

Bản án số: 99/2024/DS-PT

Ngày: 14/8/2024.

V/v: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Anh Đức;

Các thẩm phán: Bà Lê Thu Hương

Ông Lê Ngọc Lâm

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trịnh Thu Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Chuỳ - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 8 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 26/2024/DSPT ngày 25 tháng 3 năm 2024 về việc khởi kiện: “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 34/2024/QĐXXPT- DS ngày 25 tháng 5 năm 2024, giữa:

* **Nguyên đơn:** Ngân hàng N

Địa chỉ: B L - B - Hà Nội

- **Người đại diện theo pháp luật:** Ông Trịnh Ngọc K - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên.

- **Người đại diện theo ủy quyền:** Ông Lê Ngọc A - Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N - Chi nhánh T1.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Phạm Văn M, luật sư Nguyễn Thị H, luật sư Hoàng Thị Bích Á - Công ty L1, Đoàn luật sư tỉnh Thanh Hóa.

Địa chỉ: Số G T, phường Đ, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa.

* **Bị đơn:** Ông Nguyễn Hữu V, sinh năm: 1968.

Bà Trịnh Thị O, sinh năm: 1969.

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã D, huyện T, tỉnh Thanh Hóa.

* **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm: 1972; Bà Đỗ Thị P, sinh năm: 1974.

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã D, huyện T, tỉnh Thanh Hóa

Người kháng cáo: Ngân hàng N.

Tại phiên tòa: Có mặt ông Lê Ngọc A, ông Nguyễn Hữu V, ông Phạm Văn M, bà Nguyễn Thị H, bà Hoàng Thị Bích Á. Vắng mặt bà Trịnh Thị O, ông Nguyễn Hữu T, bà Đỗ Thị P.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và những lời khai tại Tòa án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 2012, Công ty TNHH T2 (gọi tắt là công ty T2) có ký kết 3 hợp đồng tín dụng với Ngân hàng N - Chi nhánh T1, tỉnh Thanh Hóa gồm: Hợp đồng số 3516-LAV/2012 03707, ngày 26/4/2012; Hợp đồng số 3516 -LAV -2012- 06818, ngày 18/7/2012 và Hợp đồng số 3516 -VSB -1205 00005, ngày 01/5/2012, tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty T2, gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Thôn T, xã D, huyện T, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP438794, cấp ngày 19/5/2009, diện tích 1.667m² mang tên ông Nguyễn Hữu V.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Thôn T, xã D, huyện T, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP438795, cấp ngày 13/5/2009, diện tích 124,4m² mang tên ông Nguyễn Hữu V.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Thôn T, xã D, huyện T, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP436989, cấp ngày 16/11/2009, diện tích 259m² mang tên ông Nguyễn Hữu V.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Thôn F (thôn X), xã D, huyện T, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD0176560, cấp ngày 20/1/1995, diện tích 96m² mang tên ông Nguyễn Hữu V.

Tại bản án số 01/2015/KDTM-ST ngày 05/3/2015 của Tòa án nhân dân huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa đã tuyên buộc Công ty TNHH T2 phải trả cho Ngân hàng N - Chi nhánh T1 số tiền nợ của 3 hợp đồng tín dụng là 5.570.106.015đ. Duy trì 3 tài sản thế chấp và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất gồm, thửa số 1012, tờ bản đồ số 05, diện tích 1.667m², thửa số 1013, tờ bản đồ số 05, diện tích 124,4m², thửa số 1019, tờ bản đồ số 05, diện tích 259m² tại thôn T - D để bảo đảm cho việc thi hành án. Tách quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất với thửa đất số 473, tờ bản đồ số 8, diện tích 96m² tại thôn F, xã D, huyện T không giải quyết trong vụ án này, giành quyền cho các đương sự khởi kiện trong vụ án dân sự khác.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, Cơ quan thi hành án dân sự huyện T đã tiến hành xử lý 3 tài sản thế chấp của Công ty T2 để thu hồi nợ cho Ngân hàng nhưng chưa đủ số dư nợ của Công ty T2.

Nay, ngân hàng N - Chi nhánh T1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Hữu V và bà Trịnh Thị O thực hiện nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp là giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 473, tờ bản đồ số 8, diện tích 96m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0176560 đứng tên ông Nguyễn Hữu V, địa chỉ: Thôn F, xã D, huyện T, tỉnh Thanh Hóa. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ 3 số 201200569/HĐBĐ này 17/7/2016, cho khoản vay của Công ty TNHH T2 tại Ngân hàng N - Chi nhánh T1, Thanh Hóa, trong phạm vi bảo đảm

của tài sản số nợ gốc là 317.000.000đ và nợ lãi phát sinh từ ngày 14/12/2012 đến ngày 23/11/2016 là: 247.260.000 Tổng cộng = 564.260.000đ.

* *Tại bản tự khai và các văn bản khác, bị đơn ông Nguyễn Hữu V trình bày:*

Năm 2012, Công ty TNHH T2 có ký với Ngân hàng N - Chi nhánh T1 03 hợp đồng tín dụng với số tiền gốc là 3.771.697.170đ và có thế chấp 04 thửa đất như Ngân hàng N - Chi nhánh T1 khởi kiện là đúng, trong đó 3 thửa đất đã được Cơ quan thi hành án dân sự huyện T tiến hành xử lý để thu hồi nợ. Riêng thửa đất số 473, tờ bản đồ số 8, diện tích 96m², đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0176560 đứng tên Nguyễn Hữu V, địa chỉ thửa đất: Thôn F, xã D, huyện T, tỉnh Thanh Hóa. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ 3 số 201200569/HĐBĐ ngày 17/7/2016, cho khoản vay của Công ty TNHH T2 tại ngân hàng N - Chi nhánh T1, Thanh Hóa, trong phạm vi bảo đảm của tài sản số nợ gốc là 317.000.000đ được Tòa án nhân dân huyện Triệu Sơn tách ra để giải quyết sau.

Đối với thửa đất số 473, tờ bản đồ số 8, diện tích 96m² vợ chồng ông thế chấp cho ngân hàng theo hợp đồng thế chấp như ngân hàng trình bày là đúng.

Về nguồn gốc của thửa đất: Thửa đất 96m² có nguồn gốc của vợ chồng ông, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1995 đứng tên ông, năm 1993 vợ chồng ông có mua thêm 102m² của ông Đỗ Ngọc D (liền kề), hai bên mới chỉ làm giấy viết tay, chưa làm thủ tục sang tên đổi chủ nên trên giấy tờ vẫn đứng tên hộ ông Đỗ Ngọc D.

Năm 2001, vợ chồng ông đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất bao gồm 96m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 102m² mua thêm cho vợ chồng em trai là Nguyễn Hữu T và Đỗ Thị P với số tiền là 48.000.000đ, hai bên đã giao nhận tiền đầy đủ và đã làm thủ tục chuyển nhượng, có xác nhận của chính quyền địa phương.

Năm 2012, Công ty TNHH T2 do ông làm giám đốc có nhu cầu vay vốn để phục vụ kinh doanh nên, ông đã mượn lại bìa đồ của vợ chồng ông T đem đi thế chấp ngân hàng để vay vốn, khi mượn chỉ nói miệng với nhau không có làm giấy tờ mượn. Nay ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

* *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Hữu T trình bày:*

Năm 2001, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Nguyễn Hữu V và bà Trịnh Thị O với diện tích 208m², với giá 48.000.000đ, (trong đó có 96m² đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Hữu V, phần diện tích đất còn lại chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Khi chuyển nhượng hai bên có làm giấy viết tay có xác nhận của chính quyền địa phương và có biên bản giao nhận tiền, vợ chồng ông đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông V.

Sau khi chuyển nhượng nhiều lần ông yêu cầu vợ chồng ông V bàn giao lại bìa đồ để ông làm thủ tục sang tên nhưng ông V đều trả lời để làm bìa bỏ 208m² đất chuyển nhượng cho ông luôn một thể, vì là anh em ruột nên ông tin tưởng vợ chồng ông V.

Mãi năm 2012, khi Công an huyện T mời ông lên để làm việc ông mới biết thửa đất vợ chồng ông V, bà O chuyển nhượng cho vợ chồng ông đã được ông V,

bà O đem 96 m² thế chấp cho Ngân hàng N - Chi nhánh T1, Thanh Hóa để Công ty T2 vay vốn.

Kể từ sau khi nhận chuyển nhượng (năm 2001) cho đến nay gia đình ông sinh sống và buôn bán trên thửa đất. Năm 2014, do nhu cầu sử dụng nên gia đình ông đã làm nhà 3 tầng kiên cố trên toàn bộ diện tích nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông V, bà O.

Nay ông không đồng ý để Ngân hàng N - Chi nhánh T1, Thanh Hóa xử lý tài sản này để bảo đảm cho khoản vay của Công ty TNHH T2 vì thửa đất này vợ chồng ông nhận chuyển nhượng hợp pháp nên là đất của vợ chồng ông. Còn việc ông V cho rằng đã mượn lại vợ chồng ông để thế chấp ngân hàng là không đúng vì ông V chưa đưa bì đồ cho vợ chồng ông thì làm gì có chuyện mượn lại.

Tại bản án sơ thẩm số 24/2019/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Triệu Sơn, đã Quyết định:

Căn cứ vào các Điều 29; Điều 35; khoản 1 Điều 207, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 4 Điều 147, Điều 271, Điều 273 BLTTDS; Điều 121, 122, 342, 343, 345, 348, 349, 474 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 130 Luật Đất đai 2003; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm thu nộp, quản lý về án phí, lệ phí Tòa án:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N - Chi nhánh T1, Thanh Hóa. Buộc ông Nguyễn Hữu V và bà Trịnh Thị O phải tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số 201200569/HĐBĐ ngày 17/7/2012 giữa Công ty TNHH T2 và Ngân hàng N - Chi nhánh T1, Thanh Hóa.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về lệ phí định giá tài sản, án phí, quyền kháng cáo.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 66/2022/DS-GĐT ngày 19 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, đã Quyết định:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343 và Điều 345 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015:

Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 24/2019/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Triệu Sơn, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Triệu Sơn giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

Tại bản án sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 19/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Triệu Sơn, đã Quyết định:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 207, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 4 Điều 147, Điều 271, Điều 273 BLTTDS; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015; Tiểu mục 2.3, mục 2 phần I, Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm thu nộp, quản lý về án phí, lệ phí Tòa án:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N - Chi nhánh T1, Thanh Hóa về việc buộc ông Nguyễn Hữu V và bà Trịnh Thị O thực hiện nghĩa vụ bảo

đảm bằng tài sản thế chấp là giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 473, tờ bản đồ số 8, diện tích 96m², đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0176560 đứng tên ông Nguyễn Hữu V. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ 3 số 201200569/HĐBĐ này 17/7/2016, cho khoản vay của Công ty TNHH T2 tại ngân hàng N - Chi nhánh T1, Thanh Hóa, trong phạm vi bảo đảm của tài sản số nợ gốc là 317.000.000đ và nợ lãi phát sinh từ ngày 14/12/2012 đến ngày 23/11/2016 là: 247.260.000 Tổng cộng = 564.260.000đ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và giành quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 01 tháng 02 năm 2024, Ngân hàng N có đơn kháng cáo với nội dung:

Kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 19/01/2024 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng của Tòa án nhân dân huyện Triệu Sơn. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án sơ thẩm xem xét giải quyết buộc ông Nguyễn Hữu V và bà Trịnh Thị O thực hiện nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 473, tờ bản đồ số 08, diện tích 96m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Hữu V.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo giữ nguyên kháng cáo, các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 02/2024/DS-ST, ngày 19/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm (kèm bản luận cứ).

Kiểm sát viên VKSND tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân thủ đảm bảo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận đơn kháng cáo của Ngân hàng N. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DSST ngày 19/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Triệu Sơn giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí: Căn cứ khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án: Hoàn trả cho Ngân hàng N số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm dân sự đã nộp.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và kiểm tra chứng cứ căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn **Ngân hàng N** khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông **Nguyễn Hữu V** và bà **Trịnh Thị O** thực hiện nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp là giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 473, tờ bản đồ số 8, diện tích 96m², địa chỉ: **Thôn F, xã D, huyện T, tỉnh Thanh Hóa**. Do bị đơn cư trú tại **huyện T** và tài sản bảo đảm cũng ở trên địa bàn **huyện T** nên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa theo quy định tại Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn kháng cáo trong thời hạn quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung giải quyết vụ án:

Năm 2012, **Công ty TNHH T2** có ký kết 3 hợp đồng tín dụng với **Ngân hàng N - Chi nhánh T1, tỉnh Thanh Hóa**. Tài sản bảo đảm cho khoản vay gồm 4 thửa đất đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông **Nguyễn Hữu V**. 3 hợp đồng tín dụng và 3 thửa đất đã được giải quyết bằng bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2015/KDTM-ST ngày 05/3/2015 của Tòa án nhân dân huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Riêng thửa số 473, tờ bản đồ số 8, diện tích 96m², đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0176560 đứng tên ông **Nguyễn Hữu V**, địa chỉ: **Thôn F, xã D, huyện T, tỉnh Thanh Hóa**. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ 3 số 201200569/HĐBĐ ngày 17/7/2012, cho khoản vay của **Công ty TNHH T2** tại **Ngân hàng N - Chi nhánh T1, Thanh Hóa**, trong phạm vi bảo đảm của tài sản số nợ gốc là 317.000.000đ, đã được tách ra giải quyết sau.

Sau khi bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2015/KDTM-ST ngày 05/3/2015 có hiệu lực, Cơ quan thi hành **án dân sự huyện T** đã xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng nhưng vẫn chưa đủ số dư nợ của **Công ty TNHH T2**.

Nay **Ngân hàng N1 - Chi nhánh huyện T1** khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông **Nguyễn Hữu V** và bà **Trịnh Thị O** thực hiện nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp là giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 473, tờ bản đồ số 8, diện tích 96m² bản đồ địa chính **xã D** đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông **Nguyễn Hữu V**.

Kết quả giải quyết tại cấp sơ thẩm, Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của **Ngân hàng N - Chi nhánh T1, Thanh Hóa** về việc buộc ông **Nguyễn Hữu V** và bà **Trịnh Thị O** thực hiện nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp là giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 473, tờ bản đồ số 8, diện tích 96m², đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0176560 đứng tên ông **Nguyễn Hữu V**. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ 3 số 201200569/HĐBĐ này 17/7/2016, cho khoản vay của **Công ty TNHH T2** tại **Ngân hàng N - Chi nhánh T1, Thanh Hóa**, trong phạm vi bảo đảm của tài sản số nợ gốc là 317.000.000đ và nợ lãi phát sinh từ ngày 14/12/2012 đến ngày 23/11/2016 là: 247.260.000. Tổng cộng = 564.260.000đ.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn:

[3.1] Về hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **V**, bà **O** và ông **T**, bà **P**, thấy rằng:

Thửa đất số 473, tờ bản đồ số 8, diện tích 96m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0176560 do UBND huyện T cấp ngày 20/01/1995 mang tên chủ sở hữu ông Nguyễn Hữu V. Theo lời khai của ông V và ông T, năm 2001, vợ chồng ông V bà O đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên và 102m² mua thêm cho vợ chồng em trai là ông Nguyễn Hữu T và bà Đỗ Thị P với giá 48.000.000đ, hai bên đã giao nhận tiền đầy đủ. Khi chuyển nhượng, các bên có viết tay Giấy chuyển nhượng nhà đất ngày 01/9/2001, có xác nhận của chính quyền địa phương ngày 03/9/2001. Đến năm 2014, gia đình ông T đã xây dựng nhà 03 tầng kiên cố trên toàn bộ diện tích nhận chuyển nhượng của ông V, bà O.

Việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T và ông V chưa đúng các quy định của pháp luật khi thực hiện chuyển nhượng vì hình thức hợp đồng không tuân thủ quy định tại Điều 691 Bộ luật dân sự năm 1995; người nhận chuyển nhượng chưa đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại Điều 696 Bộ luật dân sự năm 1995.

[3.2] Về hiệu lực của Hợp đồng thế chấp: Hợp đồng thế chấp số 201200569/HĐBĐ được giao kết ngày 17/7/2012 giữa Ngân hàng N - chi nhánh T1, Thanh H1 và hộ gia đình ông Nguyễn Hữu V, để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH T2. Thời điểm thế chấp, hộ gia đình ông V gồm các thành viên Nguyễn Hữu V, Trịnh Thị O, Nguyễn Thị Thanh M1, Nguyễn Hữu L đều được ký tên trong Biên bản họp gia đình, thể hiện sự tự nguyện và thống nhất ý chí. Mục đích vay để đảm bảo nghĩa vụ vay vốn của Công ty TNHH T2 (do ông V làm giám đốc), phục vụ mục đích kinh doanh là phù hợp. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dùng để thế chấp vay vốn đúng tên chủ sử dụng đất ông Nguyễn Hữu V, số D0176560 do UBND huyện T cấp ngày 20/01/1995 là hợp pháp. Hợp đồng thế chấp được Văn phòng C chứng nhận ngày 17/7/2012 và đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Ngân hàng và ông V có ký kết hợp đồng thế chấp, đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định của pháp luật (người thế chấp có quyền sử dụng đất, có nhà ở trên đất đã được cấp GCNQSDĐ); tại thời điểm này chưa phát sinh căn cứ pháp lý về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa của ông V và ông T tại cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm, nên Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và ông V là đúng quy định của pháp luật. Việc Tòa án sơ thẩm nhận định do Ngân hàng không thu thập thông tin về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để tuyên bố Hợp đồng thế chấp vô hiệu là không có căn cứ.

[3.3] Về tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất thế chấp tại Ngân hàng: Tại thời điểm ông V ký kết hợp đồng thế chấp với Ngân hàng, GCNQSDĐ mang tên hộ ông Nguyễn Hữu V, trên đất có 01 ngôi nhà. Đến năm 2014, ông T mặc dù chưa được cấp quyền sử dụng đất nhưng vẫn xây nhà kiên cố trên đất, ông V đang dùng GCNQSDĐ thế chấp cho Ngân hàng nhưng không cản trở, không có ý kiến gì về việc xây dựng nhà của ông T. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất quy định người có tài sản thế chấp được quản lý, sử dụng tài sản thế chấp nhưng phải thực hiện đúng thoả thuận đã ký kết với bên nhận thế chấp. Việc ông V không có ý kiến gì đối với việc ông T xây dựng nhà kiên cố trên tài sản đang được thế chấp là vi phạm quy định của Hợp đồng thế chấp mà ông đã giao kết.

[3.4] Về việc áp dụng pháp luật: Theo quy định tại điểm c Khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 thì tranh chấp trong vụ án này không thể áp dụng quy định của Bộ luật dân sự 2015 để giải quyết.

Căn cứ Điểm b Khoản 2 Nghị quyết số 45/2005/NQ-QH11 ngày 14/6/2005 về việc thi hành Bộ luật dân sự 2005: giao dịch dân sự được thực hiện xong trước ngày Bộ luật dân sự 2005 có hiệu lực mà có tranh chấp xảy ra thì áp dụng quy định của Bộ luật dân sự năm 1995 và các văn bản pháp luật hướng dẫn áp dụng Bộ luật dân sự năm 1995 để giải quyết.

Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Điều 167 Luật đất đai năm 2013 để xác định giao dịch chuyển nhượng có hiệu lực là không chính xác. Hơn nữa, không có bất kỳ quy định nào của Luật đất đai năm 2013 cho phép áp dụng hồi tố Luật đất đai năm 2013 cho các giao dịch trước thời điểm Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực.

[4] Từ các phân tích nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng thế chấp không có giá trị pháp lý, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đủ cơ sở và không thể khắc phục được tại cấp phúc thẩm. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Triệu Sơn giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[5] Về án phí: Đơn kháng cáo được chấp nhận, Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm nên nguyên đơn không phải chịu án phí phúc thẩm dân sự. Về án phí dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận đơn kháng cáo của **Ngân hàng N**.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DSST ngày 19/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Triệu Sơn giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí: Căn cứ: khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án:

Hoàn trả cho **Ngân hàng N** số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm dân sự đã nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số AA/2023/0002820 ngày 06/3/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Thanh Hoá;
- TAND huyện Triệu Sơn;
- VKSND huyện Triệu Sơn;
- Chi cục THADS huyện Triệu Sơn;

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

- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Đào Anh Đức