

Bản án số: 237/2025/DS-PT

Ngày 17-4-2025

V/v Tranh chấp hợp đồng
tín dụng

NHÂN DÂN 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 Thanh Tùng

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thắm

Ông Nguyễn Văn Huỳnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Huyền Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Ngô Kim Duyên - Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 4 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: 721/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 136/2024/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 105/2025/QĐ-PT ngày 10/02/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Q. Trụ sở: Tầng A và tầng 2 Tòa nhà S - A đường P, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: bà Nguyễn Ái V, ông Đào Văn L và ông Tống Hữu H. Cùng địa chỉ: số A, N, Phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền số 027863.25 ngày 10/02/2025).

Ông Tống Hữu H có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ánh L1, sinh năm 2000; địa chỉ: Tổ A, khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

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

3.1. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1956 (vắng mặt).

3.2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1958 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ A, khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3.3. Ông Lê Duy H1, sinh năm 1978.

3.4. Bà Hoàng Thị T, sinh năm 1981.

Cùng địa chỉ: Tổ A, khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

3.5. Bà Lê Thị Kim P, sinh năm 1995; địa chỉ: Tổ A, khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

3.6. Ông Nguyễn Công Đ, sinh năm 1990; thường trú: thôn Q, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Thanh Hóa; nơi ở hiện nay: 548/22, đường L, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

3.7. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1987; thường trú: số 548/22 T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

3.8. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1984; thường trú: thôn T, xã Q, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện hợp pháp của ông Đ, ông C và bà H2: Ông Lê Văn N1, sinh năm 1982; địa chỉ liên hệ: số E N, khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Giấy ủy quyền ngày 31/5/2024) (có mặt).

3.9. Ông Nguyễn Hữu K, sinh năm 1982.

3.10. Bà Hoàng Thị P1, sinh năm 1982.

Cùng địa chỉ: xóm E, xã H, huyện H, tỉnh Nghệ An (vắng mặt).

3.11. Ông Phạm Văn L2, sinh năm 1982; địa chỉ: thôn T, xã S, huyện T, tỉnh Quảng Bình (vắng mặt).

3.12. Bà Bùi Thị H3, sinh năm 1981; địa chỉ: tổ A, khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (có mặt).

3.13. Ông Vũ Đại T1, sinh năm 1975.

3.14. Bà Phạm Thị H4, sinh năm 1984.

Cùng địa chỉ: số F, đường B, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3.15. Ông Nguyễn Trọng N2, sinh năm 1973 (vắng mặt).

3.16. Bà Trần Ngọc L3, sinh năm 1974 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số H N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.17. Bà Mai Ngọc T2, sinh năm 1988.

3.18. Ông Lưu Văn H5, sinh năm 1982.

Cùng địa chỉ: Tổ A, khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

3.19. Ông Phạm Văn Đ1, sinh năm 1973; thường trú: xóm H, xã K, huyện Y, tỉnh Ninh Bình; tạm trú: khu K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

3.20. Ông Đặng Minh H6, sinh năm 1983; địa chỉ: ấp H, xã H, huyện V, tỉnh Vĩnh Long; địa chỉ liên hệ: Số D đường B, phường B, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3.21. Ông Lê Văn Đ2, sinh năm 1979; địa chỉ: xóm A, ấp T, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa (vắng mặt).

3.22. Ông Hoàng Ngọc Đ3, sinh năm 1973; địa chỉ: tổ A, khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (có mặt).

3.23. Bà Võ Thị Tố U, sinh năm 1971.

3.24. Ông Phạm Văn A, sinh năm 1971.

Cùng địa chỉ: H, khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

3.25. Bà Đoàn Y P2, sinh năm 1995; địa chỉ: tổ A, khu phố C, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

3.26. Ông Lê Hoàng P3, sinh năm 1980; địa chỉ: khu phố B, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

3.27. Ông Trần Công T3, sinh năm 1970; địa chỉ: A, khu phố B, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

3.28. Bà Đỗ Thị Minh T4, sinh năm 1984; địa chỉ: 4, đường Đ, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

3.29. Bà Lê Thị L4, sinh năm 1981; địa chỉ: số H, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

3.30. Ông Hà Văn T5, sinh năm 1983; thường trú: Ấp P, xã S, huyện X, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

- *Người kháng cáo*: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 22 tháng 02 năm 2023, các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày như sau:

Ngân hàng TMCP Q (V1) đã ký với bà Nguyễn Thị Ánh L1 các hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng số 7786573.21 ngày 24/3/2021 với nội dung: VIB cho bà Nguyễn Thị Ánh L1 vay số tiền 1.500.000.000 đồng; Mục đích giải ngân: Bù đắp tiền mua bất động sản cho bố mẹ tại thửa đất số 1677, tờ bản đồ số 39 tại phường K, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương; Thời hạn vay: 174 tháng, tính từ ngày tiếp theo ngày khoản tín dụng được giải ngân đến ngày 28/10/2035; Lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 9.3%/năm, lãi suất này là lãi suất ưu đãi (so với lãi suất thông thường là: Lãi suất cơ sở theo sản phẩm trong kỳ + biên độ 3,1%/năm) và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm trong kỳ cộng biên độ 3,7%/năm; Hoàn trả khoản tín dụng gốc: Hàng tháng trả gốc cùng với ngày trả lãi số tiền gốc như sau: kỳ 01 đến kỳ 60 trả: 2.500.000 đồng, kỳ 61 đến kỳ 173 trả: 11.842.000 đồng, số tiền còn lại trả vào kỳ cuối cùng. Ngày trả lãi: hàng tháng vào ngày 12, kỳ trả nợ đầu tiên ngày 12/5/2021. Trả phí: theo quy định của V1 từng thời kỳ.

Ngày 28/4/2021, V1 đã giải ngân cho bà Nguyễn Thị Ánh L1 theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 4255530.21 với số tiền 1.500.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với Hợp đồng tín dụng.

Thẻ tín dụng: Căn cứ Đề nghị phát hành thẻ ngày 26/4/2022, V1 đồng ý cấp thẻ tín dụng cho bà Nguyễn Thị Ánh L1 chi tiết như sau: Số thẻ: 513892*****3287; Loại thẻ: V1; Hạn mức: 100.000.000 đồng; Lãi suất, phí: theo Bản chấp thuận về điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng VIB.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Nguyễn Thị Ánh L1 đã luôn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi phát sinh, khoản vay đã quá hạn thanh toán kể từ ngày 04/8/2022.

Tính đến ngày 09/8/2024, bà Nguyễn Thị Ánh L1 đã thanh toán cho V1 số tiền là 248.221.190 đồng (trong đó nợ gốc: 42.500.000 đồng, nợ lãi: 205.721.190 đồng), hiện bà L1 còn nợ VIB số tiền là: 2.249.190.627 đồng (*Hai tỷ hai trăm bốn mươi chín triệu một trăm chín mươi nghìn sáu trăm hai mươi bảy đồng*), trong đó:

HĐTD/Thẻ	Dư nợ gốc	Lãi trong hạn	Lãi quá hạn	Phí	Tổng
7786573.21	1,457,500,000	98,782,570	487,694,855		2,043,977,425
513892**** **3287	104,824,600		42,604,826	57,783,776	205,213,202
Tổng	1,562,324,600	98,782,570	530,299,681	57,783,776	2,249,190,627

Tài sản đảm bảo cho khoản vay là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1677, tờ bản đồ số 39, địa chỉ: phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CU 830837, số vào sổ cấp GCN: CS 12235 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 23/4/2020 đứng tên bà Nguyễn Thị N. Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 04661, quyển số: 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 22/4/2021. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Do đó, Ngân hàng TMCP Q yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà Nguyễn Thị Ánh L1 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q (V1) ngay sau khi Bản án/Quyết định có hiệu lực thi hành, số tiền tạm tính đến ngày 09/8/2024 là: 2.249.190.627 đồng (*Hai tỷ, hai trăm bốn mươi chín triệu, một trăm chín mươi nghìn, sáu trăm hai mươi bảy đồng*), bao gồm:

HĐTD/Thẻ	Dư nợ gốc	Lãi trong hạn	Lãi quá hạn	Phí	Tổng
7786573.21	1,457,500,000	98,782,570	487,694,855		2,043,977,425
513892***** *3287	104,824,600		42,604,826	57,783,776	205,213,202
Tổng	1,562,324,600	98,782,570	530,299,681	57,783,776	2,249,190,627

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị Ánh L1 phải tiếp tục trả lãi, lãi quá hạn, phí theo thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng đã ký kể từ ngày 10/8/2024 cho đến khi bà Nguyễn Thị Ánh L1 thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

- Trong trường hợp bà Nguyễn Thị Ánh L1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ yêu cầu trả nợ cho V1, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm cụ thể là “Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1677, tờ bản đồ số 39, địa chỉ: phường K, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CU 830837, số vào sổ cấp GCN: CS 12235 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 23/4/2020, đứng tên bà Nguyễn Thị N” cùng toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho V1. Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào của bà N đối với tài sản thế chấp làm tăng giá trị thực tế của tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không thể tách rời thuộc tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay cho V1.

Đồng thời, đại diện nguyên đơn thống nhất kết quả đo đạc thể hiện tại Mảnh trích lục số 544-2023, tờ bản đồ số 39, hệ tọa độ VN-2000 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T ban hành ngày 28/8/2023 và kết quả định giá ngày 17/8/2023. Không yêu cầu đo đạc lại, đo đạc bổ sung, không yêu cầu định giá lại.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Ánh L1 trình bày: Bà L1 thừa nhận có nợ Ngân hàng thương mại cổ phần Q như yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nhưng do hoàn cảnh hiện đang gặp nhiều khó khăn nên chưa có điều kiện trả nợ cho Ngân hàng. Bà L1 xin Ngân hàng thêm thời gian để trả nợ.

Đồng thời, bị đơn thống nhất kết quả đo đạc thể hiện tại Mảnh trích lục số 544-2023, tờ bản đồ số 39, hệ tọa độ VN-2000 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T ban hành ngày 28/8/2023 và kết quả định giá ngày 17/8/2023. Không yêu cầu đo đạc lại, đo đạc bổ sung, không yêu cầu định giá lại.

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

Trước đây, thửa đất 1677 là một phần của thửa 1562 của bà Phạm Thị H7. Do các hộ dân ở phía trong không có lối đi ra đường công cộng nên đến năm 2017, bà N và các hộ dân ở phía trong có thỏa thuận với bà Phạm Thị H7 thống nhất mở lối đi trên đất của bà H7. Bà H7 yêu cầu bà N và các hộ dân phải trả số tiền là 1.500.000.000 đồng để mở lối đi nhưng bà H7 không đồng ý nên xảy ra tranh chấp tại UBND phường K. Khi UBND phường K hòa giải thì bà N và các hộ dân thống nhất bà H7 sẽ tách một phần thửa đất 1562 làm lối đi chung với giá 800.000.000 đồng.

Sau khi thỏa thuận, bà N đã yêu cầu các hộ dân đóng tiền nhưng họ không cùng góp tiền cho bà N để trả tiền cho bà H7 nên bà N phải một mình đứng ra mượn tiền để trả đủ cho bà H7 số tiền 800.000.000 đồng. Sau khi trả đủ tiền thì bà N và bà H7 cùng ra Văn phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng và bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, phần đất này thuộc quyền sở hữu của riêng bà N mà không phải của các hộ dân.

Do các hộ dân phía trong không có lối đi ra nên bà N đồng ý bỏ một phần đất thuộc thửa đất số 1677, tờ bản đồ số 39 tại phường K, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương để làm lối đi chung. Các hộ gồm Lê Văn H8, Đỗ Thị H9, Phạm Văn Đ1, Phạm Văn Đ4, Hoàng Ngọc Đ3, Nguyễn Trọng N2, Nguyễn Thành K1, Đỗ Văn L5, Đặng Minh H6, Nguyễn Việt C1, Nguyễn Thỏa H10, Lê Duy H1 thống nhất góp tiền đưa cho bà N để làm đường đi chung.

Đến năm 2021, để trả tiền đã mượn để mua đất của bà H7 và làm nhà nên bà N phải làm thủ tục vay Ngân hàng. Khi tiến hành thế chấp, phía Ngân hàng đã tiến hành thẩm định tài sản thế chấp, khi thẩm định bà N cũng thông báo cho phía Ngân hàng biết việc các hộ dân đóng góp tiền để bà N làm lối đi bằng bê tông cho các hộ dân phía trong. Vào ngày 24/02/2021, bà N có làm văn bản thỏa thuận với các hộ dân đã góp tiền đưa bà N làm đường thống nhất đồng ý cho bà N liên hệ Ngân hàng làm các thủ tục vay tiền gồm Đỗ Văn L5, Phạm Văn Đ4, Nguyễn Quốc C2, Mai Văn T6, Đỗ Thị H9 và Hoàng Ngọc Đ3. Ngân hàng cũng

đã nhận văn bản này để bà N ký hợp đồng thế chấp phần đất và tài sản trên đất để đảm bảo cho các hợp đồng tín dụng của bà Nguyễn Thị Ánh L1.

Do không có khả năng trả nợ, Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là thửa đất số 1677, tờ bản đồ số 544, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương hiện có một phần đất là lối đi chung. Do đó, nếu các hộ dân phía trong muốn tiếp tục đi trên con đường này thì phải có trách nhiệm trả cho bà N một khoản tiền tương ứng với phần diện tích làm lối đi là 1.500.000.000 đồng để bà N có tiền trả nợ ngân hàng.

Bà N thống nhất kết quả đo đạc thể hiện tại Mảnh trích lục số 544-2023, tờ bản đồ số 39, hệ tọa độ VN-2000 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T ban hành ngày 28/8/2023 và kết quả định giá ngày 17/8/2023. Không yêu cầu đo đạc lại, đo đạc bổ sung, không yêu cầu định giá lại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S có lời khai trình bày: Thống nhất với lời trình bày của đại diện nguyên đơn, bị đơn và của bà Nguyễn Thị N. Đồng ý trả tiền cho nguyên đơn nhưng do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên chưa có khả năng thanh toán nợ.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Ngọc Đ3 trình bày:

Ông Hoàng Ngọc Đ3 là chủ sử dụng thửa đất 799, tờ bản đồ số 39 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Do thửa đất của ông Đ3 không có lối đi ra đường công cộng nên năm 2018 ông Đ3 cùng một số hộ dân đã tranh chấp lối đi chung với bà Phạm Thị H7.

Trong tổng số tiền 800.000.000 đồng bà N giao cho bà Phạm Thị H7 thì ông Đ3 không đóng góp vì giữa bà Nguyễn Thị N và các hộ dân thỏa thuận bà N sẽ là người trả số tiền 800.000.000 đồng cho bà H7 để được quản lý, sử dụng diện tích đất 100m² (trong tổng diện tích đất thỏa thuận với bà H7 là 315m²), phần diện tích đất còn lại thì các hộ dân sẽ góp tiền để làm đường đi chung.

Ông Hoàng Ngọc Đ3 có góp tiền và đã giao cho bà N số tiền 20.000.000 đồng để làm đường đi, được thể hiện tại Danh sách những hộ dân đã nộp tiền làm đường và tiền mua đường.

Khoảng năm 2020, bà Nguyễn Thị N có đến nói với ông Đ3 ký tên xác nhận đồng ý cho bà N thế chấp quyền sử dụng thửa đất 1677, tờ bản đồ số 39 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương để bà N vay tiền của Ngân hàng nhưng ông Đ3 không đồng ý vì đây là đường đi chung của mọi người trong đó có gia đình của ông Đ3. Tuy nhiên, không biết lý do vì sao bà N làm được thủ tục thế chấp thửa đất 1677 nêu trên.

Đối với việc tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP Q với bà Nguyễn Thị Ánh L1 thì ông Đ3 không có liên quan nên không có ý kiến gì. Tuy nhiên, đối Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 9861403.21.609 ngày 19/4/2021 giữa Ngân hàng TMCP Q với bên thế chấp là ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị N thì ông Đ3 không đồng ý vì thửa đất 1677, tờ bản đồ số 39 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng chung của nhiều

hộ dân trong đó có gia đình của ông Đ3. Bà N chỉ quản lý, sử dụng phần diện tích nằm trong khuôn viên hàng rào do chính bà N xây dựng, phần diện tích ngoài hàng rào là thuộc quyền sử dụng chung của các hộ dân có đất ở phía trong, trong đó có gia đình ông Đ3. Do đó, nếu trường hợp Ngân hàng TMCP Q phát mại thửa đất 1677, tờ bản đồ số 39 thì chỉ được quyền phát mại phần diện tích đất khoảng 100m² bà N đang quản lý sử dụng. Ông Đ3 không đồng ý phát mại đối với phần diện tích đất của các hộ dân sử dụng làm lối đi chung.

Ông Đ3 yêu cầu bà N phải tách phần diện tích đất khoảng 210 m² thuộc thửa 1677, tờ bản đồ số 39 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương để làm lối đi chung nhưng không làm đơn yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Ngọc L3, ông Nguyễn Trọng N2, ông Hà Văn T5 trình bày: Chúng tôi yêu cầu bà Nguyễn Thị N phải tách phần diện tích đất khoảng 210 m² thuộc thửa 1677, tờ bản đồ số 39 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương để làm lối đi chung.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Duy H1 trình bày:

Ông Lê Duy H1 và vợ Hoàng Thị T là chủ sử dụng đất thửa đất 692, 680 tờ bản đồ số 39 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Thửa đất của vợ chồng giáp ranh với thửa đất 1677, tờ bản đồ số 39 của bà Nguyễn Thị N. Ranh giữa thửa đất 692 và thửa 1677 là hàng rào do vợ chồng ông H1 xây dựng, ranh giữa thửa 680 với thửa 1677 là tường gạch do bà N xây dựng nên thống nhất ranh đất, không tranh chấp gì. Thửa đất của ông Lê Duy H1 tiếp giáp đường ĐH 418.

Năm 2018, do các hộ dân ở phía trong không có lối đi ra đường công cộng nên các bên đã tranh chấp lối đi với chủ thửa đất 1562 là bà Phạm Thị H7 tại UBND phường K. Ngày 07/8/2018, UBND phường K hòa giải thành, các bên thống nhất để bà N đại diện cho các hộ dân (Hoàng Ngọc Đ3, Phạm Thị S1, Đỗ Thị H9) giao cho bà H7 số tiền 800.000.000 đồng để trả tiền diện tích đất dùng làm lối đi chung với diện tích khoảng 315m², bà N sẽ đại diện các hộ dân để đứng tên chủ sử dụng đất. Đồng thời, bà H7 đồng ý tách một phần thửa đất 1562 để làm lối đi cho các hộ dân phía trong (tại Biên bản hòa giải ngày 07/8/2018 của UBND phường K có sơ đồ phác họa vị trí đất kèm theo).

Sau khi hòa giải thành tại UBND phường K, bà H7 đã làm thủ tục tách phần đất theo thỏa thuận, hiện nay là thửa đất 1677, tờ bản đồ 39 tại phường K, bà Nguyễn Thị N đại diện cho các hộ dân đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2018, khi bà N giao cho bà H7 số tiền 800.000.000 đồng để sang tên phần diện tích đất hiện nay là thửa 1677, vợ chồng ông H1 không góp tiền để giao cho bà H7 vì giữa bà N và các hộ dân thỏa thuận, bà N sẽ là người trả số tiền 800.000.000 đồng cho bà H7 để được quản lý, sử dụng diện tích đất 100m² (trong tổng diện tích đất thỏa thuận với bà H7 là 315m²), phần diện tích đất còn lại thì các hộ dân sẽ góp tiền để làm đường đi chung.

Sau khi bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 1677, bà N đã xây dựng căn nhà cấp 4 trên một phần diện tích đất của bà N, phần diện tích đất còn lại thì các hộ dân đã góp tiền lại để làm đường đi. Hiện trạng ban đầu là đường đất, khi các hộ dân góp tiền làm đường đã đặt cống thoát nước và đổ bê tông.

Ông H1 và vợ có góp tiền và đã giao cho bà N để làm đường đi, tại danh sách những hộ dân đã nộp tiền làm đường và tiền mua đường thể hiện vợ ông H1 đóng 10.000.000 đồng nhưng thực tế vợ chồng ông H1 giao cho bà N số tiền 20.000.000 đồng để làm đường đi.

Khoảng năm 2020, bà N có đến nói với gia đình ông H1 ký tên xác nhận đồng ý cho bà N thế chấp quyền sử dụng thửa đất 1677, tờ bản đồ số 39 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương để bà N vay tiền của Ngân hàng nhưng gia đình ông H1 không đồng ý vì đây là đường đi chung của mọi người trong đó có gia đình ông H1. Tuy nhiên, không biết lý do vì sao bà N làm được thủ tục thế chấp thửa đất 1677 nêu trên.

Đối với việc tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP Q với bà Nguyễn Thị Ánh L1 thì vợ chồng ông H1 không liên quan nên không có ý kiến gì. Tuy nhiên, việc bà N thế chấp quyền sử dụng thửa đất 1677, tờ bản đồ số 39 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho Ngân hàng thuộc quyền sử dụng chung của nhiều hộ dân trong đó có gia đình ông H1. Bà N chỉ quản lý, sử dụng phần diện tích nằm trong khuôn viên hàng rào do chính bà N xây dựng, phần diện tích ngoài hàng rào là thuộc quyền sử dụng chung của các hộ dân có đất ở phía trong và của gia đình ông H1. Do đó, nếu trường hợp Ngân hàng TMCP Q phát mại thửa đất 1677, tờ bản đồ số 39 thì chỉ được quyền phát mại phần diện tích đất khoảng 100m² bà N đang quản lý sử dụng. Gia đình ông H1 không đồng ý phát mại đối với phần diện tích đất của các hộ dân sử dụng làm lối đi chung và yêu cầu bà N phải tách phần diện tích đất khoảng 210 m² thuộc thửa 1677, tờ bản đồ số 39 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương để làm lối đi chung.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Đ1 trình bày:

Ông Phạm Văn Đ1 là chủ sử dụng thửa đất số 812 tờ bản đồ số 39 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Thửa đất của ông Đ1 nằm ở phía trong, không có đường đi ra đường công cộng. Năm 2018, ông Hoàng Ngọc Đ3, bà Nguyễn Thị N, bà Phạm Thị S1, bà Đỗ Thị H9 đã tranh chấp lối đi chung với bà Phạm Thị H7. Ông Đ1 có biết sự việc này và có biết về nội dung các bên đã thống nhất thỏa thuận tại Biên bản hòa giải ngày 07/8/2018 của UBND phường K.

Ông Đ1 không góp tiền để bà N trả cho bà H7 số tiền 800.000.000 đồng. Tuy nhiên, năm 2019 ông Đ1 có góp số tiền 20.000.000 đồng cho bà N để cùng làm đường đi chung, việc đóng tiền được thể hiện tại Danh sách những hộ dân đã nộp tiền làm đường và tiền mua đường.

Đối với việc tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP Q với bà Nguyễn Thị Ánh L1 thì ông Đ1 không liên quan nên không có ý kiến gì. Tuy

nhiên, việc bà N chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 1677, tờ bản đồ số 39 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng chung của nhiều hộ dân trong đó có gia đình ông Đ1. Bà N chỉ quản lý, sử dụng phần diện tích nằm trong khuôn viên hàng rào do chính bà N xây dựng, phần diện tích ngoài hàng rào là thuộc quyền sử dụng chung của các hộ dân có đất ở phía trong và của gia đình ông Đ1. Do đó, nếu trường hợp Ngân hàng TMCP Q phát mại thửa đất 1677, tờ bản đồ số 39 thì chỉ được quyền phát mại phần diện tích đất khoảng 100m² bà N đang quản lý sử dụng. Gia đình ông Đ1 không đồng ý phát mại đối với phần diện tích đất của các hộ dân sử dụng làm lối đi chung và yêu cầu bà N phải tách phần diện tích đất khoảng 210 m² thuộc thửa 1677, tờ bản đồ số 39 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương để làm lối đi chung.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Y P2 trình bày:

Bà Đoàn Y P2 là chủ sử dụng thửa đất 782, tờ bản đồ số 39 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Phần đất này có nguồn gốc do bà P2 nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị N. Bà P2 nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2021, bà P2 không đóng góp tiền làm đường nhưng khi nhận chuyển nhượng thửa đất 1677 vẫn là đất trống, bà N có cho bà P2 biết phần đất 1677 hiện nay là đường đi chung của của bà N và những hộ dân phía trong góp tiền lại mua làm đường đi và thực tế đã có lối đi hiện hữu.

Đối với việc tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP Q với bà Nguyễn Thị Ánh L1 thì bà P2 không liên quan nên không có ý kiến gì. Tuy nhiên, việc bà N thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất 1677, tờ bản đồ số 39 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng chung của nhiều hộ dân trong đó có gia đình bà P2. Bà N chỉ quản lý, sử dụng phần diện tích nằm trong khuôn viên hàng rào do chính bà N xây dựng, phần diện tích ngoài hàng rào là thuộc quyền sử dụng chung của các hộ dân có đất ở phía trong và của gia đình bà P2. Do đó, nếu trường hợp Ngân hàng TMCP Q phát mại thửa đất 1677, tờ bản đồ số 39 thì chỉ được quyền phát mại phần diện tích đất khoảng 100m² bà N đang quản lý sử dụng. Gia đình bà P2 không đồng ý phát mại đối với phần diện tích đất của các hộ dân sử dụng làm lối đi chung và yêu cầu bà Nguyễn Thị N phải tách phần diện tích đất khoảng 210 m² thuộc thửa 1677, tờ bản đồ số 39 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương để làm lối đi chung.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn L2 trình bày:

Ông Phạm Văn L2 là chủ sử dụng các thửa đất số 694 và 695, tờ bản đồ số 39 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc do ông L2 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đỗ Văn L5 năm 2021. Khi ông L2 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà N đã xây dựng nhà cấp 4 và ở trên thửa đất 1677, từ thửa đất của ông L2 đi ra đường công cộng có lối đi hiện hữu.

Về quá trình tranh chấp đường đi năm 2018 giữa các hộ dân và bà Phạm Thị H7 thì ông L2 không biết, nhưng khi nhận chuyển nhượng đất thì ông Đỗ Văn L5 có cho ông L2 biết đây là đường đi chung của các hộ dân phía trong đi

ra đường đi công cộng, các hộ dân cùng với bà N đã góp tiền xây dựng nên đường đi này.

Đối với việc tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP Q với bà Nguyễn Thị Ánh L1 thì không liên quan đến ông L2 nên không có ý kiến gì. Tuy nhiên, việc bà N thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất 1677, tờ bản đồ số 39 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng chung của nhiều hộ dân, trong đó có gia đình ông L2. Bà Nguyễn Thị N chỉ quản lý, sử dụng phần diện tích nằm trong khuôn viên hàng rào do chính bà N xây dựng, phần diện tích ngoài hàng rào là thuộc quyền sử dụng chung của các hộ dân có đất ở phía trong và của gia đình ông L2. Do đó, nếu trường hợp Ngân hàng TMCP Q phát mại thửa đất 1677, tờ bản đồ số 39 thì chỉ được quyền phát mại phần diện tích đất khoảng 100m² bà N đang quản lý sử dụng. Ông L2 không đồng ý phát mại đối với phần diện tích đất của các hộ dân sử dụng làm lối đi chung và yêu cầu bà Nguyễn Thị N phải tách phần diện tích đất khoảng 210 m² thuộc thửa 1677, tờ bản đồ số 39 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương để làm lối đi chung.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Ngọc T2 và ông Lưu Văn H5 thống nhất trình bày:

Bà Mai Ngọc T2 và ông Lưu Văn H5 là chủ sử dụng thửa đất số 811, tờ bản đồ số 39 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Thửa đất của vợ chồng bà T2 giáp ranh với thửa đất 1677, tờ bản đồ số 39 của bà Nguyễn Thị N. Ranh đất giữa thửa đất 811 và thửa 1677 là lối đi chung bằng bê tông. Bà T2 và ông H5 không góp tiền để bà N trả cho bà H7 số tiền 800.000.000 đồng. Vợ chồng bà T2 có góp số tiền 40.000.000 đồng cho bà N để cùng làm đường đi chung, việc đóng tiền được thể hiện tại Danh sách những hộ dân đã nộp tiền làm đường và tiền mua đường.

Đối với việc tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP Q với bà Nguyễn Thị Ánh L1 thì không liên quan đến ông H5 và bà T2 nên không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án giữ nguyên hiện trạng lối đi chung.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Văn T5 trình bày:

Ông Hà Văn T5 là chủ sử dụng thửa đất số 697, tờ bản đồ số 39 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Thửa đất của ông T5 giáp ranh với thửa đất 1677, tờ bản đồ số 39 của bà Nguyễn Thị N. Ranh đất giữa thửa đất 697 và thửa 1677 là lối đi chung bằng bê tông. Ông T5 không góp tiền để bà N trả cho bà H7 số tiền 800.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông T5 có góp số tiền 20.000.000 đồng cho bà N để cùng làm đường đi chung, việc đóng tiền được thể hiện tại Danh sách những hộ dân đã nộp tiền làm đường và tiền mua đường.

Đối với việc tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP Q với bà Nguyễn Thị Ánh L1 thì không liên quan đến ông T5 nên không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án giữ nguyên hiện trạng lối đi chung.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Công T3 trình bày:

Ông Trần Công T3 là chủ sử dụng thửa đất số 682 (hiện là thửa 1579), tờ bản đồ số 39 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Thửa đất của ông T3 giáp ranh với thửa đất 1677, tờ bản đồ số 39 của bà Nguyễn Thị N. Đối với việc tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP Q với bà Nguyễn Thị Ánh L1 thì không liên quan nên không có ý kiến gì. Ông T3 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và giữ nguyên hiện trạng lối đi chung.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Minh H6 trình bày:

Ông Đặng Minh H6 là chủ sử dụng thửa đất số 687, tờ bản đồ số 39 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Thửa đất của ông H6 giáp ranh với thửa đất 1677, tờ bản đồ số 39 của bà Nguyễn Thị N. Đối với việc tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP Q với bà Nguyễn Thị Ánh L1 thì không liên quan đến ông H6; đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và giữ nguyên hiện trạng lối đi chung.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Công Đ là ông Lê Văn N1 trình bày:

Bà Nguyễn Thị H2 là chủ sử dụng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 665, tờ bản đồ số 39 tại phường K, thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DA506402, số vào sổ cấp GCN: CS13024 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 05/02/2021.

Ông Nguyễn Văn C là chủ sử dụng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 664, tờ bản đồ số 39 tại phường K, thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DA506409, số vào sổ cấp GCN: CS13029 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08/02/2021.

Ông Nguyễn Công Đ là chủ sử dụng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 663, tờ bản đồ số 39 tại phường K, thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DA506100, số vào sổ cấp GCN: CS13023 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 05/02/2021.

Thửa đất của bà H2, ông C và ông Đ giáp ranh với các thửa đất số 931, 662, 664, cùng tờ bản đồ số 39. Còn phần tiếp giáp với đường đi thì không tiếp giáp với thửa đất nào và theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 24/4/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương xác định tại mục 6.3. Thông tin xác định vị trí sử dụng đất: “*Vị trí phân theo lối đi hiện hữu lớn hơn 4m thông ra đường T (dưới 200m): Đoạn từ cây số 18 (giáp ĐT-747) đến đường Đ-746 (ngã 4 nhà thờ B)*”; đất của bà H2 tiếp giáp với con đường hẻm rộng 4m đã đổ bê tông là lối đi chung của các hộ dân trong xóm.

Phần diện tích đất hiện nay bà Nguyễn Thị N đang thế chấp cho Ngân hàng V1 là có con đường đi của các hộ dân thuộc tổ A mà bà N chỉ đứng ra thay người dân trong tổ A hòa giải, thương lượng với bà Phạm Thị H7 tại Ủy ban

nhân dân phường K, khi đó bà H7 đồng ý “Tôi sẽ ủy quyền cho bên bà Nguyễn Thị N tiến hành lập thủ tục tách thửa phần đất dùng làm lối đi có diện tích khoảng 315 m² thuộc thửa 1562, tờ bản đồ số 39 của tôi và tôi đồng ý chi trả phần chi phí làm thủ tục đo đạc”

Con đường hiện hữu đã được Ủy ban nhân dân phường K xác định trong Biên bản hòa giải về việc yêu cầu giải quyết lối đi chung thuộc tổ A khu phố K ngày 07/08/2018 với nội dung “Hội đồng hòa giải phường ghi nhận ý kiến của các bên, thống nhất theo sự tự thỏa thuận giữa các bên như trên, UBND phường đề nghị các bên liên hệ các ngành chức năng tiến hành lập các thủ tục tách thửa phần diện tích khoảng 315 m² thuộc thửa đất 1562, tờ bản đồ số 39 để sử dụng làm lối đi chung (có bản phát họa sơ đồ phần đất tách ra kèm theo). Biên bản hòa giải thành”. Bà H7 đã làm thủ tục để bà N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi đó bà H7 cam kết “Sau khi thống nhất, bàn bạc với 03 hộ dân còn lại tôi đồng ý đại diện cho các hộ còn lại bàn giao cho bà H7 số tiền 800.000.000 đồng để trả chi phí diện tích phần đất dùng làm lối đi chung với diện tích khoảng 315 m². Tôi sẽ đứng tên chủ sử dụng trên phần đất được tách ra từ thửa 1562, tờ bản đồ số 39 của bà Phạm Thị H7”

Như vậy, việc bà N dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp (thực chất là đại diện đứng tên dùng làm đường đi chung của các hộ dân) để bảo lãnh khoản vay của bà Nguyễn Thị Ánh L1 là hành vi vi phạm pháp luật. Việc Ngân hàng V1 khi thẩm định tài sản thế chấp đã không xem xét kỹ hiện trạng đất dùng làm đường đi mà đồng ý cho bà N đứng ra bảo lãnh cho khoản vay là cố tình làm trái các quy định của Ngân hàng gây thiệt hại cho khoản cho vay. Do đó, bà H2, ông C và ông Đ không đồng ý việc Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp là thửa đất 1677, tờ bản đồ số 39 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương đối với bà N.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 136/2024/DS-ST ngày 13/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

- Căn cứ Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 92; Điều 157; Điều 227; Điều 244; Điều 228; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.
- Căn cứ Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng;
- Các Điều 274, 280, 299, 317, 318, 319, 320, 325, 366, 339, 463, 466 và 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 106 Luật Đất đai năm 2003;
- Căn cứ Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.
- Căn cứ Điều 12, Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH1430 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q (V1) đối với bà Nguyễn Thị Ánh L1 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng; cụ thể như sau:

Bà Nguyễn Thị Ánh L1 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Q (V1) tiền nợ gốc, tiền lãi và phí tính đến ngày 13/9/2024 là **2.282.422.480 đồng** (*Hai tỷ hai trăm tám mươi hai triệu bốn trăm hai mươi hai nghìn bốn trăm tám mươi đồng*); (trong đó tiền nợ gốc là 1.562.324.600 đồng, tiền lãi trong hạn là 98.782.570, tiền lãi quá hạn là 563.531.534 đồng, phí 57.783.776 đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bà Nguyễn Thị Ánh L1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận trong hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ.

2. Trường hợp bà Nguyễn Thị Ánh L1 không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ các khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP Q (V1) có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm sau đây để thu hồi nợ gồm:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1677, tờ bản đồ số 39 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo kết quả đo đạc thực tế là 293,0m² thuộc một phần GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU830837, sổ vào sổ cấp GCN: CS 12235 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị N ngày 23/4/2020. Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 04661, quyền số: 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 22/4/2021 và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho V1. Bất kỳ thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào của bà Nguyễn Thị Ánh L1 đối với tài sản thế chấp làm tăng giá trị thực tế của tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không thể tách rời thuộc tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay cho V1.

Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp sẽ được thanh toán toàn bộ khoản nợ trong hợp đồng tín dụng; nếu dư Ngân hàng TMCP Q (V1) có trách nhiệm trả lại cho bên thế chấp, nếu thiếu thì bà Nguyễn Thị Ánh L1 phải tiếp tục trả cho Ngân hàng TMCP Q (V1) số tiền còn thiếu.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30 tháng 9 năm 2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H2 kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 136/2024/DS-ST ngày 13/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương yêu cầu hủy toàn bộ bản án số 136/2024/DS-ST ngày 13/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Ngày 21/10/2024, bà Huỳnh Thị Bích P4 có đơn yêu cầu tham gia tố tụng với tư các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; hủy bản án số 136/2024/DS-ST ngày 13/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương với lý do TAND thành phố Tân Uyên chưa đưa bà P4 cùng gia đình bà P4 (hiện đang có tài sản và thực tế đang sinh sống tại phần đất có diện tích 307,5m² thuộc thửa đất số 1677, tờ bản đồ số 39 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương) vào tham gia tố tụng trong vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Công Đ là ông Lê Văn N1 trình bày: giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm với những lý do sau:

Thứ nhất, trong hồ sơ vụ án và lời khai của bà N, ông Đ3 tại phiên tòa xác định bà Nguyễn Thị N và các hộ dân thỏa thuận bà N sẽ là người trả số tiền 800.000.000 đồng cho bà H7 để được quản lý, sử dụng diện tích đất 100m² (trong tổng diện tích đất thỏa thuận với bà H7 là 315m²), phần diện tích đất còn lại thì các hộ dân sẽ góp tiền để làm đường đi chung. Thực tế, các hộ dân xung quanh đã góp cho bà N số tiền 340.000.000 đồng để làm đường. Hiện nay, đường đã có và các hộ dân cũng đã xây nhà quay mặt về hướng đường và con đường này đã được xác định trên bản đồ trích lục của UBND phường K. Vậy việc bà N sử dụng thửa đất 1677 để làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của bà L1 là không phù hợp.

Thứ hai, bà N khai rằng việc bà N, ông S bảo lãnh cho bà L1 vay số tiền là 1.500.000.000 đồng của N3 hành V1 để trả tiền đất là không đúng với sự thật khách quan. Vì VIB cho bà Nguyễn Thị Ánh L1 vay số tiền 1.500.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 7786573.21 ngày 24/3/2021, trong khi đó, bà N đã thanh toán mua đất của bà H7 số tiền 800.000.000 đồng vào năm 2018. Như vậy, lời khai của bà N và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ có mâu thuẫn với nhau nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ.

Thứ ba, việc Ngân hàng cho rằng thửa đất 1677 là tài sản đảm bảo cho tất cả các khoản vay của bà L1 là không đúng quy định. Vì thửa đất 1677 chỉ được thể hiện là tài sản bảo đảm cho khoảng vay 1.500.000.000 đồng của bà L1 với ngân hàng VIB theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 9861403.21.609 ngày 19/4/2021 giữa Ngân hàng TMCP Q với bên thế chấp là ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị N.

Ngoài ra, việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông D, bà P4, bà T7, ông K2 (người sống trên thửa đất 1677) tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Từ các lý do trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà H2, hủy bản án sơ thẩm trả hồ sơ về Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà H2, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

- 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 tại cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Thứ nhất, theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/6/2023 (BL số 111) đối với thửa đất số 1677, tờ bản đồ số 39 tại phường K, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương ghi nhận: “3. Hiện nay những người đang sinh sống trên thửa đất số 1677 gồm có: Nguyễn Minh D, sinh năm 1982; Huỳnh Thị Bích P4, sinh năm 1984.” Theo sổ hộ khẩu số 080200512 ngày 17/6/2014 tại Thị xã T (nay là thành phố) tỉnh Bình Dương do ông Nguyễn Minh D, sinh năm 1982 là chủ hộ, nơi thường trú: khu phố K, phường K, Thị xã T, tỉnh Bình Dương thì còn 03 người khác cùng chung sổ hộ khẩu có quan hệ với chủ hộ gồm: bà Huỳnh Thị Bích P4, sinh năm 1984 (vợ), bà Nguyễn Kim T7, sinh năm 2006 (con) và ông Nguyễn Minh K2, sinh năm 2010 (con). Như vậy, có cơ sở để xác định ông D, bà P4, bà T7, ông K2 đang sinh sống tại căn nhà cấp 4 trên thửa đất số 1677, tờ bản đồ số 39 tại phường K, thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên nên việc giải quyết vụ án có ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của các ông bà. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông D, bà P4, bà T7, ông K2 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Thứ hai, trong quá trình giải quyết, bà N xác định bà N tự bỏ tiền ra để thanh toán cho bà H7 nên thửa đất số 1677, tờ bản đồ số 39 tại phường K, thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên là tài sản của bà N, bà N thế chấp tài sản này để đảm bảo các hợp đồng tín dụng của bà L1. Các hộ dân ở phía trong không có lối đi ra đường công cộng phường K trình bày trong tổng số tiền 800.000.000 đồng bà N giao cho bà H7 thì giữa bà N và các hộ dân thỏa thuận bà N sẽ là người trả số tiền 800.000.000 đồng cho bà H7 để được quản lý, sử dụng diện tích đất 100m² (trong tổng diện tích đất thỏa thuận với bà H7 là 315m²), phần diện tích đất còn lại thì các hộ dân sẽ góp tiền để làm đường đi chung. Thực tế, các hộ dân đã đóng góp cho bà N tổng số tiền là 340.000.000 đồng thể hiện tại Danh sách những hộ đã nộp tiền làm đường và tiền mua đường (BL số 214). Cũng tại Danh sách những hộ đã nộp tiền làm đường và tiền mua đường có nội dung “Thống nhất 1m ngang là 8 triệu; 100m x 8tr = 800tr; tiền làm đường 322,500”. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc bà N bỏ ra số tiền 800.000.000 đồng để trả cho bà H7 là số tiền bà N bỏ ra để thanh toán tích đất 100m² hay để thanh toán tổng diện tích đất thỏa thuận với bà H7 là 315m²; bà H7 chuyển nhượng toàn bộ diện tích 315m² cho bà N hay chỉ chuyển nhượng cho bà N 1 phần đất để làm nhà ở, phần còn lại sử dụng làm lối đi; số tiền 340.000.000 đồng các hộ dân góp cho bà N, bà N dùng bao nhiêu để làm đường, số tiền còn lại bà N có dùng để thanh toán tiền mua đất cho bà H7 không nhưng nhận định các hộ dân chưa đóng góp tiền cho bà N là chưa phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án.

Thứ ba, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định: “tại thời điểm thế chấp đã có lối đi chung bằng bê tông do các hộ dân góp tiền làm. Mặc dù, phía bà L1 và bà N đã thông báo cho Ngân hàng biết quyền lợi của của các hộ dân nhưng khi tiến hành

thẩm định tài sản thế chấp Ngân hàng biết sự tồn tại lỗi đi này là lỗi đi duy nhất của các hộ dân phía trong nhưng cho rằng lỗi đi này nằm trong giấy chứng nhận quyền sở hữu của bà N nên Ngân hàng không ghi nhận mà vẫn làm thủ tục cho bà L1 vay. Do đó, phần tài sản này vẫn là tài sản bảo đảm.” là không phù hợp. Bởi lẽ, thực tế lỗi đi này được các hộ dân góp tiền làm đường bê tông và đã sử dụng ổn định từ trước, đây là lỗi đi duy nhất của các hộ dân phía trong, không có đường thay thế. Bà L1, bà N xác định đã thông báo cho Ngân hàng về đường đi và quyền lợi của các hộ dân khi ký hợp đồng thế chấp. Ngân hàng thừa nhận có xuống thẩm định trực tiếp thửa đất 1677 nhưng không ghi nhận trên đất có đường đi, không cung cấp được hồ sơ thẩm định. Trong trường hợp này, bên nhận thế chấp tài sản (ngân hàng) không phải là người thứ ba ngay tình nên việc Tòa án tuyên Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi toàn bộ thửa đất số 1677, tờ bản đồ số 39 tại phường K, thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên để thu hồi số nợ cho Ngân hàng sẽ làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của các hộ dân.

Thứ tư, bà N, ông S chỉ bảo lãnh cho bà L1 vay số tiền là 1.500.000.000 đồng bằng tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1677, tờ bản đồ số 39 tại phường K, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương, còn khoản tiền 100.000.000 đồng bà L1 vay bằng thẻ tín dụng thì bà N, ông S không bảo lãnh cho khoản vay 100.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên trong trường hợp bà L1 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng VIB thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản để đảm bảo thu hồi nợ vay cho VIB; số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp sẽ được thanh toán toàn bộ khoản nợ trong hợp đồng tín dụng nhưng không tuyên cụ thể số tiền được thanh toán, gây khó khăn cho công tác thi hành án.

Từ những phân tích trên, nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông D, bà P4, bà T7, ông K2 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; đánh giá chứng cứ chưa phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án; tuyên án không rõ ràng gây khó khăn cho công tác thi hành án. Những vi phạm trên Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, hủy bản án dân sự sơ thẩm

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự và căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H2 kháng cáo trong thời hạn luật định. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S, ông Lê Duy H1, bà Hoàng Thị T, bà Lê Thị Kim P, ông Nguyễn Công Đ, ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Hữu K, bà Hoàng Thị P1, ông Vũ Đại T1, bà Phạm Thị H4, ông Nguyễn Trọng N2, bà Mai Ngọc T2, ông Lưu Văn H5 ông Phạm Văn Đ1, ông Lê Văn Đ2, bà Võ Thị Tố U, ông Phạm Văn A, bà Đoàn Y P2, ông Lê Hoàng P3, ông Trần Công T3, bà Đỗ Thị

Minh T4, bà Lê Thị L4 vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

Ngoài ra, Tòa án triệu tập bà Huỳnh Thị Bích P4, sinh năm 1984; địa chỉ: tổ A, khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo đơn yêu cầu Tòa án đưa bà P4 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Xét đơn kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/6/2023, của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên thẩm định thì hiện nay những người đang sinh sống trên thửa đất số 1677 gồm Nguyễn Minh D, sinh năm 1982 và Huỳnh Thị Bích P4, sinh năm 1984 (bút lục số 108-111). Ngày 18/02/2025, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã tiến hành xác minh tại thửa đất số 1677, tờ bản đồ số 544, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương thì trên đất có căn nhà cấp 4. Theo lời khai của bà Huỳnh Thị Bích P4 tại phiên tòa phúc thẩm cho rằng căn nhà cấp 4 là do gia đình bà P4 xây dựng và ông Nguyễn Minh D, bà Huỳnh Thị Bích P4, bà Nguyễn Kim T7, cháu Nguyễn Minh K2 đang sinh sống trên thửa đất và căn nhà này nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành xác minh làm rõ.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên “Trường hợp bà Nguyễn Thị Ánh L1 không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ các khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP Q (V1) có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm sau đây để thu hồi nợ gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1677, tờ bản đồ số 39 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo kết quả đo đạc thực tế là 293,0m² thuộc một phần GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU830837, sổ vào sổ cấp GCN: CS 12235 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị N ngày 23/4/2020....” là gây ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Minh D, bà Huỳnh Thị Bích P4, bà Nguyễn Kim T7, cháu Nguyễn Minh K2. Cho nên việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Nguyễn Minh D, bà Huỳnh Thị Bích P4, bà Nguyễn Kim T7, cháu Nguyễn Minh K2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót, vi phạm tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà P4, ông D, bà T7, cháu K2.

Do Tòa án cấp sơ thẩm có những thiếu sót mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được nên để đảm bảo quyền lợi của các đương sự, đảm bảo chế độ hai cấp xét xử, cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Từ những phân tích nêu trên, kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H2 là có cơ sở chấp nhận một phần.

[3] Quan điểm của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là không phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: người kháng cáo không phải nộp do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H2.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 136/2024/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: người kháng cáo không phải nộp. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương trả cho bà Nguyễn Thị H2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0004347 ngày 03 tháng 10 năm 2024.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên;
- Chi cục THADS thành phố Tân Uyên;
- Lưu: Hồ sơ, Tổ Hành chính Tư pháp, Tòa Dân sự.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Nguyễn Thanh Tùng

