

Bản án số: 01/2024/KDTM-PT

Ngày 04 - 7 - 2024

V/v “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Quyết Thắng

Các Thẩm phán: Ông Đặng Phi Long

Ông Lương Văn Đài

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thu Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 02/2024/TLPT-KDTM ngày 26/3/2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” do bản án sơ thẩm số 03/2024/KDTM-ST ngày 22/02/2024 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lào Cai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 444/2024/QĐ-PT ngày 23/5/2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 569/2024/QĐ-PT ngày 10/6/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần S

Địa chỉ: Số 2C Phó Đức C, quận I, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Quang L - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân H - Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần S, Chi nhánh L. Địa chỉ: Số 121, đường T, phường D, thành phố L, tỉnh Lào Cai.

Người được ủy quyền lại: Bà Lê Thị Lan H - Chức vụ: Trưởng phòng giao dịch C - Ngân hàng Thương mại cổ phần S, Chi nhánh L. Địa chỉ: Số 121, đường T, phường D, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn:

- Ông Lưu Quang T (Đã chết).

- Bà Đào Thị M - Địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện B, tỉnh Lào Cai.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lưu Quang T: Chị Lưu Thị Thu P và anh Lưu Quang L - Địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện B, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Lưu Thị Thu P và anh Lưu Quang L: Bà Đào Thị M - Địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện B, tỉnh Lào Cai. Vắng mặt tại phiên tòa

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

- Anh Ngô Tuấn A,

- Chị Đào Thị A,

- Bà Phạm Thị S,

Cùng địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện B, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Ngô Tuấn A, chị Đào Thị A, bà Phạm Thị S: Ông Bùi Xuân D - Địa chỉ: Số nhà 138, đường T, tổ 33, phường C, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Ông Đinh Văn T1; (Có mặt tại phiên tòa)

- Bà Trần Thị Minh T (Vắng mặt tại phiên tòa)

Cùng địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện B, tỉnh Lào Cai.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông Đinh Văn T1, bà Trần Thị Minh T: Ông Đinh Văn T1 - Luật sư Văn phòng C. Địa chỉ: Số 54, đường HT 16, phường H, quận 12, thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt tại phiên tòa.

3.2. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập:

- Bà Nguyễn Thị M1,

- Bà Nguyễn Thị S,

- Ông Phùng Văn M, bà Phạm Thị T,

- Ông Lưu Công H, bà Mai Thị C,

- Bà Nguyễn Thị X, ông Trần Văn M,

- Ông Đào Xuân B, bà Phạm Thị M,

- Ông Lưu Công D,

- Bà Đào Thị L,

Cùng địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện B, tỉnh Lào Cai.

- Bà Đào Thị B - Địa chỉ: Thôn H, xã P, huyện B, tỉnh Lào Cai.

- Bà Đào Thị N - Địa chỉ: Thôn H, xã P, huyện B, tỉnh Lào Cai.

(Các đương sự đều vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị X, ông Trần Văn M, ông Đào Xuân B, bà Phạm Thị M, ông Lưu Công D, bà Đào Thị L, bà Đào Thị B, bà Đào Thị N: Ông Bùi Xuân D - Địa chỉ: Số nhà 138, đường T, tổ 33, phường C, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Văn phòng công chứng C, thành phố L, tỉnh Lào Cai - Địa chỉ: Số 606, đường Hoàng Quốc Việt, phường Pom Hán, thành phố L, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lò Làn K - Chức vụ: Trưởng Văn phòng công chứng C. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần S trình bày:

Ngày 10/4/2019, Ngân hàng Thương mại cổ phần S (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) - Chi nhánh L, Phòng giao dịch C và ông Lưu Quang T, bà Đào Thị M ký Hợp đồng tín dụng số: 02H/2019/HĐTDTL-CN (gọi tắt là Hợp đồng tín dụng 02) với những nội dung cơ bản sau: Số tiền vay là 1.193.000.000 đồng; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh hàng tạp hóa, bán lẻ đồ thờ cúng và hàng hóa khác, hàng nông sản; Thời hạn cho vay 12 tháng; Lãi suất áp dụng: 10,5%/năm; Phương thức trả nợ: Trả nợ gốc: Thời hạn trả nợ gốc 10/4/2020, trả nợ lãi vào ngày 25 hàng tháng.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, giữa Ngân hàng với ông T, bà M đã ký các Hợp đồng thế chấp sau:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 05/HĐBĐ-2018/CN ngày 08/01/2018 (gọi tắt là Hợp đồng thế chấp 05) công chứng ngày 08/01/2018 tại Văn phòng công chứng C, số công chứng 49, quyền số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/01/2018 và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định của pháp luật. Nghĩa vụ bảo đảm của các tài sản theo Hợp đồng này là 578.460.000 đồng. Tài sản thế chấp gồm:

Tài sản thứ 1: Quyền sử dụng 93,3m² và tài sản gắn liền với đất là 01 nhà xây cấp 4 trát xi măng, tường chịu lực tại địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện B, tỉnh Lào Cai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt: GCNQSDĐ) số BE 461619 vào sổ CH 00163, số thửa 320, tờ bản đồ số: P5 do Ủy ban nhân dân (Viết tắt: UBND) huyện B cấp ngày 15/3/2012 cho ông Lưu Quang T.

Tài sản thứ 2: Quyền sử dụng 345,7m² đất trồng cây lâu năm, tại địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện B, tỉnh Lào Cai đã được cấp GCNQSDĐ số BB 204707, vào sổ CH 0016 do UBND huyện B cấp ngày 09/6/2010 (Thửa số 322, tờ bản đồ P58) cho ông Lưu Quang T.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số: 06-2018/HĐBĐ ngày 08/01/2018 (gọi tắt là Hợp đồng thế chấp 06). Công chứng ngày

08/01/2018 tại Văn phòng công chứng C, số công chứng 50, quyền số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/01/2018 và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Nghĩa vụ bảo đảm của các tài sản theo Hợp đồng này là 1.184.000.000đ. Tài sản thế chấp bao gồm:

Tài sản thứ 3: Quyền sử dụng 364,9m² đất (*trong đó, đất ở tại nông thôn là 320m², đất trồng cây hàng năm là 26,9m² - có thời hạn sử dụng là T12/2046*) có GCNQSDĐ số CK 276311 vào sổ CH 00621 do UBND huyện B cấp ngày 05/01/2018 mang tên bà Nguyễn Thị M1, tại thôn Phú An 1, xã P, huyện B, tỉnh Lào Cai.

Tài sản thứ 4: Quyền sử dụng 1.044m² đất (*trong đó, đất nuôi trồng thủy sản: Diện tích: 572m²; Đất chuyên trồng lúa nước. Diện tích: 472m² - có thời hạn sử dụng là T12/2066*) theo GCNQSDĐ số CK 276315, do UBND huyện B cấp ngày 05/01/2018 số vào sổ cấp GCN: CH 00622 cho bà Nguyễn Thị M1, tại thôn Phú An 1, xã P, huyện B, tỉnh Lào Cai.

Tài sản thứ 5: Quyền sử dụng 977m² đất (*đất chuyên trồng lúa nước - có thời hạn sử dụng là T12/2066*) theo GCNQSDĐ số CK 276316, do UBND huyện B cấp ngày 05/01/2018 số vào sổ cấp GCN: CH 00620 cho bà Nguyễn Thị M1, tại thôn Phú An 1, xã P, huyện B, tỉnh Lào Cai.

Tài sản thứ 6: Quyền sử dụng 1.530m² đất (*đất trồng cây lâu năm - có thời hạn sử dụng là T12/2066*) theo GCNQSDĐ số CK 276317, do UBND huyện B cấp ngày 05/01/2018 số vào sổ cấp GCN: CH 00619 cho bà Nguyễn Thị M1, tại thôn Phú An 1, xã P, huyện B, tỉnh Lào Cai.

Tài sản thứ 7: Quyền sử dụng 163,1m² (*đất trồng cây lâu năm - có thời hạn sử dụng là T12/2046*) theo GCNQSDĐ số CK 276318, do UBND huyện B cấp ngày 05/01/2018 số vào sổ cấp GCN: CH 00618 mang tên bà Nguyễn Thị M1, tại Thôn P, xã P, huyện B, tỉnh Lào Cai.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng số 02, Ngân hàng đã giải ngân cho bên vay là ông T, bà M theo các khế ước nhận nợ với nội dung cụ thể như sau: Khế ước nhận nợ số 01/2019 kèm theo hợp đồng tín dụng 02. Số tiền nhận nợ 1.193.000.000 đồng; Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng ông T, bà M đã trả được số tiền lãi tính đến ngày 25/8/2019 là 36.378.328 đồng. Từ đó đến nay ông T, bà M không trả bất cứ khoản tiền nào nữa. Vì vậy, ông T, bà M đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, khoản vay nêu trên bị chuyển nợ quá hạn. Ngân hàng đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án thì Tòa án đã tạm đình chỉ giải quyết vụ án để đợi kết quả giải quyết vụ án hành chính do bà S khởi kiện yêu cầu hủy 05 GCNQSDĐ mang tên bà M1. Tại Bản án số 02/2021/HC - ST ngày 19/3/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai và Bản án số 80/2022/HP-PT ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã quyết định: Xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị S. Hủy toàn bộ 05 GCNQSDĐ mang tên bà M1 đã mang đi thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của ông T, bà M theo hợp đồng thế chấp số 06. Đến nay lý do tạm đình chỉ của vụ án không còn, Tòa án tiếp tục đưa vụ án ra giải quyết.

Vì vậy Ngân hàng yêu cầu Toà án tiếp tục giải quyết những yêu cầu khởi kiện như sau:

1. Buộc bà M cùng các con là chị P, anh L là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền tính đến ngày 22/02/2024 là 2.048.599.016 đồng. Trong đó số tiền nợ gốc là 1.193.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là 575.189.424 đồng; Nợ lãi quá hạn và lãi phạt chậm thanh toán lãi là 280.409.592 đồng. Bà M cùng các con phải tiếp tục trả lãi phát sinh trên số nợ gốc chưa trả theo mức lãi xuất quy định tại Hợp đồng tín dụng đã ký kết kể từ ngày sau xét xử sơ thẩm cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng.

2. Trong trường hợp bà M cùng các con không trả cho Ngân hàng, đề nghị Toà án tuyên Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm sau đây để thu hồi nợ bao gồm:

Tài sản thứ 1: Quyền sử dụng 93,3m² và tài sản gắn liền với đất là 01 nhà xây cấp 4 trát xi măng, tường chịu lực tại địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện B, tỉnh Lào Cai theo GCNQSDĐ số BE 461619 vào sổ CH 00163, số thửa 320, tờ bản đồ số P5 do UBND huyện B cấp ngày 15/3/2012 cho ông Lưu Quang T.

Tài sản thứ 2: Quyền sử dụng 345,7m² đất trồng cây lâu năm, tại địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện B, tỉnh Lào Cai đã được cấp GCNQSDĐ số BB 204707 vào sổ CH 0016 do UBND huyện B cấp ngày 09/6/2010 (Thửa số 322, tờ bản đồ P58) cho ông Lưu Quang T.

- Đối với 05 tài sản có GCNQSDĐ mang tên bà Nguyễn Thị M1 tại hợp đồng thế chấp tài sản của người thứ 3 số 06, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/ xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng.

Về chi phí tố tụng: Ngân hàng đề nghị Toà án xem xét giải quyết tiền chi phí xem xét, thẩm định, định giá tại chỗ theo quy định của pháp luật.

Bà Đào Thị M là Bị đơn đồng thời là Người đại diện theo ủy quyền của Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lưu Quang T là chị Lưu Thị Thu P và anh Lưu Quang L trình bày:

Ông T, bà M xác nhận ký kết hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp tài sản với Ngân hàng, nội dung cụ thể như Ngân hàng trình bày là đúng. Quá trình vay vốn, do làm ăn kinh tế thua lỗ, vợ chồng bà gặp khó khăn về kinh tế dẫn tới vi phạm nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng. Nay Ngân hàng khởi kiện quan điểm của bà M và các con sẽ có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng, trường hợp không trả được nợ thì đồng ý bàn giao tài sản thế chấp thứ nhất là quyền sử dụng 93,3m² và tài sản gắn liền với đất.

Đối với tài sản thứ 2 là: Quyền sử dụng 345,7m² đất trồng cây lâu năm đã được cấp GCNQSDĐ số BB 204707 vào sổ CH 0016 do UBND huyện B cấp

ngày 09/6/2010 (Thửa số 322, tờ bản đồ P58) cho ông Lưu Quang T thì bị đơn có ý kiến như sau: Vào ngày 20/02/2016 vợ chồng ông Đinh Văn T1, bà Trần Thị Minh T có nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà diện tích 242m² (khi đi thẩm định là 293m²) đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 322, tờ bản đồ P58 theo GCNQSDĐ trên. Hợp đồng chuyển nhượng có chứng thực của chính quyền địa phương nhưng chưa làm thủ tục sang tên theo quy định pháp luật. Sau khi bán vợ chồng bà vẫn giữ GCNQSDĐ. Đến tháng 8/2016 ông T1, bà T xây nhà và sử dụng đến nay. Khi vợ chồng bà ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp với Ngân hàng trong đó có thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã chuyển nhượng cho ông T1, bà T năm 2016 và ngôi nhà xây cấp IV là tài sản của vợ chồng ông T1, bà T thì ông T, bà M không nói cho vợ chồng ông T1, bà T biết việc này. Khi Ngân hàng đi xem xét thẩm định tài sản thế chấp thì vợ chồng bà đã chỉ ở diện tích đất khác là đất trồng không có tài sản trên đất, Ngân hàng cũng chỉ tin vào việc vợ chồng bà chỉ để xem xét, thẩm định vay vốn nên không biết việc ông T1, bà T đã mua đất của vợ chồng bà từ ngày 20/02/2016 và đã làm nhà trên diện tích đất này. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1, bà T bà đề nghị Tòa án tuyên bố vô hiệu phần tài sản thế chấp thứ 2 như trên của vợ chồng bà.

Đối với 05 tài sản có GCNQSDĐ mang tên bà M1 tại hợp đồng thế chấp tài sản của người thứ 3 số 06 đã Tòa án tuyên hủy theo các Bản án, thì bà M đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, chị P, anh L đã có văn bản từ chối nhận phần di sản thừa kế của ông T để lại, giao toàn bộ tài sản đó cho bà M để bà M thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, bà M đã đồng ý.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đinh Văn T1, bà Trần Thị Minh T và Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp là ông Đinh Văn T1 trình bày:

Về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T, bà Miến diện tích đất thuộc thửa 322, tờ bản đồ P58 theo GCNQSDĐ số BB 204707 vào sổ CH 0016 do UBND huyện B cấp ngày 09/6/2010 cho ông Lưu Quang T đúng như bị đơn bà M đã trình bày. Sau khi nhận chuyển nhượng ông T1, bà T đã sử dụng ổn định cho đến nay, có xây thêm nhà cấp IV và một số hạng mục khác. Việc ông T, bà M ký Hợp đồng thế chấp với ngân hàng trong đó tài sản thế chấp có quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã chuyển nhượng thì ông T1, bà T không biết. Do vậy, anh chị đề nghị Tòa án giải quyết: Tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp số 05; Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà M với ông T1 lập ngày 20/02/2016 và buộc bà M, các con phải tiếp tục thực hiện thủ tục hành chính theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T1, bà T rút một phần yêu cầu về việc đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà M và ông T1 lập ngày 20/02/2016.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị S, Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị S là ông Bùi Xuân D trình bày:

Về nguồn gốc đất bà Phạm Thị S mua của ông Ô, lúc mua ông Đào Văn T đã chết nên bà S ở cùng với vợ chồng ông Đào Xuân Q (là con trai cả) và bà Nguyễn Thị M1 (con dâu). Năm 1996 ông Q có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, thời điểm nay hộ gia đình gồm có ông Q, bà M1 có 07 nhân khẩu. Ngày 30/6/1996 UBND huyện B, tỉnh Lào Cai cấp GCNQSDĐ số I 665227 cho ông Q với tổng diện tích đất 4.403m². Đến tháng 4/2010 ông Q chết không để lại di chúc Ngày 15/3/2011 bà M1 và các con của ông Q là chị L, chị B, chị N, chị A đã lập biên bản họp gia đình có ghi các chị từ chối phần tài sản trong tài sản là quyền sử dụng đất của ông Q.

Năm 2011 ông Lưu Quang T đã mượn GCNQSDĐ của gia đình bà thông qua con dâu là bà M1 và đã tự làm lại GCNQSDĐ đất mang tên cá nhân bà M1. Việc cấp 05 GCNQSDĐ cho bà M1 là trái pháp luật vì bà và các cháu bà đều không biết gì. Đến năm 2018 thì ông T sửa xong 05 GCNQSDĐ mang tên bà Nguyễn Thị M1, sau đó thế chấp cho Ngân hàng như thế nào thì bà và các cháu đều không biết. Sau đó, bà S đã khởi kiện vụ án hành chính và được giải quyết tại các bản án số của Tòa án nhân dân và đã tuyên hủy 05 GCNQSDĐ trên.

Nay bà yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp số 06 là vô hiệu toàn bộ; Buộc Ngân hàng phải trả lại cho bà Nguyễn Thị M1 05 GCNQSDĐ để gia đình bà giải quyết chia thừa kế theo quy định.

Người đại diện theo ủy quyền của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Ngô Tuấn A, chị Đào Thị A là ông Bùi Xuân D trình bày:

Ngày 20/6/2016 vợ chồng anh chị Ngô Tuấn A, chị Đào Thị A có mua của bà Nguyễn Thị M1 diện tích 182m² đất ở nông thôn, tại số thửa 290, tờ bản đồ P58 chiều rộng 6m chiều sâu 35m với giá 150.000.000đ. Khi mua có làm hợp đồng chuyển nhượng nhưng chưa có công chứng và chưa làm thủ tục sang tên theo quy định. Tháng 8/2016 anh chị xây nhà cấp IV 2 tầng và sử dụng từ đó đến nay không có tranh chấp gì. Đối với nguồn gốc đất theo 05 giấy CNQSDĐ theo lời trình bày của bà Phạm Thị S trình bày như trên là đúng sự thật. Bà Phạm Thị S đã khởi kiện vụ án hành chính và được giải quyết tại Bản án số 02/2021/HC - ST ngày 19/3/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai và Bản án số 80/2022/HP-PT ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã tuyên hủy 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

Đến nay anh Ngô Tuấn A, chị Đào Thị A yêu cầu Tòa án Tuyên bố hợp đồng thế chấp số 06/HĐBĐ- 2018/2018 ngày 02/01/2018 là vô hiệu toàn bộ. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bên nhận chuyển nhượng là anh Ngô Tuấn A, chị Đào Thị A bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị M1 ngày 20/6/2016 có hiệu lực pháp luật; Công nhận thửa đất có diện tích 182m² đất ở nông thôn, tại số thửa 290, tờ bản đồ P58 có tổng diện tích xây dựng là 170m² là tài sản chung của anh Ngô Tuấn A, chị Đào Thị A.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của anh Ngô Tuấn A, chị Đào Thị A rút một phần yêu cầu về việc đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bên nhận chuyển nhượng là anh Ngô Tuấn A, chị Đào Thị

A bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị M1 ngày 20/6/2016 có hiệu lực pháp luật; Công nhận thửa đất có diện tích 182m² đất ở nông thôn, tại số thửa 290, tờ bản đồ P58 có tổng diện tích xây dựng là 170m² là tài sản chung của anh Ngô Tuấn A, chị Đào Thị A.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M1 trình bày:

Ngày 08/01/2018 bà được Ngân hàng cho ký một số giấy tờ nhưng do không biết chữ nên không biết nội dung giấy tờ là gì, cán bộ Ngân hàng cũng không đọc nội dung giấy tờ cho bà nghe. Khi nhận được thông báo của Tòa án thì bà mới biết là bà ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 06/HĐBĐ- 2018/2018 ngày 02/01/2018 để đảm bảo cho khoản tiền vay của ông T, bà M là 800.000.000 đồng trong khoản vay 1.193.000.000 đồng, tài sản thế chấp là 05 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đều mang tên Nguyễn Thị M1. Nguồn gốc đất thế chấp như mẹ chồng bà là Phạm Thị S trình bày là đúng sự thật, các con bà là Đào Thị L, Đào Thị N, Đào Thị A, Đào Thị L, Đào Thị B không biết về việc bà thế chấp tài sản là đúng.

Bà M1 khẳng định không mang tài sản đi thế chấp, việc ông T tự mang GCNQSDĐ của bà đi thế chấp cho Ngân hàng và không có sự đồng ý của mẹ chồng bà và các con bà là trái pháp luật. Tại Bản án số 02/2021/HC - ST ngày 19/3/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai và Bản án số 80/2022/HP-PT ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã tuyên huỷ 05 GCNQSDĐ mang tên bà. Nay bà yêu cầu Tòa án Tuyên bố hợp đồng thế chấp số: 06-2018/HĐBĐ ngày 08/01/2018, công chứng ngày 08/01/2018 tại Văn phòng công chứng C, số công chứng 50, quyển số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/01/2018 giữa bên thế chấp là bà và bên nhận thế chấp là Ngân hàng là vô hiệu toàn bộ. Buộc Ngân hàng trả lại cho bà 05 GCNQSDĐ mang tên Nguyễn Thị M1.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lưu Công D, ông Đào Xuân B, bà Phạm Thị M, bà Đào Thị B, bà Đào Thị N, bà Đào Thị L, bà Nguyễn Thị X, ông Trần Văn M; Người đại diện theo ủy quyền là ông Bùi Xuân D trình bày:

+ Bà Đào Thị B, bà Đào Thị N, bà Đào Thị L trình bày: Nhất trí với nội dung trình bày và yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị S về việc đề nghị Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng thế chấp số: 06-2018/HĐBĐ ngày 08/01/2018, công chứng ngày 08/01/2018 tại Văn phòng công chứng C, số công chứng 50, quyển số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/01/2018 giữa bên thế chấp là bà và bên nhận thế chấp là Ngân hàng là vô hiệu toàn bộ. Trả lại cho bà M1 05 GCNQSDĐ để gia đình các chị chia thừa kế theo quy định.

+ Ông Đào Xuân B, bà Phạm Thị M trình bày: Ngày 25/5/2003 ông Đào Xuân B, bà Phạm Thị M đã nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị M1, ông Đào Xuân Q diện tích 12m² đất vườn, theo chiều dài trục đường 79, diện tích đất này nằm trong tờ bản đồ P58 theo GCNQSDĐ số 665227 ngày 30/12/1996 do UBND huyện B cấp cho ông Đào Xuân Q với giá là 10.000.000đồng, việc chuyển nhượng này được viết bằng tay, chưa làm thủ tục công chứng, chứng thực, cũng chưa làm thủ tục sang tên đổi chủ và chuyển mục đích sử dụng. Sau khi mua diện tích đất trên,

ngày 25/5/2003 ông Đào Xuân B, bà Phạm Thị M đã chuyển nhượng cho ông Phùng Văn M, bà Phạm Thị T 05m. Diện tích đất còn lại ông Đào Xuân B, bà Phạm Thị M đã làm nhà trên diện tích đất đó và ở ổn định không tranh chấp gì.

+ Bà Nguyễn Thị X, ông Trần Văn M trình bày: Ngày 27/01/2006 của bà Nguyễn Thị X, ông Trần Văn M đã nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị M1, ông Đào Xuân Q diện tích đất là 200m² đất vườn, diện tích đất này nằm trong tờ bản đồ P58 theo GCNQSDĐ số 665227 ngày 30/12/1996 do UBND huyện B cấp cho ông Đào Xuân Q với giá là 10.000.000đồng, việc chuyển nhượng này được viết bằng tay, chưa làm thủ tục công chứng, chứng thực, cũng chưa làm thủ tục sang tên đổi chủ và chuyển mục đích sử dụng. Sau khi mua diện tích đất vườn trên thì ngày 15/01/2007 bà Nguyễn Thị X, ông Trần Văn M đã làm nhà trên diện tích đất đó và ở ổn định không tranh chấp gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S trình bày:

Ngày 26/9/2010 bà đã nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Thực (là người trước đó đã mua diện tích đất này của bà M1) diện tích 165m² đất trồng lúa nước, diện tích đất này nằm trong tờ bản đồ P58 theo GCNQSDĐ số 665227 ngày 30/12/1996 do UBND huyện B cấp cho ông Đào Xuân Q với giá là 60.000.000đồng, việc chuyển nhượng này được viết bằng tay, chưa làm thủ tục công chứng, chứng thực, cũng chưa làm thủ tục sang tên đổi chủ và chuyển mục đích sử dụng. Sau khi mua diện tích đất trên bà đã làm nhà trên diện tích đất đó và ở ổn định không tranh chấp gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lưu Công H, bà Mai Thị C, Lưu Công D trình bày:

Ngày 17/12/2013 ông Lưu Công H, bà Mai Thị C, ông Lưu Công D đã nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị M1 diện tích 345m² đất trồng lúa nước, diện tích đất này nằm trong tờ bản đồ P58 theo GCNQSDĐ số 665227 ngày 30/12/1996 do UBND huyện B cấp cho ông Đào Xuân Q với giá là 40.000.000đồng, việc chuyển nhượng này được viết bằng tay, chưa làm thủ tục công chứng, chứng thực, cũng chưa làm thủ tục sang tên đổi chủ và chuyển mục đích sử dụng. Sau khi mua đất ông Lưu Công H, bà Mai Thị C đã cho con trai là Lưu Quang D, hiện nay anh Dũng đã làm nhà trên diện tích đất đó và ở ổn định không tranh chấp gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phùng Văn M, bà Phạm Thị T (tên thường gọi là Hồng) trình bày:

Ngày 15/10/2006 ông Phùng Văn M, bà Phạm Thị T đã nhận chuyển nhượng của ông Đào Xuân B diện tích 05m đất vườn, theo chiều dài trục đường 79, diện tích đất này nằm trong tờ bản đồ P58 theo GCNQSDĐ số 665227 ngày 30/12/1996 do UBND huyện B cấp cho ông Đào Xuân Q với giá là 10.000.000đồng, việc chuyển nhượng này được viết bằng tay, chưa làm thủ tục công chứng, chứng thực, cũng chưa làm thủ tục sang tên đổi chủ và chuyển mục đích sử dụng. Sau khi mua diện tích đất trên chúng tôi đã làm nhà trên diện tích đất đó và ở ổn định không tranh chấp gì.

Việc ông T, bà M nhờ bà M1 ký hợp đồng thế chấp số: 06/HĐBĐ-2018/2018 ngày 02/01/2018 thế chấp tài sản là 05 GCNQSDĐ trong đó có diện tích đất đã chuyên nhượng cho ông Minh, bà T là trái pháp luật. Tại Bản án số 02/2021/HC - ST ngày 19/3/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai và Bản án số 80/2022/HP-PT ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao đã tuyên hủy 05 GCNQSDĐ trên. Do vậy ông Minh, bà T đề nghị Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng thế chấp số: 06-2018/HĐBĐ ngày 08/01/2018, công chứng ngày 08/01/2018 tại Văn phòng công chứng C, số công chứng 50, quyền số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/01/2018 giữa bên thế chấp là bà M1 và bên nhận thế chấp là Ngân hàng là vô hiệu toàn bộ. Buộc Ngân hàng trả lại cho bà Nguyễn Thị M1 05 GCNQSDĐ trên, không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng C trình bày:

Ngày 08/01/2018 bà Nguyễn Thị M1, ông Lưu Quang T có yêu cầu công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 06/HĐBĐ - 2018/CN lập ngày 08/01/2018 giữa bên nhận thế chấp (bên A): Ngân hàng và bên thế chấp (bên B): bà Nguyễn Thị M1, bên vay (bên C): ông Lưu Quang T, bà Đào Thị M tại Văn phòng công chứng C. Sau khi tiếp nhận hồ sơ và kiểm tra hồ sơ pháp lý gồm: Giấy chứng minh thư nhân dân, sổ hộ khẩu, giấy xác nhận tình trạng hôn nhân; GCNQSDĐ số: CK 276311; CK276315; Ck 276312; CK 276316; CK 27 276317 do UBND huyện B cấp đều mang tên bà Nguyễn Thị M1 là hợp lệ và đúng quy định của pháp luật. Trước khi ký các bên đã được công chứng viên đọc và giải thích cho nghe nội dung của hợp đồng, cũng như quyền và nghĩa vụ và hậu quả pháp lý sau khi ký kết vào Hợp đồng thế chấp này, các bên đã đọc lại toàn bộ nội dung của hợp đồng, nhất trí và công nhận hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và hậu quả pháp lý của việc ký kết vào Hợp đồng này và tự nguyện ký tên vào các trang của Hợp đồng; Tại thời điểm ký kết hợp đồng các bên đều đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự theo quy định. Trình tự thủ tục công chứng hợp đồng trên hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật.

Đối với việc 05 GCNQSDĐ mang tên bà Nguyễn Thị M1 bị hủy theo Bản án số 02/2021/HC - ST ngày 19/3/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai và Bản án số 80/2022/HP-PT ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao thì đây không phải lỗi của Văn phòng công chứng. Vì vậy, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2024/KDTM-ST ngày 22/02/2024 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lào Cai đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, 127, 130, 131, 241, 295, 299, 301, 317, 318, 319, 320, 321, 323, 401, 407, 463, 466, 470 Bộ luật Dân sự; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Khoản 2 Điều 26 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần S.

Buộc bà Đào Thị M có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S theo hợp đồng cấp tín dụng số: 02H/2019/HĐTDTL-CN ngày 10/4/2019. Tổng số nợ tạm tính đến ngày 22/02/2024 là 2.048.599.016 đồng. Trong đó số tiền nợ gốc là 1.193.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là 575.189.424 đồng; Nợ lãi quá hạn và lãi phạt chậm thanh toán lãi là 280.409.592 đồng.

Kể từ ngày 23/02/2024, bà Đào Thị M 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 theo hợp đồng cho đến khi thi hành xong khoản nợ gốc. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của 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.

Trường hợp bà Đào Thị M không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng Thương mại cổ phần S có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án có thẩm quyền, tiến hành kê biên, phát mại tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng 93,3m² đất và tài sản gắn liền với đất là 01 nhà xây cấp 4 trát xi măng, tường chịu lực tại địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện B, tỉnh Lào Cai theo GCNQSDĐ số BE 461619 vào sổ CH 00163, sổ thửa 320, tờ bản đồ số: P5 do UBND huyện B cấp ngày 15/3/2012 cho ông Lưu Quang T theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số: 05/HĐBĐ-2018/CN ngày 08/01/2018 Công chứng ngày 08/01/2018 tại Văn phòng công chứng C, số công chứng 49, quyển số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD và tài sản gắn liền với đất.

Trong trường hợp tài sản thế chấp trên sau khi xử lý hoặc bán tài sản thế chấp mà không đủ để thanh toán toàn bộ nghĩa vụ với Ngân hàng thì bà Đào Thị M vẫn phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng như trên.

2. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần S về việc phát mại tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng 345,7m² đất trồng cây lâu năm, tại địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện B, tỉnh Lào Cai đã được cấp quyền sử dụng đất thửa số 322, tờ bản đồ P58 số BB 204707 vào sổ CH 0016 do UBND huyện B cấp ngày 09/6/2010 cho ông Lưu Quang T.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đinh Văn T1, bà Trần Thị Minh T yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất 05/HĐBĐ-2018/CN ngày 08/01/2018 đối với thửa đất số 322, tờ bản đồ số P58 có giấy CNQSDĐ số BB 204707 vào sổ CH 0016 do UBND huyện B cấp ngày 09/6/2010 cho ông Lưu Quang T.

Tuyên bố một phần hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất 05/HĐBĐ-2018/CN ngày 08/01/2018 đối với thửa đất số 322, tờ bản đồ số P58, diện tích đất 345,7m² có GCNQSDĐ số BB 204707 vào sổ CH 0016 do UBND huyện B cấp ngày 09/6/2010 cho ông Lưu Quang T được công chứng tại Văn phòng công

chứng C, số công chứng 49, quyển số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD được ký kết giữa bên thế chấp là bà Đào Thị M, ông Lưu Quang T và bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại cổ phần S đối với tài sản là Quyền sử dụng 345,7m² đất trồng cây hàng năm, tại địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện B, tỉnh Lào Cai đã được cấp quyền sử dụng đất thửa số 322, tờ bản đồ P58 số BB 204707 vào sổ CH 0016 do UBND huyện B cấp ngày 09/6/2010 cho ông Lưu Quang T là vô hiệu.

Buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần S phải trả lại cho bà Đào Thị M GCNQSDĐ số BB 204707 vào sổ CH 0016 do UBND huyện B cấp ngày 09/6/2010 cho ông Lưu Quang T đối với thửa đất số 322, tờ bản đồ P58 diện tích 345,7m² đất trồng cây lâu năm, tại địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện B, tỉnh Lào Cai.

4. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng Dân sự. Đình chỉ đối với phần yêu cầu khởi kiện đã rút của ông Đinh Văn T1, bà Trần Thị Minh T và anh Ngô Tuấn A, chị Đào Thị A.

Hậu quả của việc đình chỉ giải quyết vụ án: Đương sự có quyền khởi kiện lại vụ án theo khoản 1 Điều 218 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

5. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan độc lập và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm: Anh Ngô Tuấn A, chị Đào Thị A, bà Phạm Thị S, bà Nguyễn Thị M1, bà Nguyễn Thị X, ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị S, ông Phùng Văn M, bà Phạm Thị T, ông Lưu Công H, bà Mai Thị C, ông Đào Xuân B, bà Phạm Thị M, ông Lưu Công D, bà Đào Thị L, bà Đào Thị B, bà Đào Thị N:

Tuyên bố hợp đồng thế chấp số: 06-2018/HĐBĐ ngày 08/01/2018. Công chứng ngày 08/01/2018 tại Văn phòng công chứng C, số công chứng 50, quyển số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/01/2018 giữa bên thế chấp là bà Nguyễn Thị M1 và bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại cổ phần S là vô hiệu.

Buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần S phải trả lại cho bà Nguyễn Thị M1 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp số: 06-2018/HĐBĐ ngày 08/01/2018. Công chứng ngày 08/01/2018 tại Văn phòng công chứng C, số công chứng 50, quyển số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/01/2018 giữa bên thế chấp là bà Nguyễn Thị M1 và bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại cổ phần S.

Ngoài ra, bản án còn tuyên cụ thể về thông tin các GCNQSDĐ buộc Ngân hàng trả cho bà M1, về chi phí tố tụng, về án phí, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự.

Ngày 06/3/2024, Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần S kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số 03/2024/KDTM-ST ngày 22/02/2024 của Tòa án nhân dân thành phố L, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng:

- Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần S về việc phát mại tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng 345,7m² đất trồng cây lâu năm tại địa chỉ: Thôn An Phú 1, xã P, huyện B, tỉnh Lào Cai đã được cấp quyền sử dụng đất thửa số

322, tờ bản đồ P58, số BB 204707, vào sổ số CH 0016 do UBND huyện B cấp ngày 09/6/2010 cho ông Lưu Quang T.

- Nhận định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2016 giữa ông Đinh Văn T1 và bà Trần Thị Minh T với ông Lưu Quang T chưa có hiệu lực pháp luật và vô hiệu. Bác yêu cầu độc lập của ông Đinh Văn T1, bà Trần Thị Minh T yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất số 05/HĐBĐ-2018/CN ngày 08/01/2018 đối với thửa số 322, tờ bản đồ số P58 có GCNQSDĐ số BB 204707, vào sổ CH 0016 do UBND huyện B cấp ngày 09/6/2010 cho ông Lưu Quang T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn Ngân hàng TMCP S giữ nguyên nội dung kháng cáo; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đinh Văn T1 và Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp là ông Đinh Văn T1 có ý kiến không nhất trí với kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố L.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa, phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự, trong quá trình giải quyết vụ án của thẩm phán, của Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng tại phiên tòa đều đúng quy định của pháp luật.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Xét thấy kháng cáo của Nguyên đơn Ngân hàng TMCP S là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố L; Tuyên án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét, đánh giá đầy đủ, toàn diện các chứng cứ. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của Ngân hàng nộp trong hạn luật định, có đầy đủ nội dung theo quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự, là căn cứ để Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm theo quy định.

[2] Xét Hợp đồng tín dụng số 02H/2019/HĐTDTL-CN ngày 10/4/2019:

Ngày 10/4/2019 giữa Bên cho vay: Ngân hàng với Bên vay: Ông T, bà Miến ký kết Hợp đồng tín dụng số 02 thỏa thuận về việc Ngân hàng cho vay số tiền 1.193.000.000 đồng, mục đích sử dụng vốn vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh hàng tạp hóa, bán lẻ đồ thờ cúng và hàng hóa khác, hàng nông lâm sản; Thời hạn vay: 12 tháng, từ ngày 10/4/2019 đến 10/4/2020. Ngoài ra, hợp đồng các bên còn thỏa thuận về lãi suất, phí, cơ cấu lại thời hạn trả nợ, chuyển nợ quá hạn, biện pháp bảo đảm, quyền và nghĩa vụ của các bên, cam kết giải quyết tranh chấp và hiệu lực của hợp đồng.

Tại thời điểm giao kết các Hợp đồng tín dụng trên các bên tham gia giao kết hợp đồng đều có đủ năng lực hành vi dân sự, việc ký kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, nội dung hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật. Bị đơn ông T, bà M cũng xác nhận về việc ký kết Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng.

Sau khi ký Hợp đồng tín dụng ngày 10/4/2019 Ngân hàng đã giải ngân đủ số tiền cho vay theo thỏa thuận. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng ông T, bà M đã trả được số tiền lãi là 36.378.328 đồng. Từ ngày 20/4/2020, ông T, bà Miễn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng theo thỏa thuận trong hợp đồng nên việc Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà M có nghĩa vụ trả nợ theo các hợp đồng tín dụng là có căn cứ.

Xét các khoản nợ Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông T, bà M thực hiện nghĩa vụ trả là nợ gốc và lãi tính đến ngày 22/02/2024 bao gồm: Nợ gốc: 1.193.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 575.189.424 đồng, nợ lãi quá hạn và lãi phạt chậm thanh toán: 280.409.592 đồng, thấy rằng: Theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng và ông T, bà M thỏa thuận về lãi suất vay bao gồm:

“- Lãi vay trong hạn: Áp dụng lãi suất cho vay cố định là: 10,5%/năm;

- Lãi chậm trả đối với nợ gốc quá hạn: bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn đang áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

- Lãi chậm trả đối với nợ lãi: 10%/năm.”

Xét thấy, đối với số tiền nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn thì ông T, bà M có nghĩa vụ trả cho ngân hàng là phù hợp với thỏa thuận trong hợp đồng cũng như quy định của pháp luật. Tuy nhiên đối với số tiền lãi chậm trả mặc dù các bên có thỏa thuận trong hợp đồng nhưng tại khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định về xử lý việc không trả nợ đúng hạn trong hợp đồng vay tài sản như sau: **“Hợp đồng vay tài sản có thỏa thuận xử lý đối với hành vi không trả nợ đúng hạn của bên vay thì Tòa án xem xét, quyết định theo nguyên tắc *chỉ xử lý một lần đối với mỗi hành vi không trả nợ đúng hạn*”**. Ông T, bà M đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ trong Hợp đồng tín dụng giao kết với Ngân hàng, tuy nhiên việc không trả nợ đúng hạn của ông T, bà M đã được tính lãi suất nợ quá hạn nên việc áp dụng lãi chậm trả đối với số tiền lãi chậm trả là đã xử lý hai lần đối với hành vi không trả nợ đúng hạn. Vì vậy, chỉ có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với yêu cầu buộc bà M và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ bao gồm nợ gốc, nợ lãi trong hạn và nợ lãi quá hạn. Tòa án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng mà không áp dụng nguyên tắc xử lý việc không trả nợ đúng hạn theo quy định tại Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao là có sai sót.

Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà M và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T không có ý kiến gì đối với khoản lãi chậm trả đối với nợ lãi. Sau khi xét xử sơ thẩm, phía bị đơn cũng như các đương sự khác không kháng cáo đối với phần này của Bản án. Ngoài ra, tại Điều 293 Bộ luật Tố

tụng dân sự quy định về phạm vi xét xử phúc thẩm như sau: “*Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần của bản án sơ thẩm, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm có kháng cáo, kháng nghị hoặc có liên quan đến việc xem xét nội dung kháng cáo, kháng nghị*”. Trong vụ án, nguyên đơn Ngân hàng kháng cáo một phần bản án sơ thẩm liên quan đến phần xử lý tài sản đảm bảo tiền vay của ông T, bà M theo các Hợp đồng thế chấp. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét, sửa Bản án sơ thẩm liên quan đến nghĩa vụ trả nợ của ông T, bà M về phần lãi chậm trả đối với nợ lãi, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[2.3] Xét các giao dịch bảo đảm cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng:

Đề đảm bảo cho khoản vay theo các Hợp đồng tín dụng ngày 10/4/2019 giữa Ngân hàng với ông T, bà M và bên thứ ba đã ký kết các Hợp đồng thế chấp như đã nêu ở phần nội dung.

[2.3.1] Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 06, thấy rằng tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo các GCNQSDĐ cấp mang tên bà Nguyễn Thị M1, tuy nhiên các GCNQSDĐ này đã bị hủy theo Bản án số 02/2021/HC-ST ngày 19/3/2021 của TAND tỉnh Lào Cai và Bản án số 80/2022/HC-PT ngày 30/9/2023 của TAND cấp cao tại Hà Nội. Bản án sơ thẩm nhận định Hợp đồng thế chấp này vô hiệu nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp này là có căn cứ. Sau khi xét xử sơ thẩm các đương sự cũng không kháng cáo về phần này của Bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[2.3.2] Xét Hợp đồng thế chấp số 05:

Hợp đồng thế chấp được lập thành văn bản, có công chứng và đã đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm ký kết hợp đồng các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, điều tự nguyện.

Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 05 ngày 08/01/2018 bao gồm:

- Tài sản thứ 1: Quyền sử dụng 93,3m² và tài sản gắn liền với đất là 01 nhà xây cấp 4 trát xi măng, tường chịu lực tại địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện B, tỉnh Lào Cai theo GCNQSDĐ số BE 461619 vào sổ CH 00163, sổ thửa 320, tờ bản đồ số: P5 do UBND huyện B cấp ngày 15/3/2012 cho ông Lưu Quang T.

- Tài sản thứ 2: Quyền sử dụng 345,7m² đất trồng cây lâu năm, tại địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện B, tỉnh Lào Cai đã được cấp GCNQSDĐ số BB 204707, vào sổ CH 0016 do UBND huyện B cấp ngày 09/6/2010 (Thửa số 322, tờ bản đồ P58) cho ông Lưu Quang T.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp trên trong trường hợp bà M không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ Tòa án sơ thẩm chấp nhận một phần đối với tài sản thế chấp thứ nhất là quyền sử dụng diện tích đất 93,3m² và tài sản gắn liền với đất. Tại cấp sơ thẩm bà M cũng nhất trí với việc trường hợp bà không trả được nợ thì sẽ giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng để xử lý. Sau khi xét xử sơ thẩm, các đương sự cũng không kháng cáo về phần này.

Nguyên đơn Ngân hàng kháng cáo đối với phần của Bản án sơ thẩm tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp số 05, phần thế chấp tài sản thứ hai là quyền sử dụng 345,7m² đất trồng cây lâu năm.

Xét thấy, khi ký kết Hợp đồng thế chấp số 05, đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng diện tích 345,7m² đất trồng cây lâu năm thì bên thế chấp ông T, bà M cung cấp giấy tờ pháp lý là GCNQSDĐ số BB 204707, vào sổ CH 0016 do UBND huyện B cấp ngày 09/6/2010 (Thửa số 322, tờ bản đồ P58) cho ông Lưu Quang T và cam kết tài sản thế chấp là tài sản hợp pháp, không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ngân hàng cũng đã tiến hành thẩm định, định giá đối với tài sản thế chấp. Tuy nhiên, theo lời khai của bị đơn bà M thì khi Ngân hàng tiến hành thẩm định, định giá đối với tài sản thế chấp thì ông T và bà đã chỉ cho cán bộ Ngân hàng vị trí đất khác (đất trống) chứ không phải vị trí thửa đất theo GCNQSDĐ số BB 204707 và đối với thửa đất đã được cấp GCNQSDĐ này thì ông bà đã chuyển nhượng cho ông Tại, bà T từ năm 2016 và ông T1, bà T cũng đã xây dựng nhà trên đất. Lời khai của bà M phù hợp với lời khai của ông T1, bà T.

Theo tài liệu do Ngân hàng cung cấp liên quan đến việc thẩm định, định giá tài sản tranh chấp thấy rằng, tại Tờ trình định giá tài sản bảo đảm (BL 106 - 107) mô tả về tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 322, tờ bản đồ P58 (theo GCNQSDĐ số BB 204707) như sau: “*QSDĐ là 01 mảnh trống, mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm (có thời hạn sử dụng đến tháng 12/2046) tại địa chỉ: Thôn Phú an, xã P, huyện B, tỉnh Lào Cai. Diện tích 345,7m². Mảnh đất nằm cách chợ Phú Nhuận khoảng 200m (lô 322 - thuộc tờ bản đồ số P58), trên đường tỉnh lộ 151*”. Tại phiên tòa đại diện của Nguyên đơn cũng xác nhận tại thời điểm thẩm định thì tài sản thế chấp là đất trống.

Khi giải quyết vụ án Tòa án sơ thẩm cũng tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất theo Hợp đồng thế chấp trên. Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/6/2020 xác định trên diện tích đất thuộc thửa đất số 322, tờ bản đồ P58 theo GCNQSDĐ số 204707 có tài sản là nhà cấp IV xây gạch đỏ, khung chịu lực, tường 220cm, cao 3.25m trát xi măng, mái lợp ngói đỏ Hạ Long, nền lát gạch hoa 60x60cm và một số công trình khác như nhà kho, tường rào, cổng, sân, cây ăn quả.

Theo văn bản số 1308/UBND-TNMT ngày 30/7/2020 của UBND huyện B (BL 410) có nội dung như sau: “*Việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như việc xây dựng nhà ở trên phần diện tích đất đã được cấp GCNQSDĐ cho ông Lưu Quang T, bà Đào Thị M và bà Nguyễn Thị M1 tại Thôn P, xã P, huyện B, tỉnh Lào Cai: ... Ông Đinh Văn T1, vợ Trần Thị Minh T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng của ông Lưu Quang T vào năm 2016 và xây dựng nhà vào năm 2016*”

Như vậy, lời khai của bà M cũng như ông T1, bà T về việc thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất nằm trong thửa số 322, tờ bản đồ P58 theo GCNQSDĐ số BB 204707 từ năm 2016 và ông T1, bà T đã xây nhà ở trên đất từ năm 2016 là

phù hợp với hiện trạng tài sản theo kết quả xem xét thẩm định của Tòa án và văn bản cung cấp thông tin của UBND huyện B. Thời điểm Ngân hàng tiến hành thẩm định đối với tài sản bảo đảm là năm 2018 thì trên đất đã tồn tại tài sản là nhà cấp IV và công trình phụ, người quản lý, sử dụng tài sản là ông T1, bà T. Tuy nhiên, việc thẩm định của Ngân hàng là không đúng vị trí thửa đất theo GCNQSDĐ, bị đơn xác nhận khi thẩm định đã chỉ không đúng vị trí đất cho cán bộ Ngân hàng nhưng Ngân hàng cũng có một phần lỗi khi không kiểm tra, xác định lại vị trí đất theo GCNQSDĐ. Do đó Bản án sơ thẩm nhận định Hợp đồng thế chấp số 05 là vô hiệu một phần đối với phần liên quan đến tài sản thế chấp thứ hai là quyền sử dụng diện tích đất 345,7m² là có căn cứ. Theo đó, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc phát mại tài sản thế chấp này là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Đối với nội dung kháng cáo của Ngân hàng về việc đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2016 giữa ông T1 và bà T với ông T chưa có hiệu lực pháp luật và vô hiệu. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng dân sự nên không thuộc phạm vi xem xét giải quyết của vụ án kinh doanh thương mại. Vì vậy, nội dung kháng cáo này của Ngân hàng vượt quá phạm vi giải quyết trong vụ án, các đương sự liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên có quyền khởi kiện vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

[4] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Nguyên đơn Ngân hàng TMCP S không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh nội dung kháng cáo là có căn cứ. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Đối với các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Về án phí phúc thẩm:

Do Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên Bản án sơ thẩm nên người kháng cáo Ngân hàng TMCP S phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần S. Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2024/KDTM-ST ngày 22/02/2024 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lào Cai.

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

3. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Ngân hàng TMCP S phải chịu tiền án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Xác nhận Ngân hàng TMCP S đã nộp số tiền 2.000.000đồng (Hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí ký hiệu BLTU/23P, số 0000487 ngày 18/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lào Cai (do bà Lê Thị Lan H nộp). Ngân hàng TMCP S đã nộp đủ tiền án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

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

“Trường hợp bản án được thi hành theo quy định điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người được thi hành 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 6,7,7 a, 9 Luật thi hành án Dân sự. Thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật thi hành án Dân sự”.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lào Cai (2);
- TAND TP.Lào Cai;
- Chi cục THADS TP.Lào Cai;
- Các đương sự;
- Lưu VT, HSVA.

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

Trương Quyết Thắng