TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 21/2025/DS-PT
Ngày 08 - 01 - 2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thanh.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng;

Ông Nguyễn Văn Tài.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 636/TLPT-DS ngày 26/11/2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 311/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 535/2024/QĐPT-DS, ngày 09/12/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 605/2024/QĐ-PT ngày 27/12/2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ngân hàng Thương mại Cổ phần S (tên viết tắt là S1); địa chỉ Hội sở: Số B - B, đường N, Phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch D - Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Kim P, sinh năm 1993; địa chỉ: Số A, đường A, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Đức Thạch D (văn bản ngày 15/11/2023), có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Bùi Bảo T, sinh năm 1984 và bà Phan Kiều D1, sinh năm 1984; cùng địa chỉ: số D đường N, khu phố B, phường A, thành phố D, Bình Dương.

Ông T và bà D1 đều vắng mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1957; địa chỉ: số D, đường N, khu phố B, phường A, thành phố D, Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Phạm Bích V, sinh năm 2001; địa chỉ: khóm B, phường T, thành phố C, là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Đ (văn bản ngày 17/9/2024), vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Anh M, sinh năm 1978;

3. Bà Nguyễn Bùi Thúy A, sinh năm 2001;

Cùng địa chỉ: số D, đường N, khu phố B, phường A, thành phố D, Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh M và bà Nguyễn Bùi Thúy A: Ông Phạm Phú H, sinh năm 1993; địa chỉ: số B, đường T, khu phố B, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Anh M và bà Nguyễn Bùi Thúy A (văn bản ủy quyền ngày 17/9/2024), có mặt.

4. Bà Bùi Trần Bảo A1, sinh năm 2006; địa chỉ: số D, đường N, khu phố B, phường A, thành phố D, Bình Dương, vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh M và bà Nguyễn Bùi Thúy A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo án sơ thẩm, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần S do bà Nguyễn Thị Kim P đại diện hợp pháp trình bày:*

Ngày 30/11/2021, bị đơn là ông Bùi Bảo T và bà Phan Kiều D1 đã ký kết hợp đồng tín dụng số 202126436209 với Ngân hàng S1 xin vay vốn với số tiền gốc 3.500.000.000 đồng (ba tỷ năm trăm triệu đồng), thời hạn tất toán hợp đồng là 10 năm kể từ ngày được giải ngân vốn vay, mục đích xây dựng và sửa chữa nhà ở. Để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán cho hợp đồng tín dụng nói trên, ngày 30/11/2021, hộ gia đình ông T gồm: Bà Nguyễn Thị Đ (chủ hộ), ông Bùi Quang Đ1, ông Bùi Bảo T (tviên hộ gia đình) đã đến Văn phòng C ký kết hợp đồng thế chấp tài sản (bất động sản) là khu đất diện tích 500m^2, trong đó có 300m^2 đất thổ cư thuộc thửa đất số 246, 247, tờ bản đồ số 8 tại ấp B, xã A, huyện D (nay là khu phố B, phường A, thành phố D), tỉnh Bình Dương cùng tài sản trên đất của hộ gia đình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 73 QSDĐ/CB-AB do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thành phố D) cấp cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị Đ vào ngày 18/12/2001. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số

205/2021/HDTC-BĐS/CNTĐ đã được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương chứng thực, số công chứng 8891; quyển số: 11/2021 TP/CC-SCC/HĐGD và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D, tỉnh Bình Dương chứng nhận việc thế chấp quyền sử dụng đất số 211130-0107 ngày 30/11/2021. Từ ngày 30/11/2021 đến ngày 20/01/2022, Ngân hàng S1 đã giải ngân cho ông Bùi Bảo T và bà Phan Kiều D1 theo các Giấy nhận nợ như sau:

- Giấy nhận nợ số LD2133400894, ngày nhận nợ 30/11/2021, ngày đến hạn 30/11/2031, số tiền vay là 1.500.000.000 đồng, số tiền dư nợ gốc 1.225.000.000 đồng.

- Giấy nhận nợ số LD2200500278, ngày nhận nợ 05/01/2022, ngày đến hạn 30/11/2031, số tiền vay là 1.000.000.000 đồng, số tiền dư nợ gốc 805.540.000 đồng.

- Giấy nhận nợ số LD2202000225, ngày nhận nợ 20/01/2022, ngày đến hạn 30/11/2031, số tiền vay là 1.000.000.000 đồng, số tiền dư nợ gốc 831.920.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng vay ông Bùi Bảo T và bà Phan Kiều D1 chỉ thanh toán cho Ngân hàng S1 được số tiền 1.230.252.555 đồng, trong đó: tiền gốc là 607.376.000 đồng và tiền lãi 622.876.555 đồng. Ông T, bà D1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi nhiều lần, buộc Ngân hàng S1 phải đôn đốc nhắc nhỡ nhưng phía ông T, bà D1 vẫn không thanh toán được vốn gốc và lãi theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 202126436209 dẫn đến nợ xấu mất khả năng thanh toán. Ngân hàng S1 khởi kiện yêu cầu các bị đơn Bùi Bảo T, Phan Kiều D1 có nghĩa vụ thanh toán tiền vốn gốc và lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi phạt tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 20/9/2024) là 3.234.512.674 đồng (ba tỷ hai trăm ba mươi bốn triệu năm trăm mười hai nghìn sáu trăm bảy mươi bốn đồng), bao gồm: nợ gốc là 2.862.460.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 327.292.820 đồng, nợ lãi quá hạn là 29.611.369 đồng, lãi phạt quá hạn là 15.148.485 đồng. Yêu cầu ông T, bà D1 tiếp tục thanh toán tiền lãi phát sinh, chi phí phát sinh theo các hợp đồng tín dụng cho đến khi ông Bùi Bảo T và bà Phan Kiều D1 trả hết nợ vay.

Nguyên đơn là Ngân hàng S1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc ông Bùi Bảo T và bà Phan Kiều D1 có trách nhiệm phải thanh toán cho Ngân hàng S1 tổng số tiền tạm tính đến ngày 20/9/2024 là 3.234.512.674 đồng, trong đó: nợ gốc là 2.862.460.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 327.292.820 đồng, nợ lãi quá hạn là 29.611.369 đồng, lãi phạt quá hạn là 15.148.485 đồng.

2. Buộc ông Bùi Bảo T và bà Phan Kiều D1 phải thanh toán toàn bộ lãi và các chi phí phát sinh từ ngày 21/9/2024 của các khoản vay nêu trên cho đến khi trả hết các khoản nợ vay theo lãi suất quy định tại hợp đồng tín dụng và các plục hợp đồng tín dụng.

3. Yêu cầu Tòa án tuyên quyền phát mãi toàn bộ tài sản đã thế chấp là quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 246, 247, tờ bản đồ số 8; địa chỉ: khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S312673, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

73QSDĐ/CQ.AB ngày do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Đ 18/12/2001. Thuộc sở hữu của ông Bùi Quang Đ1 (đã chết), bà Nguyễn Thị Đ và ông Bùi Bảo T để thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng đã ký kết. Trường hợp sau khi bán tài sản đảm bảo mà không đủ bù đắp số tiền vốn gốc nợ vay, tiền lãi vay, lãi phạt có liên quan, chi phí liên quan đến việc khởi kiện, chi phí phát mại tài sản (nếu có) thì buộc ông Bùi Bảo T và bà Phan Kiều D1 có trách nhiệm tiếp tục thanh toán số tiền còn lại.

Ngân hàng S1 đồng ý với diện tích đất theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạt chỉnh lý số 2301-2024 ngày 19/07/2024 của Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Ngân hàng S1 không đồng ý yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Anh M và bà Nguyễn Bùi Thúy A về việc tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 205/2021/HDTC-BĐS/CNTĐ ngày 20/11/2021 vô hiệu một phần đối với phần tài sản chung của ông Nguyễn Anh M và bà Nguyễn Bùi Thúy A với diện tích 62,5m^2 nằm trong tổng diện tích 500m^2 đất thuộc thửa đất số 246,247, tờ bản đồ số 8; địa chỉ: khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S312673, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 73QSDĐ/CQ.AB ngày do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Đ ngày 18/12/2001.

- Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đ và người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Đ là bà Phạm Bích V trình bày:

Ngày 30/11/2021, bà Nguyễn Thị Đ, ông Bùi Quang Đ1 và ông Bùi Bảo T có ký Hợp đồng thế chấp số 205/2021/HDTC-BĐS/CNTĐ ngày 30/11/2021 để thế chấp thửa đất số 246, 247 cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Đ ngày 18/12/2001 để đảm bảo cho khoản vay của ông Bùi Bảo T và bà Phan Kiều D1 tại Ngân hàng S1 - Chi nhánh T1. Trong khi ông T, bà D1 thực hiện hợp đồng vay thì tháng 11/2022, ông Bùi Quang Đ1 chết không để lại di chúc. Bà Bùi Thị Thúy O là con gái của bà Nguyễn Thị Đ và ông Bùi Quang Đ1, tại thời điểm hộ gia đình bà Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/12/2001 thì bà O đã dọn ra ngoài ở riêng cùng chồng là ông Nguyễn Anh M và có 01 người con là Nguyễn Bùi Thúy A. Ngày 05/4/2023, bà O cũng chết không để lại di chúc. Hiện nay, ông T, bà D1 không trả được nợ vay tại Ngân hàng S1 và Ngân hàng S1 có yêu cầu phát mại tài sản thế chấp để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của ông T và bà D1 thì bà Đ yêu cầu chia thừa kế của ông Bùi Quang Đ1, chết tháng 11/2022 (là chồng của bà Đ) trước phát mại tài sản để trả nợ cho Ngân hàng. Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Anh M và bà Nguyễn Bùi Thúy A.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh M và bà Nguyễn Bùi Thúy A và người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Anh M và bà Nguyễn Bùi Thúy A là ông Phạm Phú H trình bày:

Khu đất diện tích 500m^2 thửa đất số 246, 247 tờ bản đồ số 8 tại khu phố B,

phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương đã được Ủy ban nhân dân huyện D (Nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S312673 vào sổ số 73QSDĐ/CQ.AB, ngày 18/12/2001 cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị Đ. Tại thời điểm được cấp đất, hộ gia đình bà Nguyễn Thị Đ gồm có 04 thành viên: Bà Nguyễn Thị Đ là chủ hộ đại diện và các thành viên:Ông Bùi Quang Đ1 (chồng bà Đ), Bùi Bảo T và Bùi Thị Thúy O (con bà Đ, ông Đ1). Ngày 30/11/2021 ông Bùi Quang Đ1, bà Nguyễn Thị Đ, ông Bùi Bảo T ký các Hợp đồng thế chấp số 205/2021/HDTC-BĐS/CNTĐ tại Văn phòng C để thế chấp toàn bộ thửa đất nói trên cho Ngân hàng S1 nhằm đảm bảo cho khoản vay vốn 3.500.000.000 đồng của ông Bùi Bảo T và bà Phan Kiều D1 tại S1 - Chi nhánh T1 nhưng không được sự đồng ý bằng văn bản của bà Bùi Thị Thúy O. Ngày 15/11/2022, ông Bùi Quang Đ1 chết không để lại di chúc, đến ngày 05/4/2023 bà Bùi Thị Thúy O chết không để lại di chúc. Những người thừa kế thuộc hàng thứ nhất của bà Bùi Thị Thúy O bao gồm: Ông Bùi Quang Đ1 (cha đẻ nhưng đã chết ngày 15/11/2022), bà Nguyễn Thị Đ (mẹ đẻ), ông Nguyễn Anh M (chồng) và bà Nguyễn Bùi Thúy A (con). Như vậy phần tài sản của bà O trong khối tài sản chung của hộ gia đình bà Nguyễn Thị Đ gồm 500m^2 đất tại khu phố B, thành phố D, tỉnh Bình Dương là khoảng 125m^2 đất (tương đương ¼) sẽ trở thành di sản thừa kế theo pháp luật của bà O và được phân chia cho ông M, cháu A tương đương 62,5m^2. Do quá trình ký kết hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp có nội dung định đoạt khối tài sản chung nhưng không có được sự đồng ý của bà Bùi Thị Thúy O nên đã vi phạm quyền lợi hợp pháp của ông Nguyễn Anh M và bà Nguyễn Bùi Thúy A là những người thừa kế theo pháp luật của bà O. Trước yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng S1 về việc yêu cầu các bị đơn ông Bùi Bảo T, bà Phan Kiều D1 thanh toán nợ gốc và lãi đến ngày 20/9/2024 là 3.234.512.674 đồng và có đề nghị phát mãi tài sản thế chấp là khu đất 500m^2 của hộ gia đình bà Đ để thu hồi nợ. Việc phát mãi tài sản này có ảnh hưởng đến quyền lợi của chồng (ông M) và con (bà A) của bà O đang sống trên đất và là người thừa kế của bà O. Ông M, bà A yêu cầu Tòa án xem xét hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 205/2021/HDTC-BĐS/CNTĐ đã được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương chứng thực, số công chứng 8891; quyển số: 11/2021 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 30/11/2021 đối với diện tích đất 62,5m^2 là kỷ phần thừa kế của ông M, bà A được hưởng của bà O trong khối tài sản chung của hộ gia đình bà Đ.

- Quá trình tố tụng các bị đơn ông Bùi Bảo T, bà Phan Kiều D1 đã được triệu tập hợp lệ tham gia tố tụng tại cấp sơ thẩm, phúc thẩm nhưng đều vắng mặt và không có ý kiến về vụ án.

- Tại Công văn số 4035/CNVPĐKĐĐ ngày 19/9/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D, tỉnh Bình Dương xác định: Diện tích đất qua đo đạc bị giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp có nguyên nhân: Căn cứ Biên bản đo đạc ngày 25/7/2024 về việc chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế so với số liệu ghi trên giấy chứng nhận được lập giữa chủ sử dụng đất, đại diện Ủy ban nhân dân phường A và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D đã xác định nguyên nhân giảm diện tích 167m^2 là do mở rộng đường Nguyễn Tri P1 và việc đo đạc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 73 QSDĐ/CQAB được cấp theo bản đồ địa chính thành lập năm 1995 bằng

phương pháp điều vẽ ảnh hàng không nên có độ chính xác không cao. Đến thời điểm hiện tại, Giấy chứng nhận có sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 73 QSDĐ/CQ.AB do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp ngày 18/12/2001 cho hộ bà Nguyễn Thị Đ chưa có biến động về đất đai.

- *Tại Công văn số 1139/CATP(QLHC) ngày 19/9/2024 của Công an thành phố D, tỉnh Bình Dương xác nhận:* bà Bùi Thị Thúy O không còn cư trú tại địa chỉ số D, đường N, khu phố B, phường A, thành phố D, Bình Dương từ ngày 07/11/2001 (trước thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị Đ ngày 18/12/2001). Từ ngày 07/11/2001, bà Bùi Thị Thúy O đã chuyển đến nơi thường trú mới tại số A, ấp (nay là khu phố) B, xã (nay là phường) A, huyện (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 311/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh M và bà Nguyễn Bùi Thúy A về việc "tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất".

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng S1 đối với bị đơn ông Bùi Bảo T và bà Phan Kiều D1 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

2.1. Buộc ông Bùi Bảo T và bà Phan Kiều D1 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng S1 số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 20/9/2024 là 3.234.512.674 đồng, trong đó: nợ gốc là 2.862.460.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 327.292.820 đồng, nợ lãi quá hạn là 29.611.369 đồng, lãi phạt quá hạn là 15.148.485 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 202126436209 ngày 30/11/2021 và Giấy nhận nợ: số LD2133400894 ngày 30/11/2021, số LD2200500278 ngày 05/01/2022, số LD2202000225 ngày 20/01/2022.

Kể từ ngày 21/9/2024, ông Bùi Bảo T và bà Phan Kiều D1 còn phải tiếp tục thanh toán tiền lãi cho Ngân hàng S1 theo mức lãi suất đã thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng số 202126436209 ngày 30/11/2021 và Giấy nhận nợ: số LD2133400894 ngày 30/11/2021, số LD2200500278 ngày 05/01/2022, số LD2202000225 ngày 20/01/2022.

2.2. Trong trường hợp ông Bùi Bảo T và bà Phan Kiều D1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ đối với khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng S1 được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án phát mại các tài sản thế chấp để thu hồi nợ, bao gồm:

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số: 246, 247, tờ bản đồ số 8, địa chỉ: khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S312673, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 73QSDĐ/CQ.AB do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Đ ngày 18/12/2001.

- Các tài sản gắn liền với đất gồm: 01 nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng có kết cấu nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, cầu thang bằng Inox ốp đá hoa

cương, trần thạch cao, cửa nhôm kính, khung cột bê tông cốt thép; 01 nhà ở riêng lẻ loại 02 tầng có kết cấu nền gạch men, tường gạch xây tô, cửa kính khung sắt, cầu thang bằng gỗ ốp đá hoa cương kính cường lực, khung cột bê tông cốt thép; 01 nhà vệ sinh có kết cấu tường gạch ốp đá, cửa kính khung nhôm, nền gạch men; 01 mái che có kết cấu nền xi măng, cột kèo sắt, một phần tường gạch xây tô, trần bằng mái tôn; 02 cánh cửa phía trước bằng sắt và 01 cửa cuốn bằng sắt.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền yêu cầu thi hành án, quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp, nghĩa vụ chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá, nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/10/2024, ông Phạm Phú H là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh M và bà Nguyễn Bùi Thúy A có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An do Tòa án sơ thẩm chưa xác định bà Bùi Thị Thúy O là đồng sở hữu tài sản của hộ gia đình và các bị đơn đã dùng tài sản này thế chấp vay vốn của ngân hàng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Anh M, bà Nguyễn Bùi Thúy A là con của bà O.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Phú H1 là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh M, và Nguyễn Bùi Thúy A vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đồng thời xác định không có ý kiến gì về việc bản án sơ thẩm tuyên buộc ông T, bà D1 trả nợ ngân hàng và không có ý kiến gì về phần xử lý tài sản thế chấp sau khi đã trừ đi diện tích đất 62,5m^2 đất thuộc quyền thừa kế của ông M, bà A. Nguyên đơn là Ngân hàng S1 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các bị đơn ông Bùi Bảo T, bà Phan Kiều D1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đ không kháng cáo và vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ, bị đơn kháng cáo và tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh M, bà Nguyễn Bùi Thúy A kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự trong vụ án không kháng cáo gồm: bị đơn ông Bùi Bảo T, bà Phan Kiều D1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đ, bà Bùi Trần Bảo A1 vắng mặt lần thứ hai liên tiếp không có lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiếp tục xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[1.2] Kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh M và bà Nguyễn Bùi Thúy A trong hạn luật định, Tòa án chấp nhận xét xử phúc thẩm theo Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ngày 30/11/2021, ông Bùi Quang Đ1, bà Nguyễn Thị Đ, ông Bùi Bảo T là các thành viên trong hộ gia đình bà Nguyễn Thị Đ đã dùng tài sản của hộ gia đình là quyền sử dụng khu đất có diện tích 500m^2 (đo đạc thực tế là 333m^2, giảm 167m^2 do nở rộng đường N) cùng các tài sản gắn liền với đất, trị giá 18.560.000.000 đồng để ký kết Hợp đồng thế chấp số 205/2021/HĐTC-BĐS/CNTĐ tại Văn phòng C để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ vay của ông Bùi Bảo T, bà Phan Kiều D1 số tiền 3.500.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 202126436209 ngày 30/11/2021 tại Ngân hàng S1 - Chi nhánh T1. Xét Hợp đồng tín dụng số 202126436209 ngày 30/11/2021 được ký kết giữa Ngân hàng S1 - Chi nhánh T1 với ông Bùi Bảo T và bà Phan Kiều D1 thể hiện ý chí tự nguyện thỏa thuận của các bên, không trái pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội. Các bên thỏa thuận về số tiền vốn vay, thời hạn, mục đích, lãi suất vay, phương thức trả nợ hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật. Ngân hàng S1 - Chi nhánh T1 đã giải ngân cho ông T và bà D1 theo các lần: Giấy nhận nợ số LD2133400894, ngày nhận nợ 30/11/2021 giải ngân 1.500.000.000 đồng, Giấy nhận nợ số LD2200500278, ngày nhận nợ 05/01/2022 giải ngân 1.000.000.000 đồng và Giấy nhận nợ số LD2202000225, ngày nhận nợ 20/01/2022 giải ngân 1.000.000.000 đồng. Theo thỏa thuận giữa các bên, ông T, bà D1 thanh toán vốn vay và lãi suất theo định kỳ trả dần hàng tháng trong thời hạn 10 năm và kết thúc hợp đồng vào ngày 30/11/2031. Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng này, ông T, bà D1 thường xuyên vi phạm nghĩa vụ thanh toán và có nguy cơ mất khả năng thanh toán nên đến ngày 30/11/2023, Ngân hàng đã chuyển khoản nợ của ông T, bà D1 sang nợ quá hạn và cần xử lý tài sản thế chấp để thu hồi vốn. Tính đến thời điểm khởi kiện (ngày 13/11/2023) thì ông T, bà D1 đã nợ quá hạn đến 236 ngày. Ngân hàng S1 khởi kiện yêu cầu ông T, bà D1 thanh toán các khoản nợ vay, lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn đến ngày xét xử sơ thẩm 20/9/2024 là 3.234.512.674 đồng, trong đó nợ gốc: 2.862.460.000 đồng; lãi trong hạn là 327.292.820 đồng; lãi quá hạn là 29.611.369 đồng; lãi phạt quá hạn là 15.148.485 đồng.

[2.2] Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Anh M và bà Nguyễn Bùi Thúy A có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án

tuyên vô hiệu một phần đối với hợp đồng thế chấp tài sản số 205/2021/HDTC-BĐS/CNTĐ ngày 30/11/2021 được ký tại Văn phòng C giữa ông Bùi Quang Đ1, bà Nguyễn Thị Đ và ông Bùi Bảo T nhằm thế chấp tài sản là quyền sử dụng diện tích đất 500m^2 cùng tài sản trên đất tại khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 8312673 vào số 73QSDĐ/CQ.AB do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Đ ngày 18/12/2001, lý do: phần đất trên là tài sản của cả hộ gia đình bà Đ gồm 04 thành viên trong đó có bà Bùi Thị Thúy O là con ruột của bà Đ, ông Đ1 và là vợ cua ông Nguyễn Anh M nhưng bà O không được thông báo về việc thế chấp tài sản trên. Nay bà O đã chết thì phần tài sản của bà O trong khối tài sản chung nêu trên là 500m^2 đất, trong đó phần sở hữu của bà O là ¼ tương đương 125m^2, bà O chết thì chồng (ông M) và con bà O (cháu A) được 1/8 di sản của bà O tương đương 62,5m^2 đất, 1/8 kỹ phần thừa kế của bà O do bà Đ và ông Đ1 được hưởng là 62,5m^2 thuộc tài sản thế chấp nên ông M, bà A không yêu cầu. Ông Phạm Phú H là người đại diện hợp pháp không có yêu cầu gì đối với số tiền nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn, lãi phạt do ông T, bà D1 phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng S1 như án sơ thẩm đã tuyên, ông H trình bày cũng không có ý kiến và kháng cáo về phát mãi tài sản thế chấp là 500m^2 – 62,5m^2 = 437m^2 đất thuộc quyền sử dụng của bà Đ, ông Đ1, ông T như án sơ thẩm đã tuyên. Chỉ yêu cầu tuyên vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp tài sản liên quan đến phần sở hữu của bà O mà ông M, cháu A được thừa kế là 62,5m^2 trong tổng diện tích đất 500m^2.

[2.3] Về việc xác định quyền của thành viên trong hộ gia đình đối với tài sản là diện tích 500m^2 đất (đo đạc thực tế 333m^2) là tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng S1 – Chi nhánh T1 thấy rằng: Tại Công văn số 1139/CATP(QLHC) ngày 19/9/2024 của Công an thành phố D, tỉnh Bình Dương xác nhận bà Bùi Thị Thúy O không còn cư trú tại địa chỉ số D, đường N, khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương từ ngày 07/11/2001 (trước thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị Đ ngày 18/12/2001). Từ ngày 07/11/2001, bà Bùi Thị Thúy O đã chuyển đến nơi thường trú mới tại số A, ấp (nay là khu phố) B, xã (nay là phường) A, huyện (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương. Như vậy, ý kiến của ông Nguyễn Anh M và bà Nguyễn Bùi Thúy A cho rằng tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị Đ gồm có 04 thành viên trong hộ gia đình bà Nguyễn Thị Đ gồm: Bà Đ (Chủ hộ), ông Đ1 (chồng bà Đ), ông T và bà O (con bà Đ) nên tài sản là quyền sử dụng đất 500m^2 số D, đường N, khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương thuộc tài sản chung của 04 thành viên trong hộ trong đó có bà Bùi Thị Thúy O là không có căn cứ chấp nhận. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 30/11/2021 được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đại thành phố D, tỉnh Bình Dương giữa Ngân hàng S1 với các thành viên hộ gia đình bà Nguyễn Thị Đ là hợp đồng thể hiện sự tự nguyện của các bên, không trái đạo đức, không trái pháp luật và tuân thủ quy định về hình thức nên có hiệu lực bắt buộc các bên phải tôn trọng thực hiện.

[2.4] Tòa án cấp sơ thẩm xét xử và tuyên không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh M, bà Nguyễn Bùi Thúy A về việc tuyên vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp tài sản số 205/2021/HDTC-BĐS/CNTĐ, do ông Đ1, bà Đ, ông T ký ngày 30/11/2021 tại Văn phòng C vô hiệu đối với phần diện tích đất 62,5m^2 là có căn cứ đúng pháp luật.

[2.5] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh M và bà Nguyễn Bùi Thúy A kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh về quyền tài sản của bà Bùi Thị Thúy O đối với tài sản chung là 500m^2 đất (đo đạc thực tế sau khi bị giải tỏa mở rộng đường N còn lại 333m^2) tại số D, đường N, khu phố B, phường A, thành phố D, Bình Dương nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Anh M và bà Nguyễn Bùi Thúy A, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Anh M và bà Nguyễn Bùi Thúy A mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ 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. Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh M và bà Nguyễn Bùi Thúy A.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 311/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Anh M phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu số 0001668 ngày 04/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Bà Nguyễn Bùi Thúy A phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu số 0001669 ngày 04/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

4. Trường hợp bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự

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

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS TP. Dĩ An;
- TAND TP. Dĩ An;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Văn Thanh