

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 178/2024/DS-PT

Ngày: 18/7/2024

V/v tranh chấp Hợp đồng tín dụng;
yêu cầu tuyên bố hợp đồng uỷ
quyền, hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và hợp đồng thế
chấp quyền sử dụng đất vô hiệu; yêu
cầu huỷ chỉnh lý biên động quyền sử
dụng đất; đòi lại giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thanh Vũ;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hoàng Thành;

Ông Phan Lê Vũ Huy Hoàng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết-Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Như Huỳnh-Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12/7/2024 và 18/7/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 49/2024/TLPT-DS ngày 03/4/2024 về việc “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng; yêu cầu tuyên bố hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu; yêu cầu huỷ chỉnh lý biên động quyền sử dụng đất; đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 31/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 107/2024/QĐ-PT ngày 27/5/2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại cổ phần N2; Địa chỉ trụ sở: Số A, đường T, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Thanh B - Chức vụ: Trưởng Phòng Khách hàng Ngân hàng Thương mại cổ phần N2 - Chi nhánh S1; Địa chỉ trụ sở cơ quan công tác: Số C, đường T, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc

Trăng; là người đại diện theo ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 03/6/2024. (có mặt)

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn*: Ông **Phan Hoàng N**; Sinh năm: 1975; Địa chỉ cư trú: **Ấp P, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang**. (có mặt)

- *Bị đơn*: Ông **Phạm Văn Đ**; Sinh ngày: 12/3/1995; Địa chỉ cư trú: **Ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng**. (vắng mặt)

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

1. Ông **Điền S**; Sinh năm: 1965; Địa chỉ cư trú: **Số G, ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng**. (vắng mặt)

2. Bà **Điền Thị Ngọc K**; Sinh ngày: 01/01/1990; Địa chỉ cư trú: **Số G, ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng**. (vắng mặt)

3. Ông **Kim T**; Sinh năm 1988; Địa chỉ cư trú: **Số G, ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng**. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Điền Swol, Điền Thị Ngọc K và Kim T: Ông **Nguyễn Trung H**; Sinh ngày: 04/5/1992; Địa chỉ cư trú: **Số B, đường T, Khóm E, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng**; là người đại diện theo ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 16/4/2022 và ngày 18/7/2022. (có mặt)

4. Bà **Điền Thị H1**; Sinh năm: 1972; Địa chỉ cư trú: **Số G, ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng**. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Điền Thị H1: Bà **Nguyễn Thị T1**; Sinh ngày: 16/9/1995; Địa chỉ cư trú: **Số B, đường T, Khóm E, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng**; là người đại diện theo ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 16/4/2022. (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

5. Bà **Võ Thị Mỹ N1**; Địa chỉ cư trú: **Số G, đường V, Khóm I, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng**. (vắng mặt)

6. Ông **Trần Văn V**; Sinh năm: 1997; Địa chỉ cư trú: **Ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng**. (vắng mặt)

7. **Văn Phòng C, Sóc Trăng**; Địa chỉ văn phòng: **Số A, đường P, Khóm C, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng**. (vắng mặt)

8. Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện M, tỉnh Sóc Trăng**; Địa chỉ trụ sở: **Số C, đường N, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng**. (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

9. **Văn phòng C1, Sóc Trăng**; Địa chỉ Văn phòng: **Số A đường V, Phường F, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng**. (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

- *Người kháng cáo*: **Ngân hàng Thương mại cổ phần N2** là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo Đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn **Ngân hàng Thương mại cổ phần N2** trình bày như sau:

Ngày 11/6/2020, ông **Phạm Văn Đ** có vay tiền tại **Ngân hàng Thương mại cổ phần N2 - Chi nhánh S1** (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) với số tiền 500.000.000 đồng theo Hợp đồng cho vay số 430/20/HĐTD/ST/TN1 ngày 11/6/2020, thời hạn vay 240 tháng, lãi suất trong hạn 8,9%/năm cố định 24 tháng tính từ thời điểm giải ngân đầu tiên, sau đó thì áp dụng lãi suất điều chỉnh theo Điều 6 của Hợp đồng; Lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn; Mục đích vay vốn, bù đắp tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hỗn hợp; Phương thức trả nợ gốc, căn cứ theo bảng kế hoạch trả nợ ngày 11/6/2020; Thời gian trả lãi, vào ngày 26 hàng tháng. Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của Hợp đồng cho vay số 430/20/HĐTD/ST/TN1 ngày 11/6/2020, ông **Phạm Văn Đ** đã thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất diện tích 465,8m², tại thửa đất số 684, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại **ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 222633, số vào sổ cấp GCN: CH1468 do **Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng** (sau đây gọi tắt là **UBND huyện M**) cấp ngày 29/7/2015 cho ông **Diễn S**, điều chỉnh biên độ chuyển nhượng cho ông **Phạm Văn Đ** ngày 04/5/2020 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0375/20/HĐTC/ST/TN1 ngày 11/6/2020 và được công chứng tại **Văn phòng C** số 3491, quyển số 06/2020/TP/CC-SCC/HĐGD chứng thực ngày 11/6/2020 và đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện M, tỉnh Sóc Trăng**. Trước khi nhận thế chấp, Ngân hàng đã tiến hành thẩm định giá tài sản thế chấp theo quy định, có lập biên bản. Khi Ngân hàng thẩm định tài sản để cho vay thì thấy trên đất có căn nhà cấp 4 như hiện trạng ghi trong biên bản thẩm định của Tòa án nhưng nhà đóng cửa, do căn nhà này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Ngân hàng và ông **Đ** không làm thủ tục đăng ký thế chấp theo quy định nhưng Ngân hàng và ông **Đ** thống nhất là thế chấp luôn cả căn nhà này và tất cả tài sản có trên đất thể hiện tại Điều 2 của Hợp đồng thế chấp có thỏa thuận là thế chấp quyền sử dụng đất và tất cả các tài sản gắn liền với thửa đất.

Trong quá trình vay vốn kể từ ngày 11/6/2020 đến nay, ông **Phạm Văn Đ** đã trả được số tiền 89.475.211 đồng (trong đó, tiền vốn là 33.440.000 đồng, tiền lãi trong hạn 56.018.802 đồng, tiền lãi quá hạn 16.409 đồng); số tiền này được trích từ tài khoản thanh toán của ông **Phạm Văn Đ** tại Ngân hàng. Số tiền ông **Đ** còn nợ Ngân hàng tính đến ngày 25/01/2024 là 586.937.131 đồng (trong đó, tiền vốn là 466.560.000 đồng; tiền lãi quá hạn là 3.608.106 đồng; tiền lãi trong hạn là 116.769.025 đồng). Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông **Phạm Văn Đ** đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Điều 9 của Hợp đồng cho vay số 430/20/HĐTD/ST/TN1 ngày 11/6/2020, mặc dù Ngân hàng nhiều lần nhắc nhở nhưng ông **Đ** vẫn không trả nợ. Nay **Ngân hàng Thương mại cổ phần N2** yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông **Phạm Văn Đ** trả cho **Ngân hàng Thương mại cổ phần N2** số tiền gốc và tiền lãi tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 25/01/2024) là 586.937.131 đồng (trong đó, tiền vốn là 466.560.000 đồng; tiền lãi quá hạn là 3.608.106 đồng; tiền lãi trong hạn là 116.769.025 đồng).

- Buộc ông **Phạm Văn Đ** thanh toán toàn bộ các khoản lãi quá hạn, phí phát sinh theo lãi suất thỏa thuận của hợp đồng tín dụng đã ký kết nêu trên, kể từ ngày tuyên án cho đến khi thanh toán hết nợ cho ngân hàng.

- Trường hợp ông **Phạm Văn Đ** không có khả năng trả nợ hoặc không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đầy đủ và đúng hạn thì **Ngân hàng Thương mại cổ phần N2** yêu cầu được quyền phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 0375/20/HĐTC/ST/TN1 ngày 11/6/2020 được công chứng tại **Văn phòng C** số 3491, quyền số 06/2020/TP/CC-SCC/HĐGD chứng thực ngày 11/6/2020 và đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện M**, tỉnh Sóc Trăng và tất cả tài sản gắn liền trên đất để ngân hàng thu hồi nợ.

Đôi với yêu cầu độc lập của ông **Điền S**, bà **Điền Thị H1** thì **Ngân hàng Thương mại cổ phần N2** không đồng ý và yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, **Ngân hàng Thương mại cổ phần N2** đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật, về bồi thường thiệt hại khi hợp đồng vô hiệu nguyên đơn chưa yêu cầu trong cùng vụ án này.

Nguyên đơn thống nhất với nội dung theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng lập ngày 24/6/2022 cụ thể tài sản gắn liền trên đất gồm có: Nhà chính: diện tích (ngang 7,9m x dài 12,5m) = 98,75m²; Kết cấu: Cột đà bê tông cốt thép, mái tole, nền gạch men, trần la phong nhựa; Hàng rào trước: có chiều ngang 8,45m; cao 2,2m; Kết cấu: cột đà bê tông cốt thép, xây gạch cao 0,5m + sắt hợp cao 1,7m; Mái che phía trước: dài 4,7m; ngang 7,9m; Kết cấu: Mái tole, đỡ mái gỗ, nền đất; Mái che bên hông: ngang 3,6m x dài 5,8m; Kết cấu: Mái tole, đỡ gỗ tạp, nền đất; Chuồng heo: ngang 3,5m x dài 8,85m; Kết cấu: Xây tường gạch, chưa tô cao 0,8m; nền xi măng; 01 cây mận, 01 cây vú sữa và 01 cây xanh đã trưởng thành.

* Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã cấp, tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, Thông báo về việc thụ lý yêu cầu độc lập; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ; Quyết định định giá; Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Thông báo giá; thủ tục triệu tập tham dự phiên tòa cho ông **Phạm Văn Đ** biết nhưng ông **Đ** không có ý kiến bằng văn bản gửi cho Tòa án, cũng không giao nộp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.

* Theo Đơn yêu cầu độc lập, các đơn yêu cầu độc lập bổ sung và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Điền Suol**, bà **Điền Thị H1** và người đại diện hợp pháp của họ trình bày:

Ông **Điền S** và bà **Điền Thị H1** là vợ chồng. Ông **S**, bà **H1** biết bà **Võ Thị Mỹ N1** do bạn bè giới thiệu để vay tiền, còn ông **V** và ông **Đ** thì ông **S**, bà **H1**

không biết. Nguồn gốc thửa đất số 684, tờ bản đồ số 02, diện tích 465,8m², tại **ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 222633, số vào sổ cấp GCN: CH1468 do **UBND huyện M** cấp ngày 29/7/2015 cho ông **Điền S** là do cha mẹ của ông **S** tặng cho vợ chồng ông **S**, bà **H1** cách đây khoảng 30 năm. Sau khi được tặng cho đất, vợ chồng ông **S**, bà **H1** xây dựng nhà kiên cố và sinh sống ổn định từ đó cho đến nay. Trước đây, vợ chồng ông **Điền S**, bà **Điền Thị H1** có thể chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 222633, số vào sổ cấp GCN: CH1468 do **UBND huyện M** cấp ngày 29/7/2015 cho **Ngân hàng Thương mại cổ phần A - Chi nhánh S1** để vay tiền, nhưng không có khả năng trả nợ nên vào khoảng tháng 4/2020, qua người quen giới thiệu, ông **S** và bà **H1** có vay của bà **Võ Thị Mỹ N1** số tiền 150.000.000 đồng, lãi suất 03%/tháng, tương đương 4.500.000 đồng/tháng, để trả tiền cho **Ngân hàng A** và để chi tiêu trong gia đình. Khi đó, bà **N1** yêu cầu ông **S**, bà **H1** phải thế chấp cho bà **N1** 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 222633, Số vào sổ cấp GCN: CH1468 do **UBND huyện M** cấp ngày 29/7/2015 cho ông **Điền S**. Việc vay tiền có làm thoả thuận cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đề ngày, tháng, năm 2020, theo đó “Bên A bà **Võ Thị Mỹ N1** cho Bên B (ông **S**, bà **H1**) vay số tiền 150.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng, Bên B có trách nhiệm đóng lãi đầy đủ vào ngày.... hàng tháng. Nếu bên B không đóng lãi trong thời hạn 02 tháng thì bên A (Bà **N1**) có quyền xử lý, quyết định thửa đất nói trên theo hợp đồng công chứng đã ký kết tại **Văn phòng C1**”. Sau khi ký thoả thuận, bà **N1** đã giao đủ số tiền 150.000.000 đồng cho ông **S**, bà **H1** nhận, sau đó, ông **S**, bà **H1** trả cho **Ngân hàng A** số tiền khoảng 100.000.000 đồng và được giải chấp trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Cùng ngày, bà **N1** yêu cầu ông **S**, bà **H1** đến **Văn phòng C1** ký tên để đảm bảo cho khoản vay trên. Do tin tưởng bà **N1**, ông **S**, bà **H1** không biết chữ và cũng không được nhân viên của Văn phòng công chứng đọc lại nội dung nên ông **S**, bà **H1** không biết mình đã ký tên vào hợp đồng uỷ quyền tài sản duy nhất cho ông **Trần Văn V**. Việc ông **S**, bà **H1** ký tên vào hợp đồng là do tự nguyện, không ai ép buộc. Sau khi vay, ông **S** và bà **H1** trả tiền lãi vay cho bà **N1** đến tháng 6/2020, mỗi tháng trả số tiền là 4.500.000 đồng, được số tiền là 36.000.000 đồng thì ngưng, do bà **N1** đã bán nhà dọn đi nơi khác sống mà không thông báo nên không liên lạc được với bà **N1** nữa cho đến nay (việc trả lãi không có làm biên nhận, cũng không có ai biết chứng kiến), đến nay chưa trả tiền vốn vay đã vay của bà **N1**. Đến khi Ngân hàng thông báo khởi kiện ông **Đ** thì ông **S** và bà **H1** mới biết là tài sản của mình đã được ông **Phạm Văn Đ** thế chấp Ngân hàng để vay tiền.

Đối với yêu cầu khởi kiện của **Ngân hàng Thương mại cổ phần N2**, ông **S**, bà **H1** có ý kiến như sau: Về trách nhiệm trả nợ, ông **S**, bà **H1** không có ý kiến hay yêu cầu gì. Về yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp thì ông **S**, bà **H1** không đồng ý vì đây là tài sản của gia đình ông **S**, bà **H1** và không có chuyển nhượng cho ông **Đ** nên không đồng ý để Ngân hàng phát mãi thu hồi nợ. Ngoài ra, ông **S**, bà **H1** yêu cầu Toà án giải quyết:

- Tuyên bố Hợp đồng uỷ quyền giữa ông **Điền S**, bà **Điền Thị H1** với ông **Trần Văn V** lập ngày 21/4/2020 tại **Văn phòng C1** vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Điền S**, bà **Điền Thị H1** (do ông **Trần Văn V** đại diện) với ông **Phạm Văn Đ** tại **Văn phòng C** đối với thửa đất số 684, tờ bản đồ 02, diện tích 465,8m² (đất ở nông thôn 300m², đất trồng cây lâu năm 165,8m²), đất tọa lạc tại **ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng** vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 0375/20/HĐTC/ST/TN1 ngày 11/6/2020 giữa ông **Phạm Văn Đ** với Ngân hàng vô hiệu.

- Huỷ phần điều chỉnh biến động chuyển nhượng từ ông **Điền S**, bà **Điền Thị H1** với ông **Phạm Văn Đ** tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 222633, số vào sổ cấp GCN: CH1468 do **UBND huyện M**, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 29/7/2015 cho ông **Điền S**, điều chỉnh biến động chuyển nhượng cho ông **Phạm Văn Đ** ngày 04/5/2020.

- Buộc Ngân hàng giải chấp trả lại cho ông **S** và bà **H1** bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 222633, Số vào sổ cấp GCN: CH1468 do **UBND huyện M**, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 29/7/2015 cho ông **Điền S**, điều chỉnh biến động chuyển nhượng cho ông **Phạm Văn Đ** ngày 04/5/2020.

Ông **S** và bà **H1** không yêu cầu ông **Phạm Văn Đ**, ông **Trần Văn V** và Ngân hàng bồi thường thiệt hại.

Ông **S**, bà **H1** thống nhất với nội dung theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng lập ngày 24/6/2022 và biên bản kiểm tra lại tài sản thế chấp ngày 16/10/2023 cụ thể tài sản gắn liền trên đất gồm có: Nhà chính: diện tích (ngang 7,9m x dài 12,5m) = 98,75m²; Kết cấu: Cột đà bê tông cốt thép, mái tole, nền gạch men, trần la phong nhựa; Hàng rào trước: có chiều ngang 8,45m; cao 2,2m; Kết cấu: cột đà bê tông cốt thép, xây gạch cao 0,5m + sắt hộp cao 1,7m; Mái che phía trước: dài 4,7m; ngang 7,9m; Kết cấu: Mái tole, đỡ mái gỗ, nền đất; Mái che bên hông: ngang 3,6m x dài 5,8m; Kết cấu: Mái tole, đỡ gỗ tạp, nền đất; Chuồng heo: ngang 3,5m x dài 8,85m; Kết cấu: Xây tường gạch, chưa tô cao 0,8m; nền xi măng; 01 cây mận, 01 cây vú sữa và 01 cây xanh đã trưởng thành. Sau khi Toà án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/6/2022 thì ông **S**, bà **H1** có dựng thêm mái che tạm diện tích (5,0m x 4,2m) = 21m²; vị trí trên phần chuồng heo; kết cấu: mái tole (tole tái sử dụng), đỡ gỗ tạp. Ông **S**, bà **H1** thống nhất với giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất mà **Công ty Cổ phần T2** kết luận. Tất cả tài sản trên đất là của gia đình ông **S**, bà **H1**. Hiện nhà và đất do ông **S**, bà **H1**, ông **Kim T**, bà **K** đang quản lý sử dụng.

* Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Trần Văn V** trình bày:

Ông **V** với bà **N1** không có mối quan hệ hàng xóm, ông **V** biết bà **N1** do là hàng xóm, còn ông **V** với ông **Phạm Văn Đ**, ông **Điền S** và bà **Điền Thị H1** không

có quen biết gì. Vào đầu năm 2020, bà N1 nói với ông V là bà N1 không thể trực tiếp đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nữa nên nhờ ông V đứng ra ký hợp đồng mua bán bà N1, vài ngày nữa ông V chỉ cần ký tên chuyển nhượng lại cho người khác là xong. Vào ngày 21/4/2020, bà N1 có nhờ ông V đến Văn phòng công chứng Trần Thanh D để ký tên vào hợp đồng uỷ quyền đối với quyền sử dụng đất của một người nam và nữ, ông V không biết họ tên. Khi đó, bà N1 cũng không nói cho ông V biết là đất ở đâu, diện tích bao nhiêu và do ai đứng tên. Tại Văn phòng công chứng Trần Thanh D có mặt ông V, bà Võ Thị Mỹ N1, một người nam và nữ (ông V không biết họ và tên). Khi ông V ký tên, không có đọc lại nội dung, ông V ký tên trước sau đó ra về, còn hai người kia ký tên khi nào ông V không rõ. Đến khi Tòa án thông báo thì ông V mới biết hai người này là ông Điền S và bà Điền Thị H1. Việc bà N1 nhờ ông V đứng ra ký tên vào hợp đồng uỷ quyền không có lập thành biên bản cũng như không có ai biết hoặc chứng kiến. Sau khi ký hợp đồng uỷ quyền thì đến ngày 23/4/2020, bà N1 gọi điện nhờ ông V đến Văn phòng C để ký hợp đồng chuyển nhượng lại cho người khác vì bà N1 đã tìm được người mua đất, ông V cũng không biết là ai. Tại Văn Phòng C có mặt ông V, bà N1 và một người nam, ông V không biết họ tên. Khi đó, Công chứng viên đưa hợp đồng cho ông V thì ông V ký tên chứ không có đọc lại nội dung, cũng không biết giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là bao nhiêu vì bà N1 nói ký chuyển nhượng để trả lại đất cho bà N1. Sau khi ký tên xong thì ông V ra về. Sau đó, Tòa án thông báo thì ông V mới biết người đó là Phạm Văn Đ. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông Đ không có giao tiền cho ông V nhận. Việc ông Đ với bà N1 thoả thuận giá chuyển nhượng bao nhiêu, cũng như việc ông Đ có giao tiền cho bà N1 nhận hay không thì ông V cũng không biết. Việc bà N1 nhờ ông V đứng ra ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng không có lập thành biên bản cũng như không có ai biết hoặc chứng kiến. Ông V không có liên quan gì đến việc tranh chấp giữa ông Điền S, bà Điền Thị H1 và bà Võ Thị Mỹ N1 nên ông V không có ý kiến gì hay yêu cầu gì. Việc ông V ký tên vào các hợp đồng trên là theo yêu cầu của bà N1 chứ thực tế ông V không có nhận tiền cũng như không có liên quan.

* Tại Công văn lập ngày 15/3/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M trình bày: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 222633, Số vào sổ cấp GCN: CH1468 do UBND huyện M cấp ngày 29/7/2015 cho ông Điền S đã chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Phạm Văn Đ ngày 04/5/2020 thửa đất số 684, tờ bản đồ 02, đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp đúng với trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận được quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 17 của Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T3.

* Tại văn bản lập ngày 28/8/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Trần Thanh D trình bày: Văn phòng C1 có công chứng hợp đồng uỷ quyền giữa ông Điền S cùng vợ là bà Điền Thị H1 là bên uỷ quyền với ông Trần Văn V là bên nhận uỷ quyền tại hợp đồng số 1584 ngày 21/04/2020. Các giấy tờ tùy thân và giấy tờ chứng minh quyền sở hữu hợp lệ, chữ ký giữa các bên giao kết trong hợp đồng là chữ ký thực của các bên giao kết hợp đồng. Văn

phòng C1 công chứng hợp đồng uỷ quyền đúng theo trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

* Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Võ Thị Mỹ N1**: Tòa án đã cấp, tổng đạt hợp lệ (niêm yết công khai) Thông báo về việc đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng; Thông báo thụ lý yêu cầu độc lập; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải; giấy triệu tập; Quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ; Quyết định định giá; Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Thông báo giá; thủ tục triệu tập tham dự phiên tòa cho bà **N1** biết nhưng bà **N1** không có ý kiến bằng văn bản gửi cho Tòa án, cũng không giao nộp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.

* Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Văn phòng C**, Sóc Trăng: Tòa án đã cấp, tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án; các Thông báo thụ lý yêu cầu độc lập; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải; giấy triệu tập; Quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ; Quyết định định giá; Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Thông báo giá cho **Văn phòng C** biết nhưng **Văn phòng C** không có ý kiến bằng văn bản gửi cho Tòa án. Tuy nhiên, **Văn phòng C** đã cung cấp toàn bộ hồ sơ công chứng đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Điền S**, bà **Điền Thị H1** (do ông **Trần Văn V** đại diện) với ông **Phạm Văn Đ** lập ngày 23/4/2020 và hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 0375/20/HĐTC/ST/TN1 ngày 11/6/2020 giữa ông **Phạm Văn Đ** với Ngân hàng cho Tòa án.

* Tại Công văn số 825/CQCSĐT-ĐTTH ngày 23/10/2023 của Cơ quan Cảnh sát Điều tra **Công an thành phố S**, tỉnh Sóc Trăng xác định: Qua nghiên cứu phiếu chuyển nguồn tin về tội phạm và các tài liệu mà Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng đã gửi kèm, nhận thấy vụ việc theo nội dung Phiếu chuyển nguồn tin về tội phạm số 657/PC-TATP ngày 06/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng không có dấu hiệu của tội phạm nên Cơ quan Cảnh sát Điều tra **Công an thành phố S** không thụ lý để kiểm tra, xác minh giải quyết nguồn tin về tội phạm theo quy định.

* Vụ án được Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết theo trình tự sơ thẩm.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 31/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

- Căn cứ vào: Các khoản 2, 3, 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 157, Điều 158, Điều 164, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, các khoản 1, 3 Điều 228, khoản 1 Điều 244, Điều 271, Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 91 và Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017); Điều 13, Điều 20, Điều 21 của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc **Ngân hàng N3** quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng; các điều 122, 124, 131, 408 của Bộ luật Dân

sự 2015; các khoản 4, 6 Điều 26 của 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, lệ phí Tòa án.

- Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn **Ngân hàng Thương mại cổ phần N2**. Buộc ông **Phạm Văn Đ** có nghĩa vụ trả cho **Ngân hàng Thương mại cổ phần N2** tổng số tiền vốn và lãi tính đến hết ngày 25/01/2024 là 586.937.131 đồng (trong đó, tiền vốn là 466.560.000 đồng; tiền lãi quá hạn là 3.608.106 đồng; tiền lãi trong hạn 116.769.025 đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông **Phạm Văn Đ** còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận theo Hợp đồng cho vay số 430/20/HĐTD/ST/TN1 ngày 11/6/2020 cho đến khi thi hành án xong. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của ngân hàng cho vay.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu: Trong trường hợp ông **Phạm Văn Đ** không có khả năng trả nợ hoặc không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đầy đủ và đúng hạn thì **Ngân hàng Thương mại cổ phần N2** được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0375/20/HĐTC/ST/TN1 ngày 11/6/2020 được công chứng tại **Văn phòng C** số 3491, quyền số 06/2020/TP/CC-SCC/HĐGD chứng thực ngày 11/6/2020 và đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện M**, tỉnh Sóc Trăng và tài sản gắn liền trên đất để ngân hàng thu hồi nợ.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông **Điền S** và bà **Điền Thị H1**.

+ Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền giữa ông **Điền S**, bà **Điền Thị H1** với ông **Trần Văn V** ngày 21/4/2020 được **Văn phòng C1**, quyền số 02 ngày 21/4/2020 vô hiệu.

+ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Điền S**, bà **Điền Thị H1** (do ông **Trần Văn V** đại diện) với ông **Phạm Văn Đ** đối với thửa đất số 684, tờ bản đồ 02, diện tích 465,8m² (đất ở nông thôn 300 m², đất trồng cây lâu năm 165,8 m²), đất tọa lạc tại **ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng** lập ngày 23/4/2020, được **Văn phòng C**, quyền số 04 ngày 23/4/2020 vô hiệu.

+ Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0375/20/HĐTC/ST/TN1 ngày 11/6/2020 giữa ông **Phạm Văn Đ** với **Ngân hàng Thương mại cổ phần N2** chi nhánh **S1**, được **Văn phòng C** công chứng số 3491, quyền số 06/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/6/2020 vô hiệu.

+ Buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần N2 Chi nhánh S1 giải chấp trả lại cho ông **Điền S** và bà **Điền Thị H1** bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 222633, Số vào sổ cấp GCN: CH1468 do UBND huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 29/7/2015 cho ông **Điền S**, điều chỉnh biến động chuyển nhượng cho ông **Phạm Văn Đ** ngày 04/5/2020.

+ Không tuyên huỷ phần điều chỉnh biến động chuyển nhượng từ ông **Điền S**, bà **Điền Thị H1** cho ông **Phạm Văn Đ** ngày 04/5/2020 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 222633, Số vào sổ cấp GCN: CH1468 do UBND huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 29/7/2015 của ông **Điền S**, bà **Điền Thị H1**.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

* Đến ngày 05/02/2024, Ngân hàng Thương mại cổ phần N2 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần N2 về việc được xử lý toàn bộ tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 0375/20/HĐTC/ST/TN1 ngày 11/6/2020 được công chứng tại Văn phòng C số 3491, quyền số 06/2020/TP/CC-SCC/HĐGD chứng thực ngày 11/6/2020 và đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M, tỉnh Sóc Trăng và tất cả tài sản gắn liền trên đất để ngân hàng thu hồi nợ.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và giữ nguyên nội dung kháng cáo; các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn vì hợp đồng thế chấp là hợp pháp và nguyên đơn có thực hiện việc kiểm tra tài sản trước khi ký kết hợp đồng thế chấp theo quy định của pháp luật.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng như sau:

+ Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự và các đương sự có mặt tại phiên tòa, đương sự vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt là thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Riêng đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa không có lý do là chưa thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về việc giải quyết vụ án: Trong vụ án này, khi Ngân hàng làm thủ tục cho ông **Đ** vay thì mặc dù có đi thẩm định tài sản nhưng không thẩm tra, xác minh xem tài sản gắn liền với thửa đất số 684, tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng có phải là của ông **Đ** hay không. Theo kết quả xem xét, thẩm

định tại chỗ của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng thì căn nhà, vật kiến trúc khác và cây trồng gắn liền với thửa đất số 684 là của ông **Điền S** và bà **Điền Thị H1**. Đồng thời, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Điền S**, bà **Điền Thị H1** (do ông **Trần Văn V** đại diện) với ông **Phạm Văn Đ** không có nội dung chuyển nhượng căn nhà, vật kiến trúc khác và cây trồng gắn liền với đất. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, xem xét ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn **Phạm Văn Đ**, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Võ Thị Mỹ N1**, **Trần Văn V**, **Văn phòng C** vắng mặt không lý do khi đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Đ**, **Điền Thị Ngọc K**, **Kim T** vắng mặt nhưng người đại diện hợp pháp có mặt tại phiên tòa; người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Điền Thị H1** vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Văn phòng C1**, Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện M** vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất quyết định vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về tính hợp lệ của đơn kháng cáo và phạm vi xét xử phúc thẩm: Xét Đơn kháng cáo do nguyên đơn **Ngân hàng Thương mại cổ phần N2** lập và nộp trực tiếp cho Tòa án cấp sơ thẩm vào ngày 05/02/2024 là hợp lệ, đúng quy định về người kháng cáo, thời hạn kháng cáo, hình thức, nội dung kháng cáo theo quy định của các điều 271, 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn theo trình tự phúc thẩm.

[3] Theo Hợp đồng cho vay số 430/20/HĐTD/ST/TN1 ngày 11/6/2020 giữa Ngân hàng và ông **Phạm Văn Đ** thì Ngân hàng cho ông **Phạm Văn Đ** vay số tiền là 500.000.000 đồng, thời hạn vay 240 tháng, lãi suất trong hạn 8,9%/năm cố định 24 tháng tính từ thời điểm giải ngân đầu tiên, sau đó thì áp dụng lãi suất điều chỉnh theo Điều 6 của Hợp đồng; Lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn; Mục đích vay vốn, bù đắp tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hỗn hợp; Phương thức trả nợ gốc, căn cứ theo bảng kế hoạch trả nợ ngày 11/6/2020; Thời gian trả lãi là vào ngày 26 hàng tháng. Sau khi ký hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân cho ông **Phạm Văn Đ** nhận đủ số tiền 500.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ số 01 tháng 6/2020, hình thức giải ngân uỷ nhiệm chi. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông **Phạm Văn Đ** đã trả được số tiền 89.475.211 đồng (trong đó, tiền vốn là 33.440.000 đồng, tiền lãi trong hạn 56.018.802 đồng, tiền lãi quá hạn 16.409 đồng). Do ông **Phạm Văn Đ** đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Điều 9 của Hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết nên Ngân hàng chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn, xử lý nợ theo Điều 13 của Hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết và yêu cầu ông

Phạm Văn Đ thanh toán toàn bộ số tiền vốn vay. Hội đồng xét xử sơ thẩm căn cứ vào Điều 91 và Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017) xử buộc ông **Phạm Văn Đ** thanh toán khoản nợ gốc là 466.560.000 đồng, tiền lãi tính đến hết ngày 25/01/2024 là 120.377.131 đồng (tiền lãi trong hạn là 116.769.025 đồng; tiền lãi quá hạn là 3.608.106 đồng) và tiền lãi phát sinh từ ngày 26/01/2024 theo hợp đồng tín dụng cho đến khi ông **Phạm Văn Đ** trả hết nợ. Các bên đương sự không có kháng cáo và Viện kiểm sát không có kháng nghị về nội dung này.

[4] Xét kháng cáo của nguyên đơn về việc đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của **Ngân hàng Thương mại cổ phần N2** về việc được xử lý toàn bộ tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 0375/20/HĐTC/ST/TN1 ngày 11/6/2020 được công chứng tại **Văn phòng C** số 3491, quyển số 06/2020/TP/CC-SCC/HĐGD chứng thực ngày 11/6/2020 và đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện M**, tỉnh Sóc Trăng và tất cả tài sản gắn liền trên đất để ngân hàng thu hồi nợ: Xét Hội đồng xét xử sơ thẩm đánh giá Hợp đồng ủy quyền giữa ông **Diễn S**, bà **Diễn Thị H1** với ông **Trần Văn V** lập ngày 21/4/2020 tại **Văn phòng C1** thực chất là để đảm bảo cho việc vay tiền của ông **S**, bà **H1** với bà **N1** nên hợp đồng ủy quyền ngày 21/4/2020 vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015 là có căn cứ. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Diễn S**, bà **Diễn Thị H1** (do ông **Trần Văn V** đại diện) với ông **Phạm Văn Đ** ngày 23/4/2020 được lập thành văn bản, được **Văn phòng C**, quyển số 04 ngày 23/4/2020 là vô hiệu là do đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được là có cơ sở. Bởi vì, tại thời điểm hai bên giao kết hợp đồng thì trên phần đất nói trên có căn nhà kiên cố, cây trồng và một số vật kiến trúc khác của ông **S**, bà **H1** nhưng khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **V** và ông **Đ** không có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất.

[5] Tuy nhiên, bên chuyển nhượng là ông **S**, bà **H1** (do ông **V** đại diện) và bên nhận chuyển nhượng là ông **Đ** đã thực hiện thủ tục đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và ông **Đ** đã được chỉnh lý sang tên chủ quyền sử dụng đất đối với diện tích 465,8m², tại thửa đất số 684, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại **ấp C**, **xã T**, **huyện M**, **tỉnh Sóc Trăng**. Sau đó, ông **Phạm Văn Đ** đã thế chấp thửa đất số 684 cho Ngân hàng để vay vốn theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0375/20/HĐTC/ST/TN1 ngày 11/6/2020. Hợp đồng thế chấp giữa nguyên đơn với ông **Phạm Văn Đ** được lập thành văn bản, có công chứng hợp đồng và việc thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất đã được các bên thực hiện đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015: “2. Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu.”. Đồng thời, theo hướng dẫn tại mục 1 Phần II của

Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao, về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính thì “Theo Bản thuyết minh Dự án Bộ luật Dân sự năm 2015 của Ban soạn thảo thì quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự là nhằm: “...Bảo đảm công bằng, hợp lý đối với người thiện chí, ngay tình và bảo đảm sự ổn định trong các quan hệ dân sự (các Bộ luật dân sự trên thế giới đều ghi nhận việc bảo vệ người thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự)...”. Cho nên, cụm từ “chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác” tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự phải được áp dụng theo nghĩa rộng. Có nghĩa là: Không chỉ có những giao dịch nhằm chuyển giao quyền sở hữu như: Hợp đồng mua bán, tặng cho, đổi, góp vốn nhà ở; chuyển nhượng, chuyển đổi, góp vốn bằng quyền sử dụng đất... mà cả những giao dịch nhằm chuyển giao những quyền về sở hữu đối với tài sản hoặc quyền về sử dụng đối với thửa đất. Đồng thời, thế chấp tài sản là một biện pháp bảo đảm, theo quy định tại Điều 317 của Bộ luật Dân sự thì nội hàm của thế chấp tài sản là việc người thế chấp dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ đối với bên nhận thế chấp mà không giao tài sản đó cho bên nhận thế chấp. Tuy nhiên, tại khoản 6 Điều 320 của Bộ luật Dân sự quy định nghĩa vụ của bên thế chấp tài sản là: “Giao tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp để xử lý khi thuộc một trong các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm quy định tại Điều 299 của Bộ luật này...”; khoản 7 Điều 323 của Bộ luật Dân sự quy định quyền của bên nhận thế chấp: “Xử lý tài sản thế chấp khi thuộc trường hợp quy định tại Điều 299 của Bộ luật này”. Như vậy, mục đích của thế chấp là người có nghĩa vụ dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ đối với bên nhận thế chấp, trong trường hợp nghĩa vụ đó không được bên thế chấp thực hiện hoặc thực hiện không đúng thì phải giao tài sản đã thế chấp cho bên nhận thế chấp xử lý nhằm bảo đảm quyền lợi của bên nhận thế chấp. Vì vậy, phải xem thế chấp tài sản là một giao dịch chuyển giao tài sản có điều kiện; để bảo đảm quyền lợi cho bên nhận thế chấp ngay tình thì phải hiểu quy định “chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác” tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự được áp dụng cả trong trường hợp giao dịch về thế chấp tài sản. Cho nên, trường hợp giao dịch chuyển nhượng nhà đất bị vô hiệu nhưng bên nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và đã thế chấp nhà, quyền sử dụng đất đó cho Ngân hàng theo đúng quy định của pháp luật thì giao dịch thế chấp đó không vô hiệu”. Do đó, Hội đồng xét xử sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0375/20/HĐTC/ST/TN1 ngày 11/6/2020 giữa ông **Phạm Văn Đ** với **Ngân hàng Thương mại cổ phần N2-Chi nhánh S1** là vô hiệu và buộc **Ngân hàng Thương mại cổ phần N2-Chi nhánh S1** giải chấp trả lại cho ông **Diễn S** và bà **Diễn Thị H1** bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 222633, Sổ vào sổ cấp GCN: CH1468 do **UBND huyện M** cấp ngày 29/7/2015 cho ông **Diễn S**, điều chỉnh biên động chuyển nhượng cho ông **Phạm Văn Đ** ngày 04/5/2020 là không có cơ sở.

[6] Trước khi ký kết hợp đồng thế chấp với ông **Phạm Văn Đ**, **Ngân hàng Thương mại cổ phần N2-Chi nhánh S1** có cử cán bộ cùng ông **Đ** tiến hành kiểm tra thực tế tài sản bảo đảm vào ngày 11/6/2020 (bút lục số 1019) nhưng do ông **Đ**

xác định tài sản gắn liền với thửa đất số 684 là thuộc sở hữu của ông Đ nên lỗi là thuộc về ông Đ. Đến nay, qua kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng cùng ý kiến của người đại diện hợp pháp của ông S, bà H1 thì các tài sản gắn liền với thửa đất số 684 là thuộc quyền sở hữu của ông S, bà H1. Đồng thời, nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh tài sản gắn liền thửa đất số 684 là của ông Đ và ông Đ đã thế chấp cho nguyên đơn. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, xác định hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Đ với nguyên đơn có hiệu lực thi hành, trong trường hợp ông Đ không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ vay cho nguyên đơn thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 684 và tài sản gắn liền với đất để thu hồi nợ. Tuy nhiên, nguyên đơn phải thanh toán giá trị tài sản gắn liền thửa đất số 684 cho gia đình ông S, bà H1 và gia đình ông S, bà H1 được ưu tiên mua lại quyền sử dụng đất thửa số 684 và tài sản gắn liền với đất đầu tiên theo Án lệ số 11/2017/AL (Chánh án Tòa án nhân dân tối cao công bố ngày 28/12/2017) và buộc ông S, bà H1 cùng các con là T, K có trách nhiệm bàn giao thửa đất số 684 và tài sản gắn liền với đất cho cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật.

[7] Tại khoản 3 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “3. Chủ sở hữu không có quyền đòi lại tài sản từ người thứ ba ngay tình, nếu giao dịch dân sự với người này không bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều này nhưng có quyền khởi kiện, yêu cầu chủ thể có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba phải hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại”. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận các yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông S, bà H1. Tuy nhiên, ông S, bà H1 có quyền khởi kiện, yêu cầu chủ thể có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba phải hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại theo khoản 3 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[8] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, chấp nhận một phần đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 và khoản 2 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm.

[9] Do sửa một phần bản án sơ thẩm nên án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng khác được xác định lại đối với phần có kháng cáo được chấp nhận một phần như sau: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận là 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp; ông Diên S và bà Diên Thị H1, mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ vào khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 29 của 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. Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo kháng cáo của nguyên đơn nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[11] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 309, khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 29 của 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.

* Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn **Ngân hàng Thương mại Cổ phần N2** đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 31/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

* Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 31/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng và phần Quyết định được tuyên lại như sau:

- Căn cứ vào: Các khoản 2, 3, 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 157, Điều 158, Điều 164, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, các khoản 1, 3 Điều 228, khoản 1 Điều 244, Điều 271, Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 91 và Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017); Điều 13, Điều 20, Điều 21 của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc **Ngân hàng N3** quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng; Điều 133, Điều 325, Điều 323, Điều 299 của Bộ luật Dân sự 2015; Án lệ số 11/2017 (Chánh án Tòa án nhân dân tối cao công bố ngày 28/12/2017); các khoản 4, 6 Điều 26 của 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, lệ phí Tòa án; Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

- Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn **Ngân hàng Thương mại cổ phần N2**: Buộc ông **Phạm Văn Đ** có nghĩa vụ trả cho **Ngân hàng Thương mại cổ phần N2** tổng số tiền vốn và lãi tính đến hết ngày 25/01/2024 là 586.937.131 đồng (năm trăm tám mươi sáu triệu, chín trăm ba mươi bảy ngàn, một trăm ba mươi một đồng). Trong đó, tiền vốn là 466.560.000 đồng; tiền lãi quá hạn là 3.608.106 đồng; tiền lãi trong hạn là 116.769.025 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông **Phạm Văn Đ** còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận theo Hợp đồng cho vay số 430/20/HĐTD/ST/TN1 ngày 11/6/2020 giữa **Ngân hàng Thương mại cổ phần N2-Chi nhánh S1** và ông **Phạm Văn Đ** cho đến khi thi hành án xong. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của ngân hàng cho vay.

2. Trong trường hợp ông **Phạm Văn Đ** không có khả năng trả nợ hoặc không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đầy đủ và đúng hạn thì **Ngân hàng Thương mại cổ phần N2** được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi toàn bộ tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0375/20/HĐTC/ST/TN1 ngày 11/6/2020 được ký kết giữa ông **Phạm Văn Đ** và **Ngân hàng Thương mại cổ phần N2-Chi nhánh S1**, được công chứng tại **Văn phòng C** số 3491, Quyển số 06/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/6/2020 và đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện M**, tỉnh Sóc Trăng và tài sản gắn liền trên đất để thu hồi nợ. Khi xử lý tài sản bảo đảm, **Ngân hàng Thương mại cổ phần N2** phải thanh toán giá trị tài sản gắn liền với thửa đất 684, tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp **C**, xã **T**, huyện **M**, tỉnh Sóc Trăng cho ông **Điền S**, bà **Điền Thị HI**. Tài sản gắn liền với thửa đất số 684 gồm có: Nhà chính, diện tích (ngang 7,9m x dài 12,5m) = 98,75m², kết cấu cột đà bê tông cốt thép, mái tole, nền gạch men, trần la phong nhựa; Hàng rào trước, có chiều ngang 8,45m, cao 2,2m, kết cấu cột đà bê tông cốt thép, xây gạch cao 0,5m + sắt hộp cao 1,7m; Mái che phía trước, dài 4,7m x ngang 7,9m, kết cấu mái tole, đỡ mái gỗ, nền đất; Mái che bên hông, ngang 3,6m x dài 5,8m, kết cấu mái tole, đỡ gỗ tạp, nền đất; Chuồng heo, ngang 3,5m x dài 8,85m, kết cấu xây tường gạch chưa tô cao 0,8m, nền xi măng; 01 cây mận, 01 cây vú sữa và 01 cây xanh đã trưởng thành; Mái che tạm, diện tích (5,0m x 4,2m) = 21m² ở vị trí trên phần chuồng heo, kết cấu, mái tole (tole tái sử dụng), đỡ gỗ tạp. Khi xử lý tài sản bảo đảm mà không đủ thanh toán số nợ trên, thì ông **Phạm Văn Đ** tiếp tục phải có trách nhiệm thanh toán cho đến khi thanh toán xong khoản nợ trên. Khi xử lý tài sản bảo đảm, ưu tiên quyền mua tài sản đầu tiên cho ông **Điền S**, bà **Điền Thị HI** và buộc ông **Điền S**, bà **Điền Thị HI**, bà **Điền Thị Ngọc K**, ông **Kim T** có trách nhiệm bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên cho cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Điền S** và bà **Điền Thị HI**, về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng ủy quyền giữa ông **Điền S**, bà **Điền Thị HI** với ông **Trần Văn V** ngày 21/4/2020 được **Văn phòng C1**, Quyển số 02 ngày 21/4/2020 vô hiệu; yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Điền S**, bà **Điền Thị HI** (do ông **Trần Văn V** đại diện) với ông **Phạm Văn Đ** đối với thửa đất số 684, tờ bản đồ 02, diện tích 465,8m², tọa lạc tại ấp **C**, xã **T**, huyện **M**, tỉnh Sóc Trăng lập ngày 23/4/2020, được **Văn phòng C**, Quyển số 04 ngày 23/4/2020 vô hiệu; yêu cầu

tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0375/20/HĐTC/ST/TN1 ngày 11/6/2020 giữa ông **Phạm Văn Đ** với **Ngân hàng Thương mại cổ phần N2-Chi nhánh S1**, được **Văn phòng C**, Quyết số 06/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/6/2020 vô hiệu; yêu cầu buộc **Ngân hàng Thương mại cổ phần N2-Chi nhánh S1** giải chấp trả lại cho ông **Điền S** và bà **Điền Thị HI** bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 222633, Số vào sổ cấp GCN: CH1468 do **Ủy ban nhân dân huyện M**, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 29/7/2015 cho ông **Điền S**, điều chỉnh biến động chuyển nhượng cho ông **Phạm Văn Đ** ngày 04/5/2020; yêu cầu huỷ phân điều chỉnh biến động chuyển nhượng từ ông **Điền S**, bà **Điền Thị HI** cho ông **Phạm Văn Đ** ngày 04/5/2020 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 222633, Số vào sổ cấp GCN: CH1468 do **Ủy ban nhân dân huyện M**, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 29/7/2015 của ông **Điền S**, bà **Điền Thị HI**.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn ông **Phạm Văn Đ** chịu án phí dân sự sơ thẩm là 27.477.485 đồng (hai mươi bảy triệu, bốn trăm bảy mươi bảy ngàn, bốn trăm tám mươi lăm đồng).

- Nguyên đơn **Ngân hàng Thương mại cổ phần N2** chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 11.700.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0000493 ngày 11/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Trả lại cho **Ngân hàng Thương mại cổ phần N2** tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm còn thừa là 11.400.000 đồng (mười một triệu, bốn trăm ngàn đồng).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Điền S** và bà **Điền Thị HI**, mỗi người chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự mà ông **S** và bà **HI** đã nộp là 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0000686 ngày 12/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Trả lại cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Điền S** và bà **Điền Thị HI** tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 900.000 đồng (chín trăm ngàn đồng) theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0000825 ngày 09/11/2022 và 0008740 ngày 31/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản tranh chấp: Nguyên đơn **Ngân hàng Thương mại cổ phần N2** chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 7.590.000 đồng (đã nộp xong). Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Điền S** và bà **Điền Thị HI** tự nguyện chịu toàn bộ chi phí thẩm định giá tài sản số tiền là 11.490.000 đồng (đã nộp xong).

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

* Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần N2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần N2 tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001489 ngày 06/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND thành phố S;
- Chi cục THADS thành phố S;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thanh Vũ