

Bản án số: 367/2024/DS-PT

Ngày: 24/7/2024

V/v “Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng bán đấu giá tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Minh Đạt

Các Thẩm phán: Ông Bùi Quang Sơn

Ông Nguyễn Thế Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Yến Mai - Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Nguyễn Thị Xa Riêng - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án đã thụ lý số: 112/2024/TLPT-DS ngày 08 tháng 5 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng bán đấu giá tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2024/DS-ST ngày 19 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1766/2024/QĐ-PT ngày 17 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1964;

Địa chỉ: Ấp 6A, xã K, huyện T, tỉnh Bến Tre.

1.2. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1963;

1.3. Ông Nguyễn Việt H, sinh năm 1987;

Cùng địa chỉ: Số 174 S, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Việt H: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1963. Địa chỉ: Số 174 S, phường A,

quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo văn bản ủy quyền ngày 19/4/2019 và ngày 03/5/2019). *(có mặt)*

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L:* Ông Nguyễn Tiến D, sinh năm 1963. Địa chỉ: Số 16B1 khu phố A, phường K, thành phố T, tỉnh Bến Tre (Theo văn bản ủy quyền ngày 29/9/2022). *(có mặt)*

2. *Bị đơn:* Ngân hàng V;

Địa chỉ trụ sở: Tháp V, 194 K, phường T, quận K, Hà Nội.

- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Phan Đức T - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Trần Ngọc Huế T- Chức vụ: Trưởng phòng Khách hàng doanh nghiệp của Ngân hàng V - Chi nhánh Bến Tre. Địa chỉ liên hệ: Số 21 Đại lộ K, phường H, thành phố T, tỉnh Bến Tre (Theo văn bản ủy quyền ngày 10/4/2019, ngày 15/5/2019 và ngày 12/9/2020); *(có mặt)*

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

3.1. Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản T;

Địa chỉ trụ sở: Số 15 đường H, phường H, thành phố T, tỉnh Bến Tre.

- *Người đại diện theo pháp luật:* Bà Nguyễn Thị Như N- Chức vụ: Giám đốc. Địa chỉ liên hệ: Số 15 đường H, phường H, thành phố T, tỉnh Bến Tre. *(có yêu cầu giải quyết vắng mặt)*

3.2. Ông Nguyễn Trọng H, sinh năm 1954; *(có yêu cầu giải quyết vắng mặt)*

3.3. Bà Trần Thị C, sinh năm 1961; *(có yêu cầu giải quyết vắng mặt)*

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã H, huyện T, tỉnh Bến Tre.

3.4. Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1976; *(có mặt)*

Địa chỉ: Số 722 ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Bến Tre.

3.5. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1971; *(có yêu cầu giải quyết vắng mặt)*

3.6. Bà Võ Thị D, sinh năm 1975; *(có yêu cầu giải quyết vắng mặt)*

Cùng địa chỉ: Số 42 G, ấp T, xã A, thành phố T, tỉnh Tiền Giang.

3.7. Ngân hàng T;

Địa chỉ trụ sở: Số 25 BIS, K, phường N, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Phạm Quốc T - Chức vụ: Tổng Giám đốc.

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Tuấn C - Chức vụ: Giám đốc Khách hàng cá nhân Chi nhánh Bến Tre. Địa chỉ liên hệ: Số 72B1 Đại lộ K, phường K, thành phố T, tỉnh Bến Tre (Theo văn bản ủy quyền ngày 08/12/2022). *(có yêu cầu giải quyết vắng mặt)*

* *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn L là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

** Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai và các văn bản, tài liệu chứng cứ cung cấp cho Tòa án; lời trình bày tại biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn L và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Tiến D trình bày:*

Bà Nguyễn Thị C - Chủ Doanh nghiệp tư nhân (DNTN) Việt H có ký kết với Ngân hàng Thương mại cổ phần (TMCP) V - Chi nhánh Bến Tre 04 hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

1. Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2011/HĐ ngày 30/9/2011:
 - Hạn mức tín dụng được cấp 4.000.000.000 đồng.
 - Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động.
 - Thời hạn của hợp đồng: đến 30/9/2012.
 - Thời hạn vay theo từng hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể là 6 tháng.
2. Hợp đồng tín dụng trung hạn số 01/2009/HĐ ngày 04/8/2009:
 - Số tiền vay: 550.000.000 đồng.
 - Mục đích vay: mua xe máy đào bánh xích.
 - Thời hạn vay: 36 tháng.
3. Hợp đồng tín dụng trung hạn số 01/2010/HĐ ngày 21/01/2010:
 - Số tiền vay: 1.000.000.000 đồng.
 - Mục đích vay: chuyển nhượng quyền sử dụng đất mở rộng hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.
 - Thời hạn vay: 60 tháng.
4. Hợp đồng tín dụng trung hạn số 02/2010/HĐ ngày 10/5/2010:
 - Số tiền vay: 500.000.000 đồng.
 - Mục đích vay: mua tàu kéo phục vụ hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.
 - Thời hạn vay: 60 tháng.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên, bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Việt H có ký kết với Ngân hàng V - Chi nhánh Bến Tre 04 hợp đồng thế chấp tài sản gồm các Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2009/HĐ ngày 06/10/2009, số 01/2010/HĐ ngày 21/01/2010, số 01/2009/HĐ ngày 04/8/2009 và số 02/2010/HĐ ngày 10/5/2010.

Hợp đồng thế chấp số 01/2009/HĐ ngày 06/10/2009 để đảm bảo nghĩa vụ cho Hợp đồng tín dụng số 01/2009/HĐ ngày 04/8/2009 hoặc các hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo lãnh đã ký kết hoặc phát sinh mới. Tài sản thế chấp là 14 thửa đất, trong đó có thửa đất số 1344, cùng tờ bản đồ số 4 (nay là các thửa 61 và 531, cùng tờ bản đồ số 15), tọa lạc tại xã K, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Trong quá trình vay tiền, DNTN Việt H đã thực hiện tốt nghĩa vụ đối với Ngân hàng, tuy nhiên do làm ăn khó khăn nên DNTN Việt H chưa trả nợ đúng hạn cho Ngân hàng. Ngân hàng không khởi kiện ra Tòa án mà tự ý xử lý tài sản thế chấp, bán đấu giá tài sản thế chấp khi chưa có ý kiến của nguyên đơn. Tuy có một số lần Ngân hàng có mời bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Việt H đến nhưng gửi giấy mời rất trễ và khi bà Nguyễn Thị C, ông L và ông Việt H đến thì đã giải quyết xong. Trong quá trình bán đấu giá, bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Việt H đã nhiều lần khiếu nại nhưng cơ quan bán đấu giá không tạm dừng việc bán đấu giá mà tiếp tục bán đấu giá tài sản.

Nay bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Văn L yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2009/HĐ ngày 06/10/2009 giữa bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Việt H với Ngân hàng V- Chi nhánh Bến Tre đối với thửa đất số 1344, tờ bản đồ số 04, (nay là thửa số 61, tờ bản đồ số 15 diện tích 1.481,3m² và thửa 531, tờ bản đồ số 15 diện tích 1.000m²), cùng tọa lạc tại xã K, huyện T, tỉnh Bến Tre. Bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Việt H xin rút lại yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với các thửa đất còn lại và các hợp đồng thế chấp khác.

- Hủy Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 224/HĐ-BĐG ngày 05/6/2015 giữa Ngân hàng V- Chi nhánh Bến Tre với Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản T.

- Hủy Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 43 ngày 24/6/2015 giữa tổ chức bán đấu giá tài sản là Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản T và bên tổ chức hợp đồng bán đấu giá là Ngân hàng V- Chi nhánh Bến Tre và người mua được tài sản là ông Nguyễn Trọng H đối với thửa đất số 1344, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại xã K, huyện T, tỉnh Bến Tre.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/5/2020 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Trọng H, bà Trần Thị C và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.481,3m², tọa lạc tại xã K, huyện T, tỉnh Bến Tre.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/02/2020 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Trọng H, bà Trần Thị C và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Ngọc T đối với thửa đất số 531, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.000m², tọa lạc tại xã K, huyện T, tỉnh Bến Tre.

- Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 14/6/2022 giữa bên thế chấp ông Nguyễn Văn H, bà Võ Thị D với bên nhận thế chấp Ngân hàng T - Chi nhánh Bến Tre đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã K, huyện T, tỉnh Bến

Tre.

Đối với khoản nợ gốc và lãi còn nợ theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01 ngày 30/9/2011, Hợp đồng tín dụng trung hạn số 01 ngày 04/8/2009, Hợp đồng tín dụng trung hạn số 01 ngày 21/01/2010, Hợp đồng tín dụng trung hạn số 02 ngày 20/5/2010 giữa Ngân hàng với bà Nguyễn Thị C - Chủ DNTN Việt H thì bà Nguyễn Thị C - Chủ DNTN Việt H đồng ý trả số tiền vay còn lại theo các Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2011 ngày 30/9/2011, Hợp đồng tín dụng trung hạn số 01/2009 ngày 04/8/2009, Hợp đồng tín dụng trung hạn số 01/2010 ngày 21/01/2010, Hợp đồng tín dụng trung hạn số 02/2010 ngày 20/5/2010 giữa Ngân hàng V- Chi nhánh Bến Tre và bà Nguyễn Thị C - Chủ DNTN Việt H.

Ông Nguyễn Việt H xin rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện; đối với thửa đất số 1344, tờ bản đồ số 04, (nay là thửa số 61, tờ bản đồ số 15 diện tích 2485.5m² và thửa 531, tờ bản đồ số 15 diện tích 1000m²), cùng tọa lạc tại xã K, huyện T, tỉnh Bến Tre do thửa đất này không phải là tài sản của ông H và ông H không có ý kiến gì đối với việc giải quyết tranh chấp thửa đất này.

Nguyên đơn thống nhất với kết quả định giá tài sản, xem xét thẩm định tại chỗ mà Tòa án thu thập. Đối với Bản giám định, nguyên đơn cho rằng chưa đầy đủ và toàn diện vì chỉ thực hiện giám định tuổi mục mà chưa giám định chữ ký, chữ viết có phải của ông Nguyễn Văn L và ông Phạm Đình T hay không.

Nguyên đơn đề nghị Tòa án tạm ngừng phiên tòa để chuyển hồ sơ vụ án đến Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện T, tỉnh Bến Tre để xử lý hình sự ông Nguyễn Trọng H và bà Trần Thị C do trong quá trình giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H và bà T đã có dấu hiệu của tội “Trốn thuế”.

** Theo bản tự khai, các văn bản, tài liệu chứng cứ cung cấp cho Tòa án; lời trình bày tại biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Trần Ngọc Huệ T trình bày:*

DNTN Việt H có quan hệ vay vốn với Ngân hàng V- Chi nhánh Bến Tre 04 hợp đồng tín dụng, bao gồm:

1. Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2011/HĐ ngày 30/9/2011:
 - Hạn mức tín dụng được cấp 4.000.000.000 đồng.
 - Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động.
 - Thời hạn của hợp đồng: đến 30/9/2012.
 - Thời hạn vay theo từng hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể là 6 tháng.
2. Hợp đồng tín dụng trung hạn số 01/2009/HĐ ngày 04/8/2009:
 - Số tiền vay: 550.000.000 đồng.
 - Mục đích vay: mua xe máy đào bánh xích.
 - Thời hạn vay: 36 tháng.

3. Hợp đồng tín dụng trung hạn số 01/2010/HĐ ngày 21/01/2010:

- Số tiền vay: 1.000.000.000 đồng.

- Mục đích vay: chuyển nhượng quyền sử dụng đất mở rộng hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

- Thời hạn vay: 60 tháng.

4. Hợp đồng tín dụng trung hạn số 02/2010/HĐ ngày 10/5/2010:

- Số tiền vay: 500.000.000 đồng.

- Mục đích vay: mua tàu kéo phục vụ hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

- Thời hạn vay: 60 tháng.

Các khoản vay theo các hợp đồng tín dụng nêu trên đã tất nợ từ tháng 6 năm 2015.

Để đảm bảo cho các khoản nợ vay, phía nguyên đơn đã ký 04 Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2009/HĐ ngày 06/01/2009, 01/2010/HĐ ngày 21/01/2010, 01/2009/HĐ ngày 04/8/2009, 02/2010/HĐ ngày 10/5/2010.

Tính đến hết ngày 31/01/2012, các khoản vay còn dư nợ tổng cộng là 6.050.000.000 đồng, trong đó, dư nợ gốc là 5.087.800.000 đồng và dư nợ lãi là 76.368.499 đồng, lãi nợ quá hạn đã thanh toán là 76.368.499 đồng.

DNTN Việt H đã vi phạm cam kết về “trả nợ gốc, lãi” theo các hợp đồng tín dụng đã được ký giữa Doanh nghiệp và Ngân hàng từ tháng 01 năm 2012.

Căn cứ nội dung thỏa thuận tại Điều 7 “xử lý tài sản thế chấp” của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2009/HĐ ngày 06/10/2009 có nội dung thỏa thuận như sau:

- Tại khoản 1 các trường hợp xử lý tài sản thế chấp: “*Đến hạn thực hiện nghĩa vụ trả nợ và bên vay vốn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ*”.

- Tại khoản 2 Mục 2.3: “*Bên thế chấp bằng hợp đồng này ủy quyền không ngang cho Ngân hàng đứng chủ bán tài sản thế chấp để trả nợ Ngân hàng*”.

Như vậy, theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp, khi bên DNTN Việt H không trả nợ thì Ngân hàng được toàn quyền xử lý tài sản thế chấp mà không cần thêm bất cứ một thỏa thuận nào khác với bên thế chấp. Tuy nhiên, nhằm tăng thêm tính khách quan thì khi đưa tài sản thế chấp phát mãi để thu hồi nợ thì Ngân hàng đã làm việc với đại diện bên thế chấp để thống nhất giá khởi điểm và phương án bán đấu giá. Đồng thời, Ngân hàng đã gửi thông báo cho bên thế chấp về việc bán đấu giá tài sản và thời hạn để bên thế chấp nộp tiền để giải chấp các tài sản đang thông báo đấu giá. Tuy nhiên, bên thế chấp đã không thực hiện quyền nhận lại tài sản do không thể thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình theo hợp đồng thế chấp. Sau khi bán tài sản cuối cùng vào ngày 24/6/2015 thì Ngân hàng đã thu tất nợ. Số tiền còn lại là 395.849.003 đồng được trả vào tài khoản của DNTN Việt H. Việc bán đấu giá thực hiện một cách công khai minh bạch và đúng trình tự theo quy định của pháp luật tại Nghị định số

17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010.

Về quá trình khiếu nại và giải quyết khiếu nại thì phía Ngân hàng nhiều lần mời bên thế chấp đến để giải quyết khiếu nại nhưng bên thế chấp không đến và Ngân hàng đều có văn bản phản hồi.

Từ những căn cứ trên, căn cứ vào Điều 7 của Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2009/HĐ ngày 06/10/2009; Điều 355, 336 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 68 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, Ngân hàng đã xử lý tài sản thế chấp đúng theo quy định của pháp luật, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời, việc nguyên đơn khởi kiện đã hết thời hiệu khởi kiện theo quy định của pháp luật nên đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện trong vụ án này.

Ngân hàng thống nhất kết quả xem xét thẩm định tại chỗ; đối với kết quả định giá tài sản thì Ngân hàng cho rằng không phù hợp, tuy nhiên Ngân hàng không yêu cầu định giá lại và đề nghị Tòa án nếu có sử dụng giá để giải quyết vụ án thì sử dụng giá chuyển nhượng thực tế vào năm 2020 mà các bên nhận chuyển nhượng đã trình bày.

** Theo các văn bản, tài liệu chứng cứ cung cấp cho Tòa án; lời trình bày tại biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản T là bà Nguyễn Thị Như N trình bày:*

Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản T có nhận được yêu cầu bán đấu giá từ Ngân hàng V- Chi nhánh Bến Tre yêu cầu bán đấu giá tài sản là các quyền sử dụng đất mà DNTN Việt H đã thế chấp cho Ngân hàng. Kèm theo yêu cầu, Ngân hàng đã cung cấp cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá: Hợp đồng thế chấp tài sản, Hợp đồng tín dụng, Biên bản làm việc của các bên, đơn yêu cầu đăng ký thế chấp, các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, biên bản thỏa thuận về giá khởi điểm.

Ngày 22/6/2015, Trung tâm Dịch vụ đấu giá có nhận được đơn khiếu nại của ông L. Ngày 23/6/2015, Trung tâm Dịch vụ đấu giá có văn bản trả lời đơn cho ông L và ông L nhận được văn bản trả lời trong ngày 23/6/2015. Trong văn bản trả lời không có nội dung nếu không đồng ý thì người khiếu nại được quyền khiếu nại đến Sở Tư pháp. Ngày 07/7/2015, Trung tâm Dịch vụ đấu giá có nhận được đơn khiếu nại của ông L và bà C có nội dung khiếu nại các thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông L, bà C và yêu cầu Trung tâm không được bán đấu giá. Ông L, bà C có khiếu nại đến Sở Tư pháp và Sở Tư pháp lại chuyển lại đơn cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá để trả lời khiếu nại.

Ngày 22/6/2015, Trung tâm Dịch vụ đấu giá nhận được văn bản của Ngân hàng có nội dung đồng ý bán đấu giá. Cùng ngày này thì Trung tâm có nhận được

đơn khiếu nại của ông L như đã trình bày ở trên. Trung tâm không có văn bản hỏi Ngân hàng về việc chủ tài sản khiếu nại. Trung tâm Dịch vụ đấu giá tỉnh Bến Tre đã tiến hành bán đấu giá tài sản theo đúng trình tự, thủ tục mà pháp luật quy định nên không đồng ý đối với yêu cầu của nguyên đơn. Tài sản bán đấu giá được số tiền 3.298.000.000 đồng, sau khi trừ chi phí qui định là 21.346.000 đồng, số tiền còn lại 3.276.654.000 đồng thì Trung tâm chuyển lại cho Ngân hàng.

** Theo các văn bản, tài liệu chứng cứ cung cấp cho Tòa án; lời trình bày tại biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc T trình bày:*

Bà nhận chuyển nhượng thửa đất số 531, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.000m², tọa lạc tại xã K, huyện T, tỉnh Bến Tre từ ông Nguyễn Trọng H, bà Trần Thị C với giá 6.000.000.000 đồng, nhưng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng với giá là 200.000.000 đồng nhằm trốn thuế, bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/3/2020. Tại thời điểm bà Thanh nhận chuyển nhượng thì bà Thanh không biết thửa đất này đang tranh chấp, bà Thanh nhận chuyển nhượng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng theo quy định của pháp luật, bà Thanh nhận chuyển nhượng đất ngay tình, đang sử dụng hợp pháp nên bà Thanh không đồng ý đối với yêu cầu của nguyên đơn.

** Theo các văn bản, tài liệu chứng cứ cung cấp cho Tòa án; lời trình bày tại biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H trình bày:*

Tháng 5/2020, ông có nhận chuyển nhượng phần đất từ ông Nguyễn Trọng H đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.481,3m², tọa lạc tại xã K, huyện T, tỉnh Bến Tre, số tiền nhận chuyển nhượng là 9.000.000.000 đồng nhưng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng với giá là 650.000.000 đồng nhằm trốn thuế, ông đã giao đủ tiền cho ông H và bà C. Do bận công tác nên ông nhờ bạn làm thủ tục giấy tờ và ông được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp quyền sử dụng đất vào ngày 02/7/2020. Ông được biết là ông Nguyễn Trọng H mua thửa đất nói trên thông qua bán đấu giá và được cấp quyền sử dụng đúng quy định nên việc ông nhận chuyển nhượng lại thửa đất này cũng là hợp pháp và ngay tình. Hiện tại, ông đã quản lý và canh tác phần đất này từ lúc nhận chuyển nhượng đến nay và hiện trạng có căn nhà tiền chế trên đất, ông không yêu cầu gì đối với căn nhà này và nếu trường hợp pH trả lại đất thì ông không yêu cầu gì đối với căn nhà tiền chế này. Việc tranh chấp hợp đồng vay giữa ông L với Ngân hàng Vtự thương lượng, giải quyết riêng, ông nhận chuyển nhượng đất ngay tình nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Theo các văn bản, tài liệu chứng cứ cung cấp cho Tòa án; lời trình bày tại biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của*

người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh là ông Nguyễn Tuấn Cường trình bày:

Ông Nguyễn Văn H và bà Võ Thị D có quan hệ vay vốn với Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Bến Tre, theo đó ông H và bà D đã thế chấp cho Ngân hàng thửa đất số 61, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.481,3m², tọa lạc tại xã K, huyện T, tỉnh Bến Tre theo Hợp đồng thế chấp số 23153/22/MN/HĐBĐ ngày 14/6/2022 và có đăng ký thế chấp tại cơ quan quản lý đất đai. Đến thời điểm hiện nay, ông H và bà D vẫn còn dư nợ tại Ngân hàng là theo Hợp đồng tín dụng số 26806/22MN/HĐTD ngày 14/6/2022 giữa Ngân hàng với ông H, bà D và hiện thửa đất vẫn còn đang thế chấp để đảm bảo thu hồi nợ. Ngân hàng nhận thế chấp thửa đất của ông H và bà D theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật và khi nhận thế chấp tài sản thì Ngân hàng không biết đất đang tranh chấp nên đề nghị không chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trong trường hợp có sự thay đổi nào về chủ sở hữu và hiện trạng thửa đất thì đề nghị giải quyết quyền lợi của Ngân hàng đối với các khoản nợ của ông H và bà D, việc bàn giao tài sản bảo đảm sẽ thực hiện khi ông H và bà D hoàn tất nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng. Ngân hàng có yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

Do hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bến Tre đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2024/DS-ST ngày 19/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bến Tre đã tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị C đối với các yêu cầu sau:

1.1. Yêu cầu tuyên hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2009/HĐ ngày 06/10/2009 giữa bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Việt H với Ngân hàng V- Chi nhánh Bến Tre đối với thửa đất số 1344, tờ bản đồ số 04 (nay là thửa số 61, tờ bản đồ số 15 diện tích 1.481,3m² và thửa 531, tờ bản đồ số 15 diện tích 1.000m²), cùng tọa lạc tại xã K, huyện T, tỉnh Bến Tre.

1.2. Yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 224/HĐ-BĐG ngày 05/6/2015 giữa Ngân hàng V- Chi nhánh Bến Tre với Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản T; Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 43 ngày 24/6/2015 giữa tổ chức bán đấu giá tài sản là Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản T và bên tổ chức hợp đồng bán đấu giá là Ngân hàng V- Chi nhánh Bến Tre và người mua được tài sản là ông Nguyễn Trọng H đối với thửa đất số 1344, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại xã K, huyện T, tỉnh Bến Tre.

1.3. Ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị C không được quyền khởi kiện lại vụ án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị C về việc yêu cầu hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2009/HĐ ngày 06/10/2009 giữa bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Việt H với Ngân hàng V- Chi nhánh Bến Tre (đối với các thửa đất số 242, 243, 246, cùng tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã Tân Thạch, huyện T, tỉnh Bến Tre; thửa đất số 100, 142, cùng tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã Phong Mỹ, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre; thửa đất số 845, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Bình Phú, thành phố, tỉnh Bến Tre; thửa đất số 458, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã Sơn Đông, thành phố T, tỉnh Bến Tre; thửa đất số 406, 1408, 1350, cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã Phú An Hòa, huyện T, tỉnh Bến Tre; thửa đất số 218, 219, cùng tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã K, huyện T, tỉnh Bến Tre; thửa đất số 328, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã Hữu Định, huyện T, tỉnh Bến Tre) và Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay số 01/2010/HĐ ngày 21/01/2010 giữa bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Việt H với Ngân hàng V- Chi nhánh Bến Tre.

3. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của của Nguyễn Việt H đối với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị C đối với yêu cầu hủy các hợp đồng sau:

4.1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/5/2020 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Trọng H, bà Trần Thị C và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.481,3m², tọa lạc tại xã K, huyện T, tỉnh Bến Tre.

4.2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/02/2020 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Trọng H, bà Trần Thị C và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Ngọc T đối với thửa đất số 531, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.000m², tọa lạc tại xã K, huyện T, tỉnh Bến Tre.

4.3. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 14/6/2022 giữa bên thế chấp ông Nguyễn Văn H, bà Võ Thị D với bên nhận thế chấp Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Bến Tre đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã K, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 29/3/2024, ngày 07/6/2024, nguyên đơn ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị C có đơn kháng cáo, kháng cáo bổ sung đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 19/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bến Tre, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L là ông Nguyễn Tiến D trình bày:*

Nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thời gian nguyên đơn khởi kiện theo phiếu nhận hồ sơ khởi kiện ngày 15/3/2018 là vẫn còn trong thời hiệu khởi kiện, đồng thời sau khi Ngân hàng tự ý bán tài sản thế chấp thì nguyên đơn có khiếu nại liên tục nhưng đến nay chưa được giải quyết.

** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Trần Ngọc Huệ Trình bày:*

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông L, bà C, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc T trình bày:*

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông L, bà C, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

** Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng tại phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1, khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS - ST ngày 19/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bến Tre đối với yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện của Ngân hàng, cụ thể: Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị C đối với yêu cầu tuyên hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2009/HĐ ngày 06/10/2009 giữa bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Việt H với Ngân hàng V- Chi nhánh Bến Tre đối với thửa đất số 1344, tờ bản đồ số 04 (nay là thửa số 61, tờ bản đồ số 15 diện tích 1.481,3m² và thửa 531, tờ bản đồ số 15). Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 19/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bến Tre đối với yêu cầu hủy Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 43 ngày 24/6/2015; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/5/2020 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Trọng H, bà Trần Thị C và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/02/2020 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Trọng H, bà Trần Thị C và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Ngọc T; Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 14/6/2022 giữa bên thế chấp ông Nguyễn Văn H, bà Võ Thị D với bên nhận thế chấp Ngân hàng TMCP T - Chi nhánh Bến Tre.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L,

bà Nguyễn Thị C và đề nghị của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn L khởi kiện yêu cầu hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2009/HĐ ngày 06/10/2009 giữa bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Việt H với Ngân hàng V- Chi nhánh Bến Tre; Hủy Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 224/HĐ-BĐG ngày 05/6/2015 giữa Ngân hàng V- Chi nhánh Bến Tre với Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản T; Hủy Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 43 ngày 24/6/2015 giữa tổ chức bán đấu giá tài sản là Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản T và bên tổ chức hợp đồng bán đấu giá là Ngân hàng V- Chi nhánh Bến Tre và người mua được tài sản là ông Nguyễn Trọng H; Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/5/2020 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Trọng H, bà Trần Thị C và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Ngọc T; Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 14/6/2022 giữa bên thế chấp ông Nguyễn Văn H, bà Võ Thị D với bên nhận thế chấp Ngân hàng TMCP T - Chi nhánh Bến Tre có liên quan đến thửa đất số 1344, tờ bản đồ số 04, (nay là thửa số 61, tờ bản đồ số 15 diện tích 1.481,3m² và thửa 531, tờ bản đồ số 15 diện tích 1.000m²), cùng tọa lạc tại xã K, huyện T, tỉnh Bến Tre. Đối với các thửa đất còn lại và các hợp đồng thế chấp khác thì bà C, ông L xin rút lại yêu cầu khởi kiện. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời phía Ngân hàng V có yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu theo quy định tại Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét thấy, từ năm 2009 đến năm 2011, DNTN Việt H (do bà C là Chủ doanh nghiệp) có ký kết với Ngân hàng V- Chi nhánh Bến Tre 04 hợp đồng tín dụng. Để đảm bảo cho các khoản vay trên, bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Việt H có ký kết với Ngân hàng V- Chi nhánh Bến Tre 04 hợp đồng thế chấp tài sản, trong đó có tài sản thế chấp là thửa đất số 1344, tờ bản đồ số 04 (nay là thửa số 61, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.481,3m² và thửa 531, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.000m²), cùng tọa lạc tại xã K, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, DNTN Việt H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận nên từ ngày 01/02/2012, Ngân hàng V- Chi nhánh Bến Tre đã có thông báo về việc chuyển nợ quá hạn đối với DNTN Việt H. Sau đó, giữa Ngân hàng V- Chi nhánh Bến Tre và DNTN Việt H đã có nhiều buổi làm việc để thống nhất phương án trả nợ cũng như xử lý các tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Do DNTN Việt H vẫn chưa trả tất nợ cho Ngân hàng V- Chi nhánh Bến Tre và để xử lý tài sản thế chấp còn lại là thửa đất số 1344, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại xã K, huyện T, tỉnh

Bến Tre nên ngày 17/12/2014 Ngân hàng V- Chi nhánh Bến Tre làm việc với DNTN Việt H, theo đó bà C - Chủ DNTN Việt H cam kết thực hiện nghĩa vụ trả nợ chậm nhất đến ngày 31/5/2015, sau thời hạn nói trên nếu Doanh nghiệp vẫn chưa tìm được đối tác bán tài sản để trả nợ Ngân hàng V- Chi nhánh Bến Tre thì DNTN Việt H đồng ý để Ngân hàng V- Chi nhánh Bến Tre tiếp tục thông báo bán đấu giá tài sản thế chấp và Ngân hàng V- Chi nhánh Bến Tre đồng ý. Ngày 01/4/2015, Ngân hàng V- Chi nhánh Bến Tre có Công văn số 386/CV-KHDN v/v phương án xử lý tài sản bảo đảm nợ vay của DNTN Việt H để thông báo cho DNTN Việt H thực hiện theo Biên bản làm việc ngày 17/12/2014. Ngày 05/6/2015, Ngân hàng V- Chi nhánh Bến Tre ký Hợp đồng bán đấu giá tài sản với Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản T. Sau đó, ngày 08/6/2015 Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản T có Thông báo số 828/TP-ĐG ngày 08/6/2015 v/v bán đấu giá tài sản và tiến hành thủ tục bán đấu giá theo quy định.

Ngày 18/6/2015, ông L có đơn khiếu nại, theo đơn ông L trình bày có nhận được Thông báo số 828/TP-ĐG ngày 08/6/2015 của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản T về việc bán đấu giá tài sản và Văn bản số 436/BIDV.BTE-KHDN ngày 09/6/2015 của Ngân hàng V- Chi nhánh Bến Tre v/v thông báo bán đấu giá tài sản và thời hạn nộp tiền để giải chấp các tài sản đang thông báo bán đấu giá. Sau khi xem xét đơn khiếu nại ngày 18/6/2015, ngày 23/6/2015, Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản T có Công văn số 910/ĐG trả lời đơn khiếu nại của ông L. Ngày 24/6/2015, Ngân hàng V- Chi nhánh Bến Tre có Công văn số 196a/BIDV-QLRR v/v phản hồi đơn khiếu nại yêu cầu ngưng việc bán đấu giá tài sản. Ngày 06/7/2015, ông L và bà C tiếp tục có Đơn khiếu nại lần 7. Ngày 10/7/2015, Ngân hàng V- Chi nhánh Bến Tre tiếp tục có Công văn số 543 phản hồi đơn khiếu nại. Ngày 15/7/2015, ông L và bà C tiếp tục có Đơn khiếu nại yêu cầu xử lý hành vi bán đấu giá tài sản trái pháp luật của Ngân hàng V- Chi nhánh Bến Tre, Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản gửi Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre, Sở Tư pháp. Ngày 21/7/2015, Sở Tư pháp có Phiếu trả đơn và hướng dẫn số 22/TĐ-TTr. Ngày 22/7/2015, Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre có Công văn số 196/TCD chuyển đơn đến Sở Tư pháp. Ngày 28/7/2015, Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản có Công văn số 1087/ĐG v/v trả lời đơn khiếu nại theo Công văn 196/TCD của Ban Tiếp công dân.

Như vậy, vào thời điểm ông L, bà C thực hiện việc khiếu nại khi nhận được Thông báo số 828/TP-ĐG ngày 08/6/2015 của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản và Văn bản số 436/BIDV.BTE-KHDN ngày 09/6/2015 của Ngân hàng V- Chi nhánh Bến Tre v/v bán đấu giá thửa 1344, tờ bản đồ số 04 thì ông L, bà C đã biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm. Tuy nhiên, do Ngân hàng V- Chi nhánh Bến Tre có thực hiện việc giải quyết khiếu nại theo Đơn khiếu nại lần 7 của ông L, bà C nhưng Ngân hàng V- Chi nhánh Bến Tre không có chứng cứ chứng minh ông L, bà C

đã nhận được Công văn 543 ngày 10/7/2015 của Ngân hàng V- Chi nhánh Bến Tre v/v phản hồi đơn khiếu nại nên cấp phúc thẩm xác định thời điểm ông L, bà C tiếp tục có Đơn khiếu nại yêu cầu xử lý hành vi bán đấu giá tài sản trái pháp luật là ngày 15/7/2015 được xác định là thời điểm ông L, bà C đã biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm. Tòa án cấp sơ thẩm xác định thời điểm buộc ông L, bà C biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm tính từ ngày 22/7/2015 do Sở Tư pháp tỉnh Bến Tre trả lời ngày 21/7/2015, Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre trả lời vào ngày 22/7/2015, sau lần khiếu nại và trả lời khiếu nại này thì ông L và bà C không có phát sinh đơn khiếu nại nào khác là chưa chính xác. Ông L, bà C cho rằng sau khi có Đơn khiếu nại yêu cầu xử lý hành vi bán đấu giá tài sản trái pháp luật ngày 15/7/2015 thì ông L, bà C nhận được Phiếu trả đơn và hướng dẫn số 22/TĐ-TTr ngày 21/7/2015 của Sở Tư pháp và Công văn số 196/TCD ngày 22/7/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre chuyển đơn đến Sở Tư pháp nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền giải quyết và ngày 16/02/2016 ông L, bà C tiếp tục có đơn khiếu nại (tiếp theo), tuy nhiên đây không thuộc trường hợp bất khả kháng hay sự kiện khách quan để không tính vào thời hiệu khởi kiện theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Mặt khác, các văn bản giải quyết khiếu nại của Ngân hàng V- Chi nhánh Bến Tre và Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản T cũng không ghi nhận ông L, bà C được khiếu nại tiếp theo trong trường hợp không đồng ý kết quả giải quyết khiếu nại. Ngày 24/01/2019, ông L và bà C nộp đơn tại Tòa án yêu cầu giải quyết tranh chấp, tức từ thời điểm ông L và bà C biết hoặc pH biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm là ngày 15/7/2015 đến thời điểm nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp đã hơn 03 năm là đã hết thời hiệu khởi kiện.

Tại phiên tòa ngày 31/7/2023, ông L giao nộp phiếu nhận hồ sơ khởi kiện ngày 15/3/2018 của Tòa án nhân dân thành phố T giữa người giao Nguyễn Văn L và người nhận Phạm Đình T. Theo Bản giám định số 54/2023/TTTVGĐDS 12/12/2023 của Trung tâm tư vấn, giám định dân sự thuộc Liên hiệp các Hội khoa học và kỹ thuật Việt Nam đã kết luận “Chữ ký, chữ viết ghi tên “Nguyễn Văn L” và “Phạm Đình Thảo” trong phiếu nhận hồ sơ khởi kiện ngày 15/3/2018 của Tòa án nhân dân thành phố T không được viết vào khoảng tháng 03 năm 2018 mà được viết vào khoảng tháng 10 năm 2018 (sai số ± 2 tháng)”, tức thời điểm các bên ký phiếu giao nhận hồ sơ vào khoảng từ tháng 8 đến tháng 12 năm 2018. Mặt khác, quá trình Tòa án xác minh xác định vào ngày 15/3/2018 sở tiếp nhận hồ sơ khởi kiện của Tòa án không ghi nhận việc Tòa án đã nhận hồ sơ khởi kiện của nguyên đơn và được người có thẩm quyền xử lý theo quy trình tố tụng nên không có căn cứ xác định “Phiếu nhận hồ sơ khởi kiện” do ông L, bà C cung cấp là được lập vào ngày 15/3/2018. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của ông L, bà C về

việc yêu cầu hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2009/HĐ ngày 06/10/2009 giữa bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Việt H với Ngân hàng V- Chi nhánh Bến Tre đối với thửa đất số 1344, tờ bản đồ số 04, (nay là thửa số 61, tờ bản đồ số 15 diện tích 1.481,3m² và thửa 531, tờ bản đồ số 15 diện tích 1.000m²), cùng tọa lạc tại xã K, huyện T, tỉnh Bến Tre; Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 224/HĐ-BĐG ngày 05/6/2015 giữa Ngân hàng V- Chi nhánh Bến Tre với Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản T; Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 43 ngày 24/6/2015 giữa tổ chức bán đấu giá tài sản là Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản T và bên tổ chức hợp đồng bán đấu giá là Ngân hàng V- Chi nhánh Bến Tre và người mua được tài sản là ông Nguyễn Trọng H đối với thửa đất số 1344, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại xã K, huyện T, tỉnh Bến Tre là có căn cứ.

[3] Do yêu cầu hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị C đã bị đình chỉ vì thời hiệu khởi kiện đã hết nên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà C, ông L với Ngân hàng V- Chi nhánh Bến Tre vẫn có hiệu lực pháp luật, vì vậy việc Ngân hàng V- Chi nhánh Bến Tre xử lý tài sản thế chấp (bán đấu giá tài sản thế chấp) để thu hồi nợ là đúng theo thỏa thuận của các bên. Ông Nguyễn Trọng H, bà Trần Thị C mua tài sản bán đấu giá và chuyển nhượng đất lại cho bà Thanh, ông H và bà Thanh, ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó ông H và bà D thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa số 61, tờ bản đồ số 15 cho Ngân hàng T - Chi nhánh Bến Tre, các hợp đồng này đảm bảo về hình thức và nội dung theo quy định của pháp luật. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L, bà C là phù hợp. Ông L, bà C kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không được chấp nhận.

[4] Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có yêu cầu hủy hợp đồng bán đấu giá tài sản, Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập thập chứng cứ, có xem xét và giải quyết quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng bán đấu giá tài sản nhưng bản án lại không ghi đầy đủ quan hệ pháp luật tranh chấp, do đó cấp phúc thẩm điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp. Đối với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng Công chứng vào tham gia tố tụng, xác định tư cách đương sự chưa chính xác, Hội đồng xét xử xét thấy việc này không ảnh hưởng đến bản chất nội dung vụ án và việc thu thập chứng cứ đã đầy đủ nên không cần thiết pH hủy một phần bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre có một phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần đối với yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm về việc áp dụng thời hiệu khởi kiện của Ngân hàng, cụ thể đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông L, bà C đối với yêu cầu tuyên hủy

một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2009/HĐ ngày 06/10/2009 giữa bà C, ông L, ông H với Ngân hàng V- Chi nhánh Bến Tre đối với thửa đất số 1344, tờ bản đồ số 04 (nay là thửa số 61 và thửa 531, cùng tờ bản đồ số 15).

[6] Từ những nhận định trên, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị C, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 19/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bến Tre.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị C phải chịu án phí phúc thẩm, tuy nhiên ông L thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tuyên xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị C.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 19/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bến Tre. Cụ thể:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm a, khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 157, 161, 165, 184, 217, 218, 227, 228, 259, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 117, 122, 149, 150, 154, 423, 429, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

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

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị C đối với các yêu cầu sau:

1.1. Yêu cầu tuyên hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2009/HĐ ngày 06/10/2009 giữa bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Việt H với Ngân hàng V- Chi nhánh Bến Tre đối với thửa đất số 1344, tờ bản đồ số 04, (nay là thửa số 61, tờ bản đồ số 15 diện tích 1.481,3m² và thửa 531, tờ bản đồ số 15 diện tích 1.000m²), cùng tọa lạc tại xã K, huyện T, tỉnh Bến Tre.

1.2. Yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 224/HĐ-BĐG ngày 05/6/2015 giữa Ngân hàng V- Chi nhánh Bến Tre với Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản T; Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 43 ngày 24/6/2015 giữa tổ chức bán đấu giá tài sản là Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản T và bên tổ chức hợp đồng bán đấu giá là

Ngân hàng V- Chi nhánh Bến Tre và người mua được tài sản là ông Nguyễn Trọng H đối với thửa đất số 1344, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại xã K, huyện T, tỉnh Bến Tre.

1.3. Ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị C không được quyền khởi kiện lại vụ án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị C về việc yêu cầu hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2009/HĐ ngày 06/10/2009 giữa bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Việt H với Ngân hàng V- Chi nhánh Bến Tre (đối với các thửa đất số 242, 243, 246, cùng tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã Tân Thạch, huyện T, tỉnh Bến Tre; thửa đất số 100, 142, cùng tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre; thửa đất số 845, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã P, thành phố, tỉnh Bến Tre; thửa đất số 458, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã Đ, thành phố T, tỉnh Bến Tre; thửa đất số 406, 1408, 1350, cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Bến Tre; thửa đất số 218, 219, cùng tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã K, huyện T, tỉnh Bến Tre; thửa đất số 328, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã Đ, huyện T, tỉnh Bến Tre) và Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay số 01/2010/HĐ ngày 21/01/2010 giữa bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Việt H với Ngân hàng V- Chi nhánh Bến Tre.

3. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của của Nguyễn Việt H đối với Ngân hàng T.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị C đối với yêu cầu hủy các hợp đồng sau:

4.1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/5/2020 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Trọng H, bà Trần Thị C và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.481,3m², tọa lạc tại xã K, huyện T, tỉnh Bến Tre.

4.2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/02/2020 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Trọng H, bà Trần Thị C và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Ngọc T đối với thửa đất số 531, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.000m², tọa lạc tại xã K, huyện T, tỉnh Bến Tre.

4.3. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 14/6/2022 giữa bên thế chấp ông Nguyễn Văn H, bà Võ Thị D với bên nhận thế chấp Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Bến Tre đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã K, huyện T, tỉnh Bến Tre.

5. Về chi phí thu thập chứng cứ là 53.785.000 đồng, do yêu cầu khởi kiện của ông L, bà C không được chấp nhận nên ông L và bà C phải nộp toàn bộ chi phí thu thập chứng cứ trên. Tuy nhiên, ông L và bà C đã nộp số tiền 3.785.000 đồng, số tiền còn lại là 50.000.000 đồng Ngân hàng V đã nộp nên buộc ông Nguyễn Văn L và bà

Nguyễn Thị C có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho Ngân hàng V số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền pH trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên pH thi hành án còn pH chịu khoản tiền lãi của số tiền còn pH thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6. Về án phí:

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn L.
- Bà Nguyễn Thị C phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch tổng cộng là 450.000đ (Bốn trăm năm mươi nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.300.000đ (Ba triệu ba trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu số 0001038 ngày 27 tháng 3 năm 2019 và 0005442 ngày 13 tháng 6 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bến Tre. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bến Tre hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn L số tiền tạm ứng án phí 1.100.000đ (Một triệu một trăm nghìn đồng), hoàn trả cho bà Nguyễn Thị C số tiền tạm ứng án phí 650.000đ (Sáu trăm năm mươi nghìn đồng) và hoàn trả cho ông Nguyễn Việt H số tiền tạm ứng án phí 1.100.000đ (Một triệu một trăm nghìn đồng) theo 02 biên lai thu tiền tạm ứng án phí nêu trên. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bến Tre hoàn trả lại cho ông Nguyễn Việt H số tiền tạm ứng án phí 3.000.000đ (Ba triệu đồng) theo biên lai thu số 0010184 ngày 16 tháng 01 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bến Tre.

6.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn L được miễn nộp.

Bà Nguyễn Thị C phải chịu số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ theo biên lai thu số 0001102 ngày 12 tháng 4 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bến Tre.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre (1b);

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

- TAND thành phố T (1b);
- Chi cục THADS thành phố T (1b);
- Phòng KTNV và THA; VP (3b);
- Các đương sự (10b);
- Lưu hồ sơ (1b).

Lê Minh Đạt