

Bản án: 35/2019/KDTM - PT
Ngày 18-7-2019
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Mười

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Thanh Dũng

Ông Nguyễn Đức Minh

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thủy Tiên – Thư ký 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
Ông Bùi Minh Nghĩa – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 7 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 61/2018/TLPT-KDTM ngày 28 tháng 10 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 05/2018/KDTM-ST ngày 14 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1603/2019/QĐ-PT ngày 09 tháng 5 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần (TMCP) X (gọi tắt là ngân hàng E); Địa chỉ: Tầng 8 Tòa nhà V – 72 L, phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn Q, sinh năm 1961; Chức vụ: Tổng giám đốc (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp: Ông Cao Thái K; Chức vụ: Cán bộ phòng khách hàng cá nhân Ngân hàng TMCP X chi nhánh Bà Rịa-Vũng Tàu; Địa chỉ 43 T, Phường X1, thành phố V – là đại diện theo ủy quyền, giấy ủy quyền số 32A/2017/EIBBRVT ngày 12-4-2017 của Ngân hàng TMCP X (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Trần Thị L, sinh năm 1984; Nơi cư trú: 72 L, Phường X4, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt không có lý do).

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Duy H, sinh năm 1960; Nơi cư trú: 35/1/7 N, Phường X7, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu – là đại diện theo ủy

quyền, giấy ủy quyền số 441 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25-8-2013 của Văn phòng công chứng T, thành phố V (vắng mặt không có lý do).

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

3.1. Ông Trần Duy H, sinh năm 1960;

Nơi cư trú: 35/1/7 N, Phường X7, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt không có lý do).

3.2. Bà Trần Thị N1, sinh năm 1931 (vắng mặt);

Nơi cư trú: 108/ô1 khu phố T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Người giám hộ cho bà N1: Bà Dương Thị Đ1, sinh năm 1954;

Nơi cư trú: Tổ 6, ấp Ô, xã P huyện X, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu (có mặt);

Người giám sát việc giám hộ: Ông Dương Văn P, sinh năm 1965;

Nơi cư trú: 107/ô1 khu phố T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

3.3. Ông Dương Văn S, sinh năm 1958;

Nơi cư trú: 108/ô 1 khu phố T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

3.4. Ông Dương Văn P, sinh năm 1965 (có mặt);

3.5. Anh Dương Thế Q, sinh năm 1995 (có mặt);

Ông P, anh Q cùng cư trú tại: 107/ô1 khu phố T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.6. Bà Trương Thị T2 (chết năm 2018);

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Trương Thị T2, gồm có:

3.6.1. Bà Trần Thị N2, sinh năm 1942; Nơi cư trú: khu phố T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

3.6.2. Ông Dương Văn P, sinh năm 1965 (có mặt);

3.6.3. Anh Dương Thế Q, sinh năm 1995 (có mặt);

3.6.4. Anh Dương Thế Q1, sinh năm 1985 (vắng mặt);

3.6.5. Anh Dương Thế Q2, sinh năm 1987 (vắng mặt);

Anh Q1, anh Q2 cùng cư trú tại: Khu phố T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của bà N2, anh Q, anh Q1, anh Q2: Ông Dương Văn P – là đại diện theo ủy quyền, các giấy ủy quyền số 208, 209, 210, 212 ngày 09 và 10-7-2018 (có mặt).

3.7. Ông Dương Văn T3, sinh năm 1964;

3.8. Bà Trần Thị Kim N3, sinh năm 1967;

Ông T3, bà N3 cùng cư trú tại: Khu phố P, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (cùng vắng mặt).

3.9. Ủy ban nhân dân huyện Đ; Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện Đ: ông Lê Minh T5, sinh năm 1978; Chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần X.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Ngân hàng E trình bày: Ngân hàng thương mại cổ phần X chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu (gọi tắt là ngân hàng E chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu) ký hai hợp đồng tín dụng cho bà Trần Thị L vay tổng số tiền 300.000.000đ, cụ thể:

- Hợp đồng tín dụng từng lần số 1803 – LAV – 20110 ngày 22-6-2011 kèm theo phụ lục, số tiền 250.000.000đ;

- Hợp đồng tín dụng từng lần số 1803 – LAV – 20110 ngày 04-8-2011 kèm theo phụ lục, số tiền 50.000.000đ;

Mục đích vay 300.000.000đ để kinh doanh vải, quần áo; thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân, trả gốc cuối kỳ, lãi trả hàng tháng vào ngày 15, lãi suất cho vay ban đầu là 22,8 %/năm (có thay đổi theo từng giai đoạn), lãi quá hạn là 150% lãi suất cho vay trong hạn.

Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng 563m² đất thuộc thửa 410 (cũ 620), tờ bản đồ số 89 (cũ 09), thị trấn Đ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB522560 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp cho ông Trần Duy H ngày 28-5-2010 (gọi tắt là giấy CNQSD đất số BB522560), theo các hợp đồng thế chấp số 31/EIBBR-PGDPT/BPTD/BPTD/BLTS/2010 được công chứng số 362 ngày 10-6-2010 (gọi tắt là hợp đồng số 31); phụ lục hợp đồng thế chấp số 31/EIBBR-PGDPT/BPTD/BPTD/BLTS/2010 được công chứng số 151 ngày 03-8-2011 (gọi tắt là phụ lục số 31). Ngân hàng cùng ông H có trực tiếp đến thửa đất thế chấp và thấy trên đất có 2 căn nhà nhưng ông H cho biết đó là nhà của ông H cho người ở nhờ và nhà đã xuống cấp lại đóng cửa không có người, nên Ngân hàng chỉ nhận thế chấp về quyền sử dụng đất.

Bà Trần Thị L đã nhận nợ theo hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 1803–LDS–20110 1181 ngày 22-6-2011 và số 1803–LDS–20110 1471 ngày 04-8-2011.

Bà Trần Thị L không thanh toán nợ cho Ngân hàng E đúng như hợp đồng dù Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu bà L, ông H đến làm việc, yêu cầu thanh toán nợ nhưng vẫn không thực hiện.

Bà L chưa trả nợ gốc là 300.000.000đ, lãi trong hạn chỉ trả được đến 15-4-2012. Tính đến hết ngày 14-8-2018 bà L còn nợ cả lãi trong hạn và quá hạn là 720.987.502đ. Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn yêu cầu do nợ đã quá hạn và theo

hợp đồng thế chấp thì ông H cam kết nếu hết hạn mà bà L không trả thì ông H sẽ trả. Do vậy yêu cầu bà L và ông H cùng trả nợ, nếu không trả nợ hoặc trả không đủ thì Ngân hàng đề nghị phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Nếu tài sản bảo đảm không đủ để thu hồi nợ thì bà L, ông H tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán cho đến khi thanh toán xong nợ.

Khi khởi kiện thì Ngân hàng yêu cầu cả ông Trần Hoàng Sinh (chồng bà Trần Thị L) trả nợ. Tuy nhiên sau đó, ngày 31-5-2013 Ngân hàng đã rút yêu cầu đối với ông Sinh, không yêu cầu Tòa án đưa ông Sinh vào tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vì theo hợp đồng tín dụng và phụ lục hợp đồng thì bên vay chỉ là bà Trần Thị L, bên thế chấp là ông Trần Duy H, không liên quan đến ông Sinh (BL 77).

Bị đơn là bà Trần Thị L thông qua người đại diện là ông Trần Duy H trình bày: Bà L có vay của ngân hàng E chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu số tiền 300.000.000đ và ông H thế chấp tài sản bảo đảm nợ cho bà L theo các hợp đồng như Ngân hàng trình bày. Do làm ăn thua lỗ nên bà L chưa thanh toán tiền gốc và lãi cho ngân hàng. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Duy H đề nghị Ngân hàng thực hiện theo hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp nói trên. Nếu bà L không trả nợ thì bên thế chấp là ông H sẽ có trách nhiệm trả nợ theo đúng nội dung hợp đồng.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Trần Duy H trình bày: Đối với việc bà L vay 300.000.000đ của Ngân hàng E thì ông là bên thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 31 và phụ lục hợp đồng thế chấp số 31. Tài sản thế chấp là 563m² đất thuộc thửa 620, tờ bản đồ số 09, tọa lạc thị trấn Đ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB522560 đứng tên ông.

Trước yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng E ông đồng ý trả nợ thay cho bà L khoản nợ theo hợp đồng nói trên bằng tài sản đảm bảo theo hợp đồng, nếu thiếu ông đồng ý trả bằng tiền mặt, nếu dư thì Ngân hàng phải trả lại cho ông. Tuy nhiên ông chỉ đồng ý trả nợ cho ngân hàng E số tiền gốc là 300.000.000đ và 01 năm tiền lãi trong hạn bằng chính tài sản thế chấp, ông không đồng ý trả lãi quá hạn cho đến nay vì ông cho rằng theo hợp đồng thế chấp thì ông là người có trách nhiệm trả nợ nhưng khi hợp đồng vay hết hạn, Ngân hàng đã không liên hệ, thông báo với ông để xử lý, bàn bạc việc trả nợ và xử lý tài sản thế chấp.

Đối với việc ông nhận chuyển nhượng của ông Dương Văn T3 563m² đất thửa 620, tờ bản đồ số 09, tọa lạc thị trấn Đ:

Vào khoảng cuối 2009, do biết ôn T3, bà N3 cần chuyển nhượng đất trên nên ông đã nhận chuyển nhượng với giá 450.000.000đ (tại phiên tòa sơ thẩm ông khai là 490.000.000đ). Tuy nhiên, lúc đó đất chuyển nhượng đang bị thế chấp tại Ngân hàng Phát triển nhà đồng bằng sông C (gọi tắt là ngân hàng C) do bà N3, ôn T3

vay 200.000.000đ nên ôn T3, bà N3 đã đề nghị ông trả nợ thay để giải chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0640634 và làm thủ tục chuyển nhượng. Ông đã trả 201.911.600đ tiền vay cho ngân hàng C theo phiếu thu ngày 22-12-2009 và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp; Số tiền còn lại ông đã trả cho bà N3, ôn T3, có biên nhận nhưng ông không còn giữ để cung cấp cho Tòa án. Khi nhận chuyển nhượng ông có đến thăm định đất, thấy trên đất có 01 căn nhà tạm do bà N3, ôn T3 sinh sống.

Theo ông thì bà N1 và các con là anh em ruột của ôn T3 đã ký giấy ủy quyền cho vợ chồng bà N3, ôn T3 toàn quyền định đoạt đất trên. Ngoài ra, khi có hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được công chứng số 242 quyền 01 ngày 25-12-2009 (gọi tắt là hợp đồng 242), ông H là người đi làm thủ tục đăng ký chuyển quyền sử dụng đất từ bà N1 sang ôn T3, đã được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA292149 ngày 29-01-2010 cho ôn T3 rồi ôn T3 làm thủ tục chuyển nhượng đất trên cho ông theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 342 quyền 01 ngày 01-3-2010 (gọi tắt là hợp đồng 342), ông H đã được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB522560 ngày 28-5-2010. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hoàn toàn hợp pháp.

2/- Ông Dương Văn T3, bà Trần Thị Kim N3 trình bày:

Ôn T3 là con bà N1, là anh em với bà Đ1, ông S, ông P. Về nguồn gốc đất và các căn nhà hình thành trên đất, người sử dụng nhà thì ôn T3, bà N3 trình bày thống nhất với bà Đ1, ông S, ông P.

Riêng việc ôn T3 chuyển nhượng đất cho ông Trần Duy H thì do ông, bà là những người ít học, trước đây có vay của Ngân hàng C số tiền 200.000.000đ và bà N1 thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0640634, cấp ngày 27-12-1996 đứng tên bà N1 cho ôn T3 vay. Do không có tiền trả nên ông, bà đã đồng ý để ông H thay ông bà trả số tiền 200.000.000đ trên cho Ngân hàng C, nhằm đáo hạn và tiếp tục vay lại sẽ trả tiền lại cho ông H. Nhưng sau khi trả cho Ngân hàng và giải chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H nói bà N1 không đứng tên vay tiền được nữa nên ôn T3, bà N3 đề nghị bà N1 ký tặng cho đất trên cho ôn T3 để ôn T3 tiếp tục vay tiền Ngân hàng và bà N1 đồng ý nên đã ký hợp đồng tặng cho diện tích 563m² đất, thửa số 620, tờ bản đồ số 09, tọa lạc thị trấn Đ cho ôn T3; Khi đó bà N1 vẫn còn minh mẫn, bà N1 đã tự ký tên và ghi rõ họ tên trong hợp đồng này.

Sau khi bà N1 ký hợp đồng tặng cho, ông H giữ hợp đồng tặng cho cùng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0640634, chứng minh nhân dân, hộ khẩu để ông H làm thủ tục cho ông, bà tiếp tục vay tiền ở Ngân hàng C và khi đó ông, bà có ký một loạt giấy tờ nhưng không đọc.

Do vậy, ông bà khẳng định không chuyển nhượng đất thửa số 620, tờ bản đồ số 09, tọa lạc thị trấn Đ cho ông H, nhưng xác định chữ ký phần bên chuyển nhượng trong hợp đồng số 342 là của ôn T3 và việc ông H đã bỏ ra khoảng 200.000.000đ trả tiền vay Ngân hàng C cho ông, bà là đúng; Ông bà nay không có khả năng trả vì đang rất khó khăn về kinh tế.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của bà N1; ông bà đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

3/- Bà Trần Thị N1 và người giám hộ là bà Dương Thị Đ1 (có người giám sát việc giám hộ cho bà Trần Thị N1 là ông Dương Văn P) trình bày: Bà N1 đã có quyết định của Tòa án nhân dân huyện Đ tuyên bà N1 mất năng lực hành vi dân sự từ ngày 27-5-2016 . Do vậy, bà Đ1 là người giám hộ và ông P là người giám sát việc giám hộ.

Diện tích 563m² đất, thửa số 620, tờ bản đồ số 09, tọa lạc thị trấn Đ có nguồn gốc do cụ T4, cụ D là cha mẹ của bà Trần Thị N1 cho bà N1 từ khoảng năm 1975, bà N1 đã được UBND huyện Long Đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0640634 ngày 27-12-1996. Trên đất có hai căn nhà tình thương được xây dựng từ năm 2005, trong đó có một căn nhà số 108 Ô1 do bà N1, ông Dương Văn S đang sử dụng và một căn nhà số 107 Ô1 do gia đình vợ chồng ông Dương Văn P, bà Trương Thị T2 và con trai là anh Dương Thế Q đang sử dụng. Ngoài tiền xây nhà được quỹ tình thương hỗ trợ thì bà N1 không thêm tiền vào xây, còn gia đình vợ ông P có thêm tiền vào cho vợ chồng ông P xây.

Khoảng 2013, Tòa án nhân dân thành phố V, Ngân hàng E chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu đến nhà đất của bà N1 thẩm định thực tế đất thì bà N1 mới biết đất trên đã bị

Theo hợp đồng tặng cho số 242 thì bà N1 đã tặng cho đất trên cho ôn T3 cũng là con bà N1 và sau đó ôn T3 đã chuyển nhượng đất lại cho ông H theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 342. Tuy nhiên bà N1 cho rằng, bà không ký tặng cho đất trên cho ônG T3; chữ ký trong hợp đồng 242 không phải của bà, bà đồng ý cho hai con là S, P yêu cầu giám định chữ ký của bà. Ông S, ông P đã có yêu cầu giám định chữ ký của bà N1 nhưng sau đó rút không yêu cầu.

Bà Đ1, ông P xác nhận chữ ký trong hợp đồng 242 ở phần bên tặng cho là của bà N1 nhưng ông, bà cho rằng bà N1 không tặng cho quyền sử dụng đất trên cho ôn T3. Thời điểm ký hợp đồng tặng cho thì bà N1 không còn minh mẫn, bà N1 đã được Tòa án nhân dân huyện Đ tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự theo Quyết định số 03/2016/QĐ–VDS ngày 27-5-2016. Do đó, hợp đồng tặng cho giữa bà N1 và ôn T3 là không hợp pháp nên ôn T3 không có quyền chuyển nhượng đất trên cho ông H. Bà Đ1, ông P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất nêu trên để thu hồi nợ.

Ngày 18-9-2014 và ngày 02-10-2014, bà N1, ông P, ông S có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 242 và yêu cầu tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB522560. Sau đó ngày 30-12-2014, bà N1, ông P, ông S rút yêu cầu độc lập nói trên.

Ngày 17-11-2016, bà Đ1, ông P có yêu cầu độc lập tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 242; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 342 vô hiệu và yêu cầu tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB522560. Ngày 01-9-2017, bà Đ1, ông P có đơn rút yêu cầu độc lập nêu trên và chỉ đồng ý cho Ngân hàng được phát mãi phần diện tích đất còn lại ngoài hai căn nhà, không đồng ý phát mãi phần đất thế chấp có hai căn nhà tình thương.

4/- Ông Dương Văn S trình bày: Ông là anh em với ôn T3, ông P, bà Đ1. Ông sống trong căn nhà tình thương số 108 Ô1 cùng với mẹ là bà N1. Về nguồn gốc đất và các căn nhà hình thành trên đất, người sử dụng nhà, việc bà N1 tặng cho đất cho ôn T3 và ôn T3 chuyển nhượng đất cho ông H, việc các ông bà yêu cầu độc lập và rút yêu cầu độc lập thì ông S trình bày thống nhất với bà Đ1, ông P. Ông cũng chỉ đồng ý cho Ngân hàng được phát mãi phần diện tích đất còn lại ngoài hai căn nhà, không đồng ý phát mãi phần đất thế chấp có hai căn nhà tình thương.

5/- Ông Dương Văn P, bà Trương Thị T2, anh Dương Thế Q trình bày: Ông P, bà Trí, anh Q là con, cháu của bà N1, đều ở căn nhà tình thương thứ 2 là căn 107/ô1 trên thửa đất 620. Các ông bà trình bày giống như bà Đ1, ông S về nguồn gốc đất và các căn nhà hình thành trên đất, người sử dụng nhà, việc bà N1 tặng cho đất cho ôn T3 và ôn T3 chuyển nhượng đất cho ông H, việc các ông bà yêu cầu độc lập và rút yêu cầu độc lập thì ông P trình bày thống nhất với bà Đ1, ông S. Hiện nay, gia đình ông P không còn chỗ ở nào khác. Ông bà cũng chỉ đồng ý cho Ngân hàng được phát mãi phần diện tích đất còn lại ngoài hai căn nhà, không đồng ý phát mãi phần đất thế chấp có hai căn nhà tình thương.

Ngày 01-01-2018, bà Trương Thị T2 chết, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trí gồm: Bà Trần Thị N2, ông Dương Văn P, anh Dương Thế Q1, anh Dương Thế Q2, anh Dương Thế Q. Bà N2, anh Q1, anh Q2, anh Q ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Dương Văn P, cùng thống nhất với ý kiến trình bày của ông P.

6/- Ủy ban nhân dân huyện Đ thông qua người đại diện trình bày: UBND huyện căn cứ vào hợp đồng tặng cho số 242 lập giữa bà N1, ôn T3, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 342 lập giữa ôn T3 với ông H và đơn yêu cầu của ông H để thực hiện việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc cấp đổi giấy chứng nhận không phải thẩm định thực tế mà chỉ căn cứ trên bản đồ địa chính, sổ tờ sổ thửa và sơ đồ vị trí khi xét cấp đất cho bà N1. Thời điểm cấp đổi giấy sang tên ôn T3, ông H đất không có tranh chấp. Do đó, việc cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB522560 ngày 28-5-2010 cho ông Trần Duy H là hoàn toàn hợp pháp.

7/- UBND thị trấn Đ cung cấp thông tin cho Tòa án đối với quá trình sử dụng đất tại thửa 620, tờ bản đồ 09: Trước năm 1990, bà N1 sử dụng và cất nhà ở tại thửa đất nêu trên. Ngày 26-11-1994, bà N1 kê khai đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được UBND huyện Long Đất (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0640634 ngày 27-12-1996 với diện tích 820m², thửa đất số 1386, tờ bản đồ 33. Sau khi phân chia ranh giới 364, thửa đất trên được chỉnh lý lại có diện tích 536m² thửa 620, tờ bản đồ 09. Đến năm 2005, UBND xã P (nay là thị trấn Đ) vận động xây tặng cho gia đình bà N1, ông S, ông P 02 căn nhà tình thương số 107 Ô1 và 108 Ô1 (là hai căn nhà hiện nay bà N1, ông S và gia đình ông P đang ở). Biến động quyền sử dụng đất trên đúng như UBND huyện Đ đã trình bày. Ông H thế chấp vay tiền tại ngân hàng E chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người làm chứng:

1/- Ông Trần Văn M trình bày: Ông là em ruột bà N1 nên ông biết nguồn gốc đất trên là do bà Trương Thị D là mẹ của ông và bà N1 cho riêng bà N1. Về tình trạng tâm thần của bà N1 thì bà N1 có biểu hiện hay quên từ khi chồng là ông Dương Văn H1 (chết năm 1991), con gái là Dương Thị N2 chết năm 1992 và cháu ngoại là Lâm Thành Đ1 chết năm 1995 do đuối nước nên bà N1 buồn, dẫn đến có biểu hiện lúc nhớ, lúc quên, khi nhắc lại mới nhớ. Những biểu hiện trên của bà N1 xuất hiện khoảng năm 1995, là do ông nhìn thấy, tự cảm nhận chứ không có chứng cứ gì.

2/- Các ông, bà Dương Thị S1, Dương Thị Đ1, Dương Thị N3, Dương Thị H4, Dương Thị T6 trình bày: Các ông bà là con bà Trần Thị N1. Bà N1 có 09 người con, một người đã chết nên còn 08 người là Đ, N (Á), S, T (T), T5, P, S1, H1. Các ông, bà thống nhất về nguồn gốc đất, tài sản trên đất, đề nghị Tòa án giải quyết bảo vệ quyền lợi cho những người ở trên đất có chỗ ở ổn định.

Tại bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 05/2018/KDTM-ST ngày 14-8-2018 của Tòa án nhân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã quyết định.

Căn cứ vào các điều 26, 28, 34, 37, 147, 157, điểm c khoản 1 Điều 217, điểm b Khoản 2 Điều 227, 235, 266 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 128, 411 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; Điểm 4, Khoản 19 Điều 1 Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP; Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27-02-2009 về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Dương Văn P; ông Dương Văn S; bà Trương Thị T2; người giám hộ cho bà N1 là bà Dương Thị Đ1, người giám sát việc giám hộ cho bà N1 là ông Dương Văn P về yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 242 quyền 01/TP/CC–SCC/HD DG ngày 25-12-2009 do Văn phòng công chứng L lập giữa bà Trần Thị N1 và ông Dương Văn T3 vô hiệu; Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 342 quyền 01/TP/CC–SCC/HD DG ngày 01-3-2010 do Văn phòng công chứng L lập giữa ông Dương Văn T3 và ông Trần Duy H vô hiệu và yêu cầu tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB522560 do UBND huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 28-5-2010 cho ông Trần Duy H.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng TMCP X:

2.1. Bà Trần Thị L và ông Trần Duy H phải liên đới trả cho Ngân hàng TMCP X số tiền **517.472.500đ** (*năm trăm mười bảy triệu, bốn trăm bảy mươi hai ngàn, năm trăm đồng*). Trong đó: nợ gốc 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) và tiền nợ lãi tính đến ngày 13-8-2018 là 217.472.500đ (*hai trăm mười bảy triệu, bốn trăm bảy mươi hai ngàn, năm trăm đồng*).

2.2. Bà L, ông H tiếp tục liên đới trả cho Ngân hàng TMCP X tiền lãi phát sinh từ ngày 14-8-2018 theo hợp đồng tín dụng từng lần số 1803 – LAV – 2010 ngày 22-6-2011 kèm phụ lục và hợp đồng tín dụng từng lần số 1803 – LAV – 20110 ngày 04-8-2011, kèm phụ lục cho đến khi trả hết nợ.

2.3. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 31/EIBBR-PGDPT/BPTD/BPTD/BLTS/2010 ngày 10-6-2010 và phụ lục ngày 03-8-2011 ký giữa ông Hùng, bà L và Ngân hàng TMCP X bị vô hiệu một phần đối với diện tích đất có nhà tình thương của bà N1 (nhà số 108 Ô1) và gia đình ông P (nhà số 107 Ô1), theo tọa độ 1, 2, 3, A8, A7, A6, A5, A4, A3, A2, A1, A, 18, 1 tại bản sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 09-8-2018. Đất thuộc thửa 410 (cũ 620), tờ bản đồ số 89 (cũ 09), thị trấn Đ; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB522560 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp cho ông Trần Duy H ngày 28-5-2010.

2.4. Nếu bà Trần Thị L và ông Trần Duy H không trả hoặc trả không đầy đủ số tiền trên thì Ngân hàng TMCP X có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi quyền sử dụng phần diện tích đất 294m², theo vị trí tọa độ A, A1, A2, A3, A5, A6, A7, A8, D, 6, 7, 8, 9, 10, C, 13, 14, B, A tại bản sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 09-8-2018 đính kèm Bản án. Đất thuộc thửa 410 (cũ 620), tờ bản đồ số 89 (cũ 09), thị trấn Đ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền với đất số BB522560 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp cho ông Trần Duy H ngày 28-5-2010.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá trích lục hồ sơ, án phí và dành quyền kháng cáo vụ án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm đến ngày 28-8-2018 nguyên đơn Ngân hàng TMCP X có đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn Ngân hàng TMCP X vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, đề nghị xem xét lại phần lãi suất.

Phía bên bị đơn bà Trần Thị L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Duy H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, các đương sự cũng không có cung cấp hay bổ sung thêm chứng cứ gì mới và cũng không có thỏa thuận gì với nhau, chỉ yêu cầu Tòa xét xử theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về thủ tục tố tụng: Ở giai đoạn xét xử phúc thẩm những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự và tuân thủ đúng pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Mặc dù bị đơn bà Trần Thị L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Duy H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, vị kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà L, ông H.

Xét về nội dung vụ án và xét đơn kháng cáo của nguyên đơn là Ngân hàng TMCP X, vị kiểm sát viên phân tích các chứng cứ của vụ án, là có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là Ngân hàng TMCP X. Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa và trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của các đương sự và những người tham gia tố tụng khác và ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng TMCP X trong hạn luật định và hợp lệ, nên được Hội xét xử xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm. Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Về thẩm quyền: Ngân hàng TMCP X khởi kiện bà Trần Thị L, ông Trần Duy H về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, bà L, ông H đang sinh sống tại thành phố Vũng Tàu nên thuộc thẩm quyền thụ lý, giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu.

[1.1] Bà Dương Thị Đ1, ông Dương Văn P, ông Dương Văn S, bà Trương Thị T2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB522560 được UBND huyện Đ cấp ngày 28-5-2010 cho ông Trần Duy H, nên vụ án được chuyển thẩm quyền cho Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại các điều 26, 28, 34 và 37 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[1.2] Về việc rút yêu cầu độc lập của ông Dương Văn P, ông Dương Văn S, bà Trương Thị T2, bà Trần Thị N1, người giám hộ cho bà N1 là bà Dương Thị Đ1, người giám sát việc giám hộ cho bà N1 là ông Dương Văn P:

[1.3] Ngày 02-10-2014, bà Trần Thị N1 có đơn độc lập yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng tặng cho công chứng số 242 quyền 01/TP/CC–SCC/HDDG ngày 25-12-2009 lập giữa bà Trần Thị N1 và ông Dương Văn T3; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB522560 do UBND huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp cho ông Trần Duy H ngày 28-5-2010 đối với diện tích đất 563m², thửa 410 (cũ 620), tờ bản đồ số 89 (cũ 09), thị trấn Đ (BL264).

Ngày 30-12-2014, bà Trần Thị N1 có đơn rút yêu cầu độc lập nói trên, Tòa án nhân dân thành phố V đã ra quyết định số 56/2014/ĐCST–KDTM ngày 30-12-2014 đình chỉ yêu cầu độc lập của bà N1 (BL278).

[1.4] Vào các ngày 05-8-2016 và 17-11-2016, ông Dương Văn P; ông Dương Văn S; bà Trương Thị T2; người giám hộ cho bà N1 là bà Dương Thị Đ1, người giám sát việc giám hộ cho bà N1 là ông Dương Văn P đã có đơn độc lập yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu các hợp đồng sau:

- Hợp đồng tặng cho lập giữa bà Trần Thị N1 và ông Dương Văn T3, công chứng số 242 quyền 01/TP/CC–SCC/HDDG ngày 25-12-2009;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập giữa ông Dương Văn T3 và ông Trần Duy H, công chứng số 342 quyền 1/TP/CC – SCC/ HD DG ngày 01-3-2010;

Đồng thời yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB522560 do UBND huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp cho ông Trần Duy H ngày 28-5-2010 đối với diện tích đất 563m², thửa 410 (cũ 620), tờ bản đồ số 89 (cũ 09), thị trấn Đ (BL355,356).

Ngày 30-5-2017 và ngày 01-9-2017 tất cả các đương sự nêu trên đã tự nguyện rút toàn bộ yêu cầu độc lập đã nêu (BL 450, 450a) nên Hội đồng xét xử đình chỉ việc giải quyết yêu cầu độc lập của ông P, bà Đ1 đại diện cho bà N1; đình chỉ việc giải quyết yêu cầu độc lập của ông P, ông S, bà Trí theo điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét nguyên đơn yêu cầu bà Trần Thị L và ông Trần Duy H thanh toán số tiền nợ gốc là 300.000.000đ, lãi trong hạn và quá hạn tính đến hết ngày 13-8-2018:

[2.2] Theo các cam kết của bà Trần Thị L và ông Trần Duy H với Ngân hàng tại Điều 5.2 của hợp đồng thế chấp thì nếu đến hạn mà bà L không trả được nợ ông H sẽ chịu trách nhiệm trả thay bà L. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm ông H vẫn đồng ý như vậy. Do vậy, khoản nợ đã quá hạn mà bà L không trả được nên Ngân hàng yêu cầu cả bà L và ông H cùng trả nợ là có cơ sở (BL 58, biên bản phiên tòa).

[2.3] Về nợ gốc, ông H xác nhận bà L và ông H chưa trả nợ gốc 300.000.000đ theo các Hợp đồng tín dụng đã nêu cho Ngân hàng, nên Hội đồng xét xử xác định số nợ gốc còn lại phải trả là **300.000.000đ**.

[2.4] Ngân hàng E đã chuyển toàn bộ số nợ sang nợ quá hạn và tính lãi quá hạn kể từ ngày 23-6-2012 đối với số tiền nợ gốc 250.000.000đ và từ ngày 05-8-2012 đối với số tiền nợ gốc 50.000.000đ là có căn cứ, phù hợp với hợp đồng và Luật các tổ chức tín dụng (các BL 60 - 65, 68).

[2.5] Tiền nợ lãi được tính mức lãi trong hạn là 22.8%/ một năm (360 ngày) và từng giai đoạn sẽ được điều chỉnh, cả Ngân hàng và ông H xác nhận tiền lãi trong hạn bà L đã trả được cả hai khoản vay đến hết ngày 14-4-2012, từ ngày 15-4-2012 chưa trả. Mức lãi quá hạn là 150% lãi trong hạn. Hội đồng xét xử kiểm tra theo Hợp đồng tín dụng và theo bảng tính toán của Ngân hàng nộp cho Tòa án (BL 520-522), lãi được tính đến ngày xét xử sơ thẩm 14-8-2018 như sau:

[2.5.1] Số tiền lãi trong hạn:

- Đối với khoản vay 250.000.000đ còn phải trả từ ngày 15-4-2012 đến hết ngày 22-6-2012 là **10.685.500đ** ($250.000.000đ \times 22,3\%/360 \text{ ngày} \times 69 \text{ ngày}$).

- Đối với khoản vay 50.000.000đ còn phải trả từ ngày 15-4-2012 đến hết ngày 04-8-2012 là **3.253.500đ**, cụ thể:

+ Từ ngày 15-4-2012 đến ngày 03-6-2012 ($50.000.000đ \times 22,3\%/360 \text{ ngày} \times 50 \text{ ngày}$) = 1.548.611đ;

+ Từ ngày 04-6-2012 đến ngày 04-8-2012 ($50.000.000đ \times 19,8\%/360 \text{ ngày} \times 62 \text{ ngày}$) = 1.705.000đ.

*** Tổng lãi trong hạn chưa trả là 13.939.000đ.**

[2.5.2] Số tiền lãi quá hạn:

- Đối với khoản vay 250.000.000đ, từ ngày 23-6-2012 đến hết ngày 13-8-2018 là **340.522.800đ**, cụ thể như sau:

+ Từ ngày 23-6-2012 đến ngày 21-7-2012 ($250.000.000đ \times 29,7\%/360 \text{ ngày} \times 29 \text{ ngày}$) = 5.981.250đ;

+ Từ ngày 22-7-2012 đến ngày 21-7-2014 ($250.000.000đ \times 27,9\%/360 \text{ ngày} \times 730 \text{ ngày}$) = 141.437.500đ;

+ Từ ngày 22-7-2014 đến ngày 21-7-2015 ($250.000.000đ \times 21\%/360 \text{ ngày} \times 365 \text{ ngày}$) = 53.229.000đ;

+ Từ ngày 22-7-2015 đến ngày 13-8-2018 ($250.000.000đ \times 18\%/360 \text{ ngày} \times 1119 \text{ ngày}$) = 139.875.000đ.

- Đối với khoản vay 50.000.000đ, từ ngày 05-8-2012 đến hết ngày 13-8-2018 là **66.544.500đ**, cụ thể như sau:

+ Từ ngày 05-8-2012 đến ngày 03-8-2014 ($50.000.000đ \times 27,9\%/360 \text{ ngày} \times 729 \text{ ngày}$) = 28.248.750đ;

+ Từ ngày 04-8-2014 đến ngày 03-8-2015 ($50.000.000đ \times 21\%/360 \text{ ngày} \times 365 \text{ ngày}$) = 10.645.833đ;

+ Từ ngày 04-8-2015 đến ngày 13-8-2018 ($50.000.000đ \times 18\%/360 \text{ ngày} \times 1106 \text{ ngày}$) = 27.650.000đ.

*** Tổng lãi quá hạn là 407.067.000đ.**

[2.5.3] Tổng cộng gốc và lãi, bà L và ông H phải liên đới trả cho Ngân hàng là **707.067.000đ**.

[2.5.4] Do đây là khoản vay tín dụng nên lãi suất tính theo cam kết của hợp đồng cho đến khi trả hết nợ là phù hợp với Điều 11 Quyết định 1267//2001/QĐ-NHNN ngày 31-12-2001 của Ngân hàng nhà nước và khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng. Do đó bà L và ông H tiếp tục phải trả tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng từng lần số 1803 – LAV – 20110 ngày 22-6-2011; hợp đồng tín dụng từng lần số 1803 – LAV – 20110 ngày 04-8-2011, kèm theo các phụ lục, kể từ ngày xét xử sơ thẩm 14-8-2018 cho đến khi trả hết nợ.

[3] Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo nợ của bà Trần Thị L với ngân hàng E:

[3.1] Khoản nợ trên được bảo đảm bằng tài sản thế chấp đứng tên bên thứ ba là ông Trần Duy H theo các hợp đồng thế chấp số 31 ngày 10-6-2010; phụ lục hợp đồng thế chấp số 31 ngày 03-8-2011 (BL số 53-58). Thấy rằng, hợp đồng thế chấp và phụ lục có nội dung phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB522560 mà ông H được cấp. Nhưng qua xem xét thẩm định thực tế của Tòa án ngày 09-01-2014 và ngày 28-4-2017 đối với đất thế chấp thì trên đất có 02 căn nhà tình thương của bà Trần Thị N1, ông Dương Văn S (nhà số 108 Ô1) và của gia đình ông Dương Văn P (nhà số 107 Ô1). Hai căn nhà này xây cạnh nhau, là nhà

tình thương được UBND xã P (nay là thị trấn Đ) xây dựng từ năm 2005. Khi ông H nhận chuyển nhượng đất thì đã có các căn nhà này, Ngân hàng khi đến thẩm định đất để nhận thế chấp cũng thấy đã có các căn nhà nêu trên. Thực tế đó được những người ở trên đất thừa nhận và UBND thị trấn Đ xác nhận (BL 421, 422). Như vậy đã tồn tại căn nhà của bà N1 và của gia đình ông P trước khi ông T3 chuyển nhượng đất trên cho ông Hùng và ông H thế chấp cho Ngân hàng. Các căn nhà trên là tài sản của bà N1 và gia đình ông P nên việc Ngân hàng nhận thế chấp, cho rằng các căn nhà đã cũ, xuống cấp, giá trị không cao (BL 390), không thẩm định, xác minh làm rõ và nhận thế chấp quyền sử dụng đất gắn liền các căn nhà nói trên của bà N1 và gia đình ông P là không đúng quy định pháp luật. Bởi vì các căn nhà này nằm trên một phần thửa đất số 620 (410 mới) và có từ trước khi Ngân hàng nhận thế chấp đất, những người liên quan đến các căn nhà không được biết, không đồng ý việc thế chấp này, cho đến nay họ vẫn sử dụng nhà, không có nơi ở nào khác. Nay những người này không có yêu cầu giải quyết hợp đồng tặng cho từ bà N1 sang ông T3 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T3 với ông H trong vụ án này, nhưng các ông bà đều chỉ đồng ý cho Ngân hàng phát mãi phần đất ngoài các căn nhà họ đang ở. Khi thẩm định tài sản thế chấp, Ngân hàng chỉ nghe ông H trình bày đó là nhà của ông H chứ không tìm hiểu mà vẫn nhận thế chấp là có sơ suất của Ngân hàng. Do vậy, có một phần tài sản thế chấp trong hợp đồng ký giữa ông H với Ngân hàng bị vô hiệu theo Điều 135, 411 Bộ luật dân sự năm 2005. Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của bà Đ1, ông P (người giám hộ và giám sát việc giám hộ cho bà N1), ông P, ông S, anh Q, bà N2, anh Q2, anh Q1, anh Q để Ngân hàng được phát mãi phần diện tích đất còn lại ngoài hai căn nhà nếu bà L, ông H không trả nợ.

[3.2] Theo sơ đồ vị trí thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 09-8-2018 thì thửa đất ông Hùng được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 563m²; Trong đó, hai căn nhà số 107 Ô1, 108 Ô1 là nhà bà N1 và gia đình ông P có tọa độ 1, 2, 3, A8, A7, A6, A5, A4, A3, A2, A1, A, 18, 1 (BL 523).

Tại phiên tòa sơ thẩm, tất cả các đương sự đều đồng ý trong sơ đồ này những phần đất do chỉ ranh thực tế có lấn sang ranh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chủ sử dụng liền kề thì sẽ theo ranh của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Điều này không ảnh hưởng đến quyền lợi của các chủ sử dụng đất liền kề nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Ngoài ra, thửa số 39 diện tích 25,1m² là thuộc diện tích đường hẻm, đương sự chỉ ranh là không đúng nên không tính vào diện tích đất sử dụng của thửa 620.

[3.3] Do đó, khi bà L, ông H không thanh toán nợ hoặc thanh toán không đầy đủ thì ngân hàng E được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi phần diện tích đất 294m² (ngoài 02 căn nhà 107 Ô1, 108 Ô1), có các tọa độ A, A1, A2, A3,

A5, A6, A7, A8, D, 6, 7, 8, 9, 10, C, 13, 14, B, A (BL 523) để thu hồi nợ cho ngân hàng (theo sơ đồ vị trí thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ lập ngày 09-8-2018).

Do đó Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận một yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP X nhưng chỉ chấp nhận có 50% về phần lãi suất là chưa đúng.

Từ những cơ sở phân tích nêu trên. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét đơn kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng TMCP X về phần lãi suất là có cơ sở để chấp theo yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng TMCP X. Sửa phần này của án sơ thẩm.

Do đó Hội đồng xét xử thống nhất với quan điểm Viện kiểm sát chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng TMCP X. Sửa bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 05/2018/KDTM-ST ngày 14-8-2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Ngân hàng TMCP X và các đương sự không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, 309 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP X. Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 05/2018/KDTM ngày 14-8-2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu về phần tính lãi suất quá hạn.

Căn cứ vào các điều 26, 28, 34, 37, 147, 157, điểm c khoản 1 Điều 217, điểm b khoản 2 Điều 227, 235, 266 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 128, 411 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; Điểm 4, Khoản 19 Điều 1 Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP; Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27-02-2009 về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Dương Văn P; ông Dương Văn S; bà Trương Thị T2; người giám hộ cho bà N1 là bà Dương Thị Đ1, người giám sát việc giám hộ cho bà N1 là ông Dương Văn P về yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 242 quyền 01/TP/CC–SCC/HD DG ngày 25-12-2009 do Văn phòng công chứng L lập giữa bà Trần Thị N1 và ông Dương Văn T3 vô hiệu; Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 342 quyền 01/TP/CC–SCC/HD DG ngày 01-3-2010 do Văn phòng công chứng L lập giữa ông Dương Văn T3 và ông Trần Duy H vô hiệu và yêu cầu tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB522560 do UBND huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 28-5-2010 cho ông Trần Duy H.

2. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP X:

2.1. Bà Trần Thị L và ông Trần Duy H phải liên đới trả cho Ngân hàng TMCP X số tiền 707.067.000đ (*bảy trăm lẻ bảy triệu, không trăm sáu mươi bảy ngàn đồng*). Trong đó: nợ gốc 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) và tiền nợ lãi tính đến ngày 13-8-2018 là 407.067.000đ (*bốn trăm lẻ bảy triệu, không trăm sáu mươi bảy ngàn đồng*).

2.2. Bà L, ông H tiếp tục liên đới trả cho Ngân hàng TMCP X tiền lãi phát sinh từ ngày 14-8-2018 theo hợp đồng tín dụng từng lần số 1803 – LAV – 2010 ngày 22-6-2011 kèm phụ lục và hợp đồng tín dụng từng lần số 1803 – LAV – 20110 ngày 04-8-2011, kèm phụ lục cho đến khi trả hết nợ.

2.3. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số: 31/EIBBR-PGDPT/BPTD/BPTD/BLTS/2010 ngày 10-6-2010 và phụ lục ngày 03-8-2011 ký giữa ông Hùng, bà L và Ngân hàng TMCP X bị vô hiệu một phần đối với diện tích đất có nhà tình thương của bà Trần Thị N1 (nhà số 108 Ô1) và gia đình ông Dương Văn P (nhà số 107 Ô1), theo tọa độ 1, 2, 3, A8, A7, A6, A5, A4, A3, A2, A1, A, 18, 1 tại bản sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 09-8-2018. Đất thuộc thửa 410 (cũ 620), tờ bản đồ số 89 (cũ 09), thị trấn Đ; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB522560 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp cho ông Trần Duy H ngày 28-5-2010.

2.4. Nếu bà Trần Thị L và ông Trần Duy H không trả hoặc trả không đầy đủ số tiền trên thì Ngân hàng TMCP X có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi quyền sử dụng phần diện tích đất 294m², theo vị trí tọa độ A, A1, A2, A3, A5, A6, A7, A8, D, 6, 7, 8, 9, 10, C, 13, 14, B, A tại bản sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 09-8-2018 đính kèm Bản án. Đất thuộc thửa 410 (cũ 620), tờ bản đồ số 89 (cũ 09), thị trấn Đ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB522560 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp cho ông Trần Duy H ngày 28-5-2010.

3. Chi phí đo vẽ, thẩm định, trích lục hồ sơ: Bà Trần Thị L và ông Trần Duy H phải chịu. Chi phí đo vẽ, định giá, thẩm định là 6.000.000đ (*sáu triệu đồng*), Ngân hàng TMCP X đã tạm ứng nên bà L, ông H phải trả lại cho Ngân hàng TMCP X số tiền này.

4. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

4.1. Bà Trần Thị L và ông Trần Duy H phải chịu 36.056.100đ (*ba mươi sáu triệu, không trăm năm mươi sáu ngàn, một trăm đồng*).

4.2. Ngân hàng TMCP X không phải chịu án phí được trả số tiền tạm ứng án phí là 8.800.000đ (*tám triệu, tám trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 019649 ngày 02-4-2013 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V.

4.3. Bà Dương Thị Đ1 (người giám hộ của bà N1), ông Dương Văn P (giám sát việc giám hộ cho bà N1) không phải chịu án phí, được trả số tiền tạm ứng phí 400.000đ (*bốn trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 04380 ngày 03-10-2014 và biên lai thu số 0001713 ngày 21-11-2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố V.

4.4. Ông Dương Văn P, ông Dương Văn S, anh Dương Thế Q và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trương Thị T2 là bà Trần Thị N2, anh Dương Thế Q1, anh Dương Thế Q2, anh Dương Thế Q, ông Dương Văn P không phải chịu án phí, được trả số tiền tạm ứng phí 200.000đ (*hai trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0001713 ngày 21-11-2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V.

5. Án phí kinh doanh thương mại phức tạp: Ngân hàng TMCP X không phải chịu, được trả số tiền tạm ứng án phí là 2.000.000đ (*hai triệu đồng*) theo biên lai thu số 0004050 ngày 10-9-2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Bản án kinh doanh thương mại phức tạp có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu;
- VKSND tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu;
- Cục THADS tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu;
- Chi Cục THADS TP. Vũng Tàu;
- Các đương sự (14);
- Lưu: hồ sơ (2), VP (6), 28b (LTTT).

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

Trần Văn Mười

