêu cầu phát mại tài sản là đất và nhà tại thửa đất số 35, tờ bản đồ số 24, địa chỉ: Tổ 01, phường Đ, thành phố C để đảm bảo cho khoản vay của bà H ông không nhất trí vì đây là tài sản của gia đình ông và mẹ ông đã chia cho ông. Ông Dương Ngọc T đã có đơn xin vắng mặt, tất cả các hoạt động tố tụng tại toà do hiện nay đang chấp hành án nên không thể tham gia tố tụng được.

Tại biên bản làm việc ngày 31/3/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Thu N trình bày: Bà Ngân là con gái của bà Nông Thị A và ông Dương Ngọc T (đã chết năm 2009). Ông T và bà A có 3 người con là Dương Ngọc B, Dương Ngọc T và Dương Thị Thu N. Bà N và Hoàng Thị Thu H (tổ 06, phường Đ, thành phố C, tỉnh Cao Bằng) có quan hệ họ hàng gần. Do có nhu cầu muốn vay tiền để đi làm ăn nên bà N được H đã chủ động giới thiệu vay tiền với bà Phạm Thanh H.

Khoảng tháng 10, tháng 11 năm 2020, bà N và H cùng đến nhà Phạm Thanh H để vay tiền. Giữa bà N và bà H đã thoả thuận thống nhất cùng lập hợp đồng đặt cọc tại A phòng công chứng H với tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mẹ bà N (Nông Thị A). Giá trị của hợp đồng là 2.000.000.000 đồng (hai tỉ đồng). Người vay trên giấy tờ là bà A. Sau khi lập hợp đồng đặt cọc xong, bà H có cho bà N vay số tiền 2.000.000.000 đồng trong nhiều lần, tuy nhiên không nhớ rõ số lần cũng như cụ thể ngày, tháng (thời gian), giá trị từng lần cho vay (số tiền vay). Tất cả những lần bà N đi vay tiền, nhận tiền và làm hợp đồng đặt cọc

với Phạm Thanh H, Hoàng Thị Thu H và bà A, N đều cùng có mặt. Bà N là người trực tiếp nhận tiền với H (tất cả các lần nhận). Sau khi vay được tiền với bà H, bà H có đề nghị vay tiền với bà N và bà A. Việc H vay tiền bà N có giấy tờ vay nhưng không đề nghị xem xét giải quyết trong vụ án này.

Phần đất mà bà A thế chấp trong hợp đồng đặt cọc có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên đất có 03 ngôi nhà: 01 dãy trọ (nhà cấp 4) do bà A quản lý sử dụng; 01 nhà 02 tầng do mẹ bà N và anh T quản lý sử dụng. Hai căn nhà trên do mẹ bà N là người xây dựng còn 01 nhà 02 tầng do vợ chồng anh B và chị K (La Thị K) xây dựng và quản lý sử dụng (không nhớ năm xây dựng các căn nhà trên). Sau khi lập xong hợp đồng đặt cọc, bà H có đến xem nhà và đất của gia đình bà Ngân. Khi xem nhà, đất có bà N, bà A và bà H. Bà N xác định gia đình có lập A bản khai nhận di sản của bố bà N (Dương Ngọc T), tuy nhiên bà N không nhớ thời gian lập A bản cũng như nội dung A bản trên.

Về biên bản làm việc ngày 03/9/2020 tại ngân hàng là do bà N và bà A trực tiếp lập tại ngân hàng, bà N hoàn toàn nhất trí với nội dung biên bản, tuy nhiên sau thời gian cam kết với ngân hàng (ngày 18/9/2020) gia đình chưa thực hiện cam kết do hoàn cảnh khó khăn. Tuy nhiên bà N vẫn nhất trí với nội dung cam kết, trường hợp không trả được khoản nợ, gia đình nhất trí di dời. Về biên bản họp gia đình ngày 15/9/2020 bà N không biết vì khi đó bà N đã đi làm ăn xa nên không nhận được thông tin gì từ phía gia đình cũng như ngân hàng. Bà N nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có ý kiến xin vắng mặt tại Tòa án.

Tại biên bản làm việc ngày 05/5/2021, người làm chứng bà Hoàng Thị Thu H trình bày: Bà H và bà Nông Thị A có quan hệ họ hàng (bà H là em họ của bà A). Đến khoảng đầu tháng 9 năm 2019, bà A và con gái tên Dương Thị Thu N có nhu cầu vay tiền nên H có giới thiệu bà A và N đến vay tiền với bà Phạm Thanh H. Khi đó bà H có đi cùng N và bà A đến đặt vấn đề vay tiền với số tiền 1 tỷ 100 triệu đồng và bà H nhất trí. Sau đó tất cả cùng đến A phòng công chứng H lập hợp đồng đặt cọc giá trị là 1 tỷ 200 triệu đồng gồm 1 tỷ 1 trăm triệu đồng gốc và 100 triệu đồng tiền lãi có làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà A. Bản thân bà H có được trả lãi giúp bà A cho bà H vài lần. Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà A, N và bà H bà H không được biết. Việc vay mượn tiền giữa bà và bà A thì bà H không yêu cầu xem xét giải quyết và xin giải quyết vắng mặt tại Tòa án. Bà H nhất trí với yêu cầu của ngân hàng đề nghị tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/5/2021 và định giá tài sản ngày 27/7/2021 xác định: Thửa đất số 162, tờ bản đồ số 96, diện tích 387,4 m², địa chỉ tại tổ 01, phường Đ, thành phố C, tỉnh Cao Bằng, tài sản trên đất có 03 ngôi nhà gồm: nhà số 1, 02 tầng do ông Dương Ngọc T sử dụng; nhà số 2, có 02

tầng do ông Dương Ngọc B đang sử dụng; nhà số 3, 01 tầng do bà Nông Thị A sử dụng. Tổng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản – vật kiến trúc trên đất là 2.048.062.651 đồng (*Hai tỉ không trăm bốn mươi tám triệu không trăm sáu mươi hai nghìn sáu trăm năm mươi một đồng*).

Bị đơn Phạm Thanh H không nhất trí với giá trị định giá nên đã có đơn yêu cầu thẩm định lại giá tài sản ngày 09/8/2021 yêu cầu thẩm định giá độc lập thông qua Công ty TNHH hãng kiểm toán và định giá ASCO (Địa chỉ: Ngõ 308, Lê Trọng Tấn, Định Công, Thanh Xuân, Hà Nội). Kết quả thẩm định giá theo chứng thư thẩm định giá số 301121/TĐG-CT ngày 30/11/2021 xác định: Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 162; tờ bản đồ số: 96; địa chỉ: Tổ 01, phường Đ, thành phố C là 7.050.680.000 đồng;

- Giá trị tài sản trên đất:

+ Nhà số 1 (nhà 02 tầng, xây dựng năm 2006); diện tích: 116,4 mét vuông; tổng giá trị: 229.831.800 đồng;

+ Nhà số 2 (nhà 02 tầng, xây dựng năm 2015); diện tích 119,4 mét vuông; tổng giá trị: 445.123.200 đồng;

+ Nhà cấp 4 (xây dựng năm 2007); diện tích 41 mét vuông; tổng giá trị: 36.641.700 đồng.

Tổng giá trị quyền sử dụng đất và công trình trên đất (đã làm tròn số) là 7.762.000.000 đồng (*Bảy tỉ bảy trăm sáu mươi hai triệu đồng*).

Tại biên bản làm việc ngày 29/7/2021, ông Lục Văn B, Hoàng Văn Th, Triệu Văn N, Nông Văn T đều khai nhận ông bà có được cho ông Dương Ngọc B, bà La Thị K vay tiền để xây nhà, hiện nay ông B và bà K chưa trả được số tiền trên cho ông bà nhưng không yêu cầu giải quyết số tiền vay trên trong vụ án này.

Vụ án đã được hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2022/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Cao Bằng đã quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 117, Điều 119, Điều 137, Điều 138, khoản 1 Điều 275, Điều 292, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 322, 323, 324, 357, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 169, 179 Luật Đất đai năm 2013;

- Điểm a khoản 1 Điều 3, Điều 5, Điều 6, Điều 7, khoản 5 Điều 53 Nghị định số Nghị định 83/2010/NDD-CP ngày 23/7/2010 về đăng ký giao dịch bảo đảm,;

- Điều 12 Luật Ngân hàng nhà nước;

- Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng;

- Áp dụng Án lệ số 11/2017/AL;

Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngân hàng TMCP C đối với bà Phạm Thanh H. Buộc bà Phạm Thanh H có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP C số tiền còn nợ theo Hợp đồng cho vay số 202/2020-HĐCV/NHCT186/PBL ngày 15/6/2020 tính đến ngày xét xử 28/4/2022 gồm:

+ Nợ gốc: 4.700.000.000 đồng (*Bốn tỉ bảy trăm triệu đồng*).

+ Tiền lãi trong hạn: 981.860.273 đ (*Chín trăm tám mươi một triệu tám trăm sáu mươi nghìn hai trăm bảy mươi ba đồng*).

+ Tiền lãi quá hạn: 9.538.182 đồng (*Chín triệu năm trăm ba mươi tám nghìn một trăm tám hai đồng*).

Tổng cộng số tiền bà Phạm Thanh H phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP C với tổng số tiền là 5.691.398.492 đồng (*Năm tỉ sáu trăm chín mươi một triệu ba trăm chín mươi tám nghìn bốn trăm chín mươi hai đồng*).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của ngân hàng cho vay thì lãi suất mà bên phải thi hành án phải tiếp tục thanh toán cho ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của ngân hàng cho vay và văn bản quy phạm pháp luật quy định về lãi suất có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh lãi suất.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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, 7a, 7b và 9 Luật

Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc yêu cầu bị đơn thanh toán khoản tiền nợ gốc 900.000.000đ (*Chín trăm triệu đồng chẵn*) và yêu cầu xử lý Hợp đồng Hợp đồng thế chấp tài sản số: 69/2020/HĐBĐ/NHCT186/PBL ngày 15/06/2020.

3. Tiếp tục duy trì đối với Hợp đồng thế chấp tài sản số 66/2020/HĐBĐ/NHCT186/PBL ngày 10/06/2020 được ký kết giữa với Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Cao Bằng với bà Phạm Thanh H. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà bà Phạm Thanh H không trả đủ số tiền cho Ngân hàng TMCP C thì Ngân hàng TMCP C có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo quy định pháp luật. Trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất thì cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu nhận chuyển nhượng.

Ngoài ra bản án còn quyết định về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13 tháng 5 năm 2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Dương Ngọc B có đơn kháng cáo không nhất trí với một phần quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2022/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Cao Bằng. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết: Hủy một phần bản án sơ thẩm, bác quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của Ngân hàng TMCP C đối với ngôi nhà 2 tầng; Xem xét lại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 204/2020, quyển số 01/2020 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Nông Thị A và bà Phạm Thanh H vô hiệu một phần, từ đó dẫn đến Hợp đồng thế chấp tài sản số 66/2020/HĐBĐ/NHCT186/PBL ngày 10/6/2020 giữa Ngân hàng TMCP C và bà Phạm Thanh H vô hiệu một phần.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Dương Ngọc B giữ nguyên nội dung kháng cáo.
- Nguyên đơn, bị đơn không nhất trí với nội dung kháng cáo và yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.
- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Dương Ngọc T, La Thị K, Nông Thị A có ý kiến: Không nhất trí với bản án sơ thẩm đã tuyên.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người kháng cáo

trình bày: Ông Dương Ngọc T và bà Nông Thị A là chủ quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0 0592884 do UBND huyện H cấp ngày 09/12/1999 tại Tổ 2, xã Đ (nay là phường Đ), thị xã C, tỉnh Cao Bằng. Giấy chứng nhận có toàn bộ diện tích đất là 3.442m² gồm nhiều thửa đất trong đó có thửa số 35, tờ bản đồ số 24, diện tích 465m² trong đó có 165m² đất ở và 300m² đất trồng cây hàng năm.

Tài sản gắn liền với đất là nhà ở: Có 01 nhà xây 2 tầng diện tích 45m², diện tích sử dụng 90m² xây dựng năm 2009. Ông Toàn chết ngày 08/4/1999 (Có giắt chứng tử xác nhận). Trước khi chết không có di chúc, ông T có vợ là bà Nông Thị A và 03 con là Dương Ngọc B, Dương Ngọc T và Dương Thị Thu N. Sau khi ông T chết thì những người trong diện hàng thừa kế thứ nhất của ông gồm vợ và 03 con có sự thỏa thuận về phân chia di sản, thống nhất kể từ ngày công chứng thì bà Nông Thị A là người có quyền đối với toàn bộ phần di sản do ông T để lại. Sự thỏa thuận phân chia di sản thừa kế được văn phòng công chứng số 01 tỉnh Cao Bằng xác nhận từ ngày 18/5/2011. Sau ngày công chứng thì toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất và 01 nhà trên đất do bà A toàn quyền quyết định. Mục đích để bà A sau này phân chia cho con được thuận tiện. Năm 2014 bà A đã có Giấy viết tay, có xác nhận của Trưởng xóm chia cho con là Dương Ngọc B và con dâu là La Thị K diện tích đất 59,7m² tại tổ 2, phường Đ, thành phố C. Cuối năm 2014 và đầu năm 2015 anh B và chị K xây dựng 1 ngôi nhà trên đất bà A viết giấy cho (chưa làm thủ tục sang tên). Năm 2019 con gái bà A là Dương Thị Thu N có vay của Phạm Thanh H số tiền 1,8 tỷ đồng và bà Ngân có nói với bà A sẽ dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà A đưa cho bà H để làm tin (coi như thế chấp cho khoản tiền bà N vay).

Sau đó bà A và bà H có lập 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 05/3/2020 đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 24 (nay là thửa số 162, tờ bản đồ số 96 bản đồ địa chính năm 2018), địa chỉ tại tổ 2, phường Đ, thành phố C. Tổng diện tích chuyển nhượng là 387,4m² trong đó có 165m² đất ở và 222,4m² đất trồng cây hàng năm khác. Bản hợp đồng còn thể hiện trên đất chuyển nhượng có 01 nhà cấp 4 diện tích 40m², xây năm 2007 do bà A đang ở; 01 nhà 02 tầng, diện tích 63m² do Dương Ngọc T và vợ là Chu Thị P quản lý và sử dụng; 01 nhà 2 tầng diện tích 62m² do Dương Ngọc B và vợ là La Thị K quản lý và sử dụng. Giá chuyển nhượng toàn bộ tài sản là: 1.420.000.000đ, trước đó năm 2019 bà A xác nhận đã vay bà H số tiền là 1,8 tỷ (thực chất là N con gái bà A vay) còn chênh lệch 380 triệu đồng hai bên thống nhất không tính nữa.

Theo bà A khai: Trước khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, công chứng viên không phổ biến quyền lợi gì cho bà A, bà A không được thông qua nội dung của Hợp đồng, chỉ được ký tên vào Hợp đồng và hiểu

để thế chấp cho khoản tiền vay 1,8 tỷ của bà H vay trước đó. Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng với bà H, bà A không trao đổi gì với các con đẻ và con dâu tôi. Bà A xác nhận không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất mà chỉ ký cho việc thế chấp khoản tiền đã vay bà H trước đó là 1,8 tỷ đồng.

Tuy nhiên xem xét nội dung và hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/3/2020 giữa bà Nông Thị A và bà Phạm Thanh H do văn phòng công chứng H xác nhận thì bản hợp đồng này có hiệu lực pháp luật đối với toàn bộ phần diện tích chuyển nhượng là 387,4m² và 01 ngôi nhà thuộc quyền sở hữu của bà A. Còn phần diện tích nhà của ông B, bà K thuộc quyền sở hữu của ông B, bà K, không phải nhà của bà A. Theo quy định của pháp luật bà A không có quyền chuyển nhượng và bán ngôi nhà của anh B, chị K. Đề nghị HĐXX xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/3/2020 vô hiệu một phần (Vô hiệu phần tài sản là nhà của anh B, chị K).

Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà A cho bà H ngày 05/3/2020 đã được A phòng công chứng xác nhận, bà H đã thực hiện thủ tục sang tên và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cao Bằng sang tên bà H từ ngày 03/6/2020 có số CU 846451 vào sổ cấp giấy là CS 04492. Trên cơ sở giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này bà H đã đi vay tiền Ngân hàng TMCP C chi nhánh tỉnh Cao Bằng số tiền 5,6 tỷ và hai bên giữa Ngân hàng và bà H đã ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số 66/2020/HĐBĐ/NHCT186/PBL ngày 10/6/2020. Nội dung của Hợp đồng thế chấp là toàn bộ diện tích đất 387,4m² trong đó có 165m² đất ở và 222,4m² đất trồng cây hàng năm khác, cùng toàn bộ tài sản trên đất gồm 03 ngôi nhà: 01 ngôi nhà của bà A, 01 ngôi nhà của anh B và chị K, 01 ngôi nhà của ông T và bà P.

Đối với ngôi nhà của anh B và chị K, trong quá trình xét xử sơ thẩm anh B đã cung cấp cho Tòa án Bản hợp đồng thuê xây dựng nhà, anh cũng khai với Tòa án việc làm nhà anh phải vay Ngân hàng Nông nghiệp 150 triệu đồng, còn vay mượn của nhiều người quen và anh em họ hàng khác nhiều nhân chứng ở xung quanh có Giấy xác nhận ngôi nhà hiện vợ chồng ông đang ở sinh sống là do vợ chồng ông tự làm trên đất của bố đẻ để lại (Thực tế đã thỏa thuận cho bà A đứng tên, bà A có Giấy viết tay cho ông làm nhà từ năm 2014, 2015). Quá trình xét xử bà A đều thừa nhận ngôi nhà do B, K tự làm. Tại phiên tòa phúc thẩm anh B cung cấp thêm 07 bản xác nhận của những người sinh sống gần nhà họ đều xác nhận nhà của anh B, chị K tự làm nhà. Còn có xác nhận của cửa hàng bán vật liệu xây dựng, thời điểm năm 2014 được bán các vật liệu xây dựng cho anh B để xây nhà.

Bản án dân sự sơ thẩm đã nhận định về phần nhà của ông B bà K có căn cứ do ông B, bà K tự làm, được nhiều nhân chứng xác nhận là tài sản thuộc quyền của ông B, bà K, bà A không có quyền chuyển nhượng. Tuy nhiên khi giải quyết

án sơ thẩm, ông B do không hiểu biết đã không có đơn yêu cầu độc lập nên không giải quyết phần tài sản của ông được, sau này ông có yêu cầu giải quyết bằng 1 vụ án khác. Do vậy phần tài sản là nhà của anh B, chị K không thể giải quyết trong vụ án này và cần tách ra để giải quyết trong vụ án khác. Trong vụ án này cũng cần đề nghị HĐXX xem xét và xác nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A và bà H ngày 05/3/2020 và hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng TMCP C chi nhánh Cao Bằng với bà Phạm Thanh H ký kết ngày 10/6/2020 vô hiệu một phần (Phần tài sản của ông B, bà K), Ngân hàng không được thực hiện quyền xử tài sản bảo đảm đối với tài sản là ngôi nhà 2 tầng, diện tích qua thẩm định là 59,7m² tại địa chỉ tổ 2, phường Đ, thành phố C, tỉnh Cao Bằng.

Bản án dân sự sơ thẩm của TAND thành phố mặc dù đã nhận định nêu trên nhưng không xem xét và xử lý phần giao dịch vô hiệu một phần trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp tài sản mà áp dụng án lệ số 11 ngày 14/12/2017 của Chánh án TAND tối cao và vẫn tuyên Hợp đồng thế chấp tài sản số 66 có hiệu lực và tiếp tục được thực hiện toàn bộ là không đúng quy định, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền tài sản của anh B và chị K.

Theo án lệ số 11 có hướng dẫn: Trường hợp người sử dụng đất mà trên đất có nhiều tài sản (nhiều nhà trên đất) trong đó có tài sản (nhà) của người có quyền sử dụng đất và có tài sản (là nhà) không thuộc quyền của người có quyền sử dụng đất. Khi ký Hợp đồng thế chấp tài sản, người thế chấp chỉ ký Hợp đồng thế chấp những tài sản (nhà) thuộc quyền của mình và thế chấp tài sản là nhà của người khác, hợp đồng được ký kết đúng nội dung và hình thức thì hợp đồng thế chấp đó có hiệu lực pháp luật. Đối chiếu với hợp đồng thế chấp tài sản số 66 của Ngân hàng với bà H đã ký kết thế chấp cả ngôi nhà của anh B và chị K, được xây dựng trên đất của bà A là không đúng quy định. Trường hợp này Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng án lệ số 11 xác định hợp đồng thế chấp tài sản số 66 tiếp tục có hiệu lực là không đúng.

Với các nội dung phân tích trên đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2 Điều 325 Bộ luật Dân sự xác nhận anh B, chị K được tiếp tục sử dụng ngôi nhà của mình theo thỏa thuận của bà A (đã có Giấy viết tay...). Nếu theo yêu cầu độc lập của ông B, bà K thì tòa án xem xét, thụ lý giải quyết ở vụ án khác, các bên đương sự phải theo vụ án, kéo dài thời gian giải quyết, ảnh hưởng công việc làm ăn khác. Nên tôi có đề nghị giữa Ngân hàng và gia đình ông B, bà K nên có sự trao đổi, thỏa thuận đồng ý nên để Ngân hàng xử lý tài sản là đất và ngôi nhà gắn liền trên đất, để đưa ra đấu giá, tiền giá trị đất được thanh toán cho Ngân hàng (Trừ vào khoản tiền nợ của bà H), còn tiền giá trị ngôi nhà được trả cho vợ chồng ông B, bà K vì ông B bà K không có khả năng mua đất cho dù ngân hàng có thực hiện quyền ưu tiên chuyển nhượng phần diện tích làm nhà cho ông B, bà K. Nếu các

bên thỏa thuận được thì đề nghị HĐXX ghi nhận. Trường hợp hai bên Ngân hàng và ông B, bà K không thỏa thuận được về việc gộp cả nhà và đất để bán đấu giá tài sản thì đề nghị HĐXX xem xét chấp nhận đơn kháng cáo của ông B và tuyên bản án phúc thẩm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/3/2020 ký kết giữa bà A và bà H và hợp đồng thế chấp tài sản số 66 ngày 06/10/2020 ký kết giữa Ngân hàng và bà H bị vô hiệu một phần, ngân hàng không được xử lý tài sản bảo đảm là ngôi nhà của ông B, bà K.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm. Về quan điểm giải quyết vụ án: Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, qua lời trình bày, cũng như ý kiến tranh luận của các bên đương sự tại phiên tòa, xét thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 18/2022/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Cao Bằng.

Sau khi xem xét đơn kháng cáo; tài liệu chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; quan điểm giải quyết vụ án của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện và tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc thụ lý, xác định thẩm quyền, quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định tư cách người tham gia tố tụng, thu thập và giao nộp chứng cứ, thẩm định và hòa giải, trình tự và thủ tục phiên tòa sơ thẩm.... Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Ngọc B trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo và căn cứ kháng cáo người người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Dương Ngọc B:

Về nội dung kháng cáo: Kháng cáo một phần bản án, yêu cầu bác quyền xử lý tài sản bảo đảm của Ngân hàng TMCP C đối với ngôi nhà 2 tầng; Xem xét lại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 204/2020, quyền số 01/2020 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Nông Thị A và bà Phạm Thanh H vô hiệu một phần, từ đó dẫn đến Hợp đồng thế chấp tài sản số 66/2020/HĐBĐ/NHCT186/PBL ngày 10/6/2020 giữa Ngân hàng TMCP C và bà Phạm Thanh H vô hiệu một phần.

Qua quá trình nghiên cứu hồ sơ, xem xét các lời khai của nguyên đơn, bị

đơn và những người tham gia tố tụng cùng các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, HĐXX phúc thẩm thấy rằng:

Về Hợp đồng thế chấp tài sản: Ngân hàng Ngân hàng TMCP C và bà H đã ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số 66/2020/HĐBĐ/NHCT186/PBL ngày 10/06/2020, tài sản bao đảm gồm: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ tổ dân phố 01, phường Đ, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; cụ thể: Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 162, tờ bản đồ số 96, diện tích 387,4m², Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị 165,0 m²; Đất trồng cây hàng năm khác: 222,4 m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 846451 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cao Bằng cấp ngày 03/06/2020, vào sổ cấp giấy: CS04492 đứng tên bà Phạm Thanh H; Các tài sản gắn liền với đất cho dù tài sản đó đang được bên thế chấp sở hữu hay sẽ sở hữu trong tương lai; Các quyền, lợi ích, khoản thanh toán mà bên thế chấp có thể nhận được sau thời điểm Hợp đồng này có hiệu lực liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Sau khi ký kết, hợp đồng thế chấp tài sản đã được công chứng tại Văn phòng công chứng H vào ngày 10/6/2020 và đăng ký bảo đảm thế chấp quyền sử dụng đất tại A phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố C ngày 15/6/2020. Đối với tài sản gắn liền với đất được thế chấp giữa các bên không phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ Điều 319 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 về đăng ký giao dịch bảo đảm, xác định hợp đồng thế chấp trên phù hợp với quy định của pháp luật về nội dung, hình thức hợp đồng cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP C là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Hợp đồng thế chấp tài sản của bà H với Ngân hàng là để đảm bảo khoản vay và được các bên giao kết phù hợp theo quy định pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm không có ai yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 204/2020, quyền số 01/2020 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Nông Thị A và bà Phạm Thanh H: Bà Nông Thị A đã chuyển nhượng cho bà Phạm Thanh H trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được lập ngày 05/3/2020, đã được công chứng tại A phòng công chứng Hà Nguyên. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà A và bà H đều khai nhận khi thỏa thuận giao kết Hợp đồng các bên đều tự nguyện, minh mẫn, không bị ép buộc, có năng lực hành vi dân sự, thỏa thuận của các bên không vi phạm pháp luật. Sau khi chuyển nhượng, các bên đã thực hiện thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Tại công A số 49/CV-VPĐKCNTTP ngày 12/4/2021 của A phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố C trả lời: Việc cấp GCN quyền sử

dụng đất số CU 846451 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cao Bằng cấp ngày 03/6/2020 đứng tên bà Phạm Thanh H thực hiện đúng quy trình, trình tự thủ tục tại thời điểm cấp GCN quyền sử dụng đất.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, các đương sự đều xác nhận tài sản trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/3/2020 phù hợp với tài sản được mô tả trong biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/5/2021. Tại công A số 138/QLĐT ngày 08/10/2021 của Phòng Quản lý đô thị thành phố C thể hiện: Năm 2006 và năm 2007, UBND thành phố không cấp phép xây dựng tại Thửa đất số 35, tờ bản đồ số 24, tổ 02 (cũ), phường Đ, thành phố C. Năm 2015, UBND thành phố đã tiếp nhận hồ sơ xin cấp phép xây dựng (đơn đề ngày 16/3/2015) của bà Nông Thị A và đã cấp phép xây dựng cho bà Nông Thị A tại thửa đất số 35, tờ bản đồ số 24, tổ 02 (cũ), phường Đ, thành phố C. Việc bà A chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà H thì ông B, ông T, bà K có biết nhưng không ai có ý kiến gì và không có yêu cầu xem xét xác định quyền sở hữu hay không công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, Hợp đồng thế chấp tài sản. Ngoài ra tại biên bản làm việc ngày 03/9/2020 và biên bản họp gia đình ngày 15/9/2020 gia đình đã thống nhất và khẳng định “*gia đình chúng tôi đã bán căn nhà cho bà H, hiện tại gia đình vẫn đang sinh sống trên ngôi nhà tại tổ 1, phường Đ....chậm nhất đến ngày 15/11/2020 gia đình chúng tôi sẽ chủ động di dời sang chỗ ở mới và bàn giao tài sản cho ngân hàng*”, như vậy một lần nữa khẳng định gia đình đã biết bà A đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất cho bà H. Tại phiên tòa ông B và bà K cung cấp tài liệu chứng minh công sức xây dựng ngôi nhà số 02 (mô tả trong biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/5/2021) với giá trị ngôi nhà khoảng 454.680.246đ. Tuy nhiên, ông B, bà K đã không thực hiện thủ tục yêu cầu độc lập về bồi thường thiệt hại giá trị tài sản theo quy định tại Điều 201 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 tại cấp sơ thẩm, nội dung này cấp sơ thẩm chưa xem xét, do đó cấp phúc thẩm không có thẩm quyền xem xét giải quyết tại cấp phúc thẩm.

Với những phân tích, nhận định như trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Ngọc B.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Ngọc B không được Tòa án chấp nhận, do đó ông B phải nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật để sung công quỹ nhà nước.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 147; 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Dương Ngọc B. Giữ nguyên quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 18/2022/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Cao Bằng đối với phần:

1. Tiếp tục duy trì đối với Hợp đồng thế chấp tài sản số 66/2020/HĐBĐ/NHCT186/PBL ngày 10/06/2020 được ký kết giữa với Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Cao Bằng với bà Phạm Thanh H. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà bà Phạm Thanh H không trả đủ số tiền cho Ngân hàng TMCP C thì Ngân hàng TMCP C có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo quy định pháp luật.

Trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất thì cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu nhận chuyển nhượng.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Dương Ngọc B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm với số tiền là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) để sung công quỹ nhà nước. Xác nhận ông B đã nộp đủ số tiền trên theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003197 ngày 17 tháng 5 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C.

3. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm số 18/2022/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Cao Bằng không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Cao Bằng;
- CCTHADS TP C;
- TAND TP C;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án A.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Như