

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 40/2024/KDTM-PT  
Ngày 13-9-2024  
V/v tranh chấp hợp đồng  
tín dụng, hợp đồng thế chấp và hợp đồng  
chuyển đổi quyền sử dụng đất

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đào Minh Đa

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Đức Cường

Ông Nguyễn Minh Tấn

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Dương Thị Kim Thoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:**  
Ông Trần Văn Bé - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh, thương mại thụ lý số 32/2024/TLPT-KDTM ngày 23/7/2024 về việc “tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất”.

Do Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 20/2024/KDTM-ST ngày 21 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T1, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 38/2024/QĐXXPT-KDTM ngày 30/7/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 31/2024/QĐ-PT ngày 30 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại Cổ phần K2; địa chỉ: 40-42-44, Phạm Hồng P, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** ông Phạm Văn L, sinh năm 1986; nơi cư trú: số B, đường Y, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 03/7/2023); có mặt.

- **Bị đơn:**

1. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên (TNHH) Đ; địa chỉ: Số C, đường Đ, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp:* Bà Nguyễn Thị Huỳnh H, chức vụ: Giám đốc; thường trú: Số A, khu phố D, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ liên lạc: Số C đường Đ, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Trung T, sinh năm 1963; thường trú: số A, khu phố D, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ liên lạc: Số C đường Đ, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Huỳnh H, sinh năm 1962: thường trú: số A, khu phố D, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ liên lạc: số C, đường Đ, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

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

1. Ông Nguyễn Trung T, sinh năm 1963; thường trú: số A, khu phố D, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ liên lạc: số C, đường Đ, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Huỳnh H, sinh năm 1962; thường trú: số A, khu phố D, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ liên lạc: số C, đường Đ, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị A chết ngày 29/11/2023;

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng:

3.1. Ông Phạm Công T1, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ A, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3.2. Bà Phạm Anh T2, sinh năm 1981; địa chỉ: tổ A, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3.3. Ông Phạm Công T3, sinh năm 1983; địa chỉ: số A, tổ B, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

*Người đại diện hợp pháp của ông T1, bà T2, ông T3:* ông Võ Xuân S, sinh năm 1976; địa chỉ: Số B, đường P, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (văn bản uỷ quyền ngày 27/8/2024, 12/9/2024); có mặt.

4. Bà Hà Thị C, sinh năm 1987; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

5. Cháu Phạm Hà Đoan T4, sinh năm 2009.

6. Cháu Phạm Hà Thiên K, sinh năm 2011.

7. Cháu Phạm Nhật D, sinh năm 2020.

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

*Người đại diện hợp pháp của cháu T4, cháu K, cháu D:* Ông Phạm Công T1, sinh năm 1979 và bà Hà Thị C, sinh năm 1987; cùng địa chỉ: Tổ A, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

8. Bà Phạm Anh T2, sinh năm 1981; địa chỉ: tổ A, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

9. Ông Phạm Công T3, sinh năm 1983; nơi cư trú: số A, tổ B, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

*Người đại diện hợp pháp của bà T2, ông T3:* ông Võ Xuân S, sinh năm 1976; địa chỉ: Số B, đường P, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (văn bản ủy quyền ngày 27/8/2024, 12/9/2024); có mặt.

- *Người kháng cáo:* Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị A đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Phạm Anh T2, bà Phạm Công T3, ông Phạm Công T1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị C.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo các đơn khởi kiện, quá trình tố tụng, tại phiên toà người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Đ (gọi tắt là Công ty Đ) vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K2 (gọi tắt là Ngân hàng TMCP K2 hoặc Ngân hàng) số tiền 500.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số TD1439/HĐTD ngày 03/6/2013; thời hạn vay: 24 tháng, kể từ ngày 02/7/2013 đến ngày 05/6/2015. Lãi suất cho vay: 06 tháng đầu là 1,25%/tháng; lãi suất cho vay được điều chỉnh 06 tháng một lần và được tính bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 13 tháng lãnh lãi cuối kỳ của Ngân hàng tại thời điểm thay đổi lãi suất cộng biên độ (0,38%/tháng). Lãi phạt chậm trả lãi: 0,1%/ngày trên số tiền lãi chậm trả; lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay ngay trước thời điểm nợ quá hạn. Thỏa thuận tại hợp đồng, ngày 05/6/2014 trả nợ vay 200.000.0000 đồng và ngày 05/6/2015 trả nợ vay 300.000.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị Huỳnh H, ông Nguyễn Trung T vay của Ngân hàng số tiền 2.000.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số TD1107/HĐTD ngày 25/07/2012 và TD1108/HĐTD ngày 25/07/2012; thời hạn vay: 13 tháng (từ ngày 27/07/2012 đến ngày 27/08/2013). Lãi suất cho vay: trong 06 tháng đầu tiên của thời hạn cho vay là 1,65%/tháng. Lãi suất cho vay được điều chỉnh 06 tháng một lần và được tính bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 13 tháng lãnh lãi cuối kỳ của Ngân hàng tại thời điểm thay đổi lãi suất cộng biên độ (0,6%/tháng). Lãi vay được trả hàng tháng vào ngày 26, phạt chậm trả lãi: 0,1%/ngày trên số tiền lãi chậm trả. Lãi suất quá hạn: 150% (gấp 1,5 lần) lãi suất cho vay ngay trước thời điểm nợ quá hạn. Thỏa thuận tại hợp đồng, ngày 27/07/2013 trả nợ vay 1.500.000.000 đồng và ngày 27/08/2013 trả nợ vay 500.000.000 đồng.

Ngân hàng đã giải ngân số tiền vay của Công ty Đ và bà H, ông T theo giấy đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số: TD 1439/KUNO ngày 05/06/2013, số: TD 1107/KUNO ngày 27/07/2012, số: TD 1108/KUNO ngày 27/07/2012.

Để đảm bảo các khoản vay nêu trên, bà Nguyễn Thị Huỳnh H đã thế chấp quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 580, tờ bản đồ số 16, tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; số vào sổ: 02825/QSĐĐ/TU do UBND huyện (nay là thành phố) T1 cấp ngày 12/12/2001 và Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở số

000037/CNSH do UBND huyện (nay là thành phố) T1 cấp ngày 14/11/2002 cho bà Nguyễn Thị Huỳnh H (nhà: trệt; diện tích xây dựng tầng trệt: 100m<sup>2</sup>; kết cấu nhà: mái tole, vách gạch, nền gạch bông). Theo Hợp đồng thế chấp số: TD1107/HĐTC ngày 25/7/2012, Phòng C1 tỉnh Bình Dương công chứng số 5377, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD; đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện (nay là thành phố) T1 ngày 26/7/2012 và Hợp đồng điều chỉnh sửa đổi, bổ sung về Hợp đồng thế chấp tài sản để vay vốn số TD1107/HĐTC/SĐBS ngày 03/6/2013, Phòng C1 tỉnh Bình Dương công chứng số 3998, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/06/2013;

Công ty Đ và cá nhân bà Nguyễn Thị Huỳnh H, ông Nguyễn Trung T đã không thực hiện nghĩa vụ trả tiền lãi và vốn gốc cho Ngân hàng theo như thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng nêu trên. Số tiền gốc đến hạn, lãi trong hạn còn lại, phạt chậm trả và lãi quá hạn tính đến ngày 20/5/2024:

+ Bà Nguyễn Thị Huỳnh H và ông Nguyễn Trung T còn nợ Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số TD1108/HĐTD số tiền cụ thể là: 4.717.555.246 đồng; bao gồm tiền gốc là 1.000.000.000 đồng, lãi trong hạn là 131.070.833 đồng, lãi quá hạn là 3.055.243.750 đồng, lãi phạt chậm trả là 531.240.663 đồng.

+ Bà Nguyễn Thị Huỳnh H và ông Nguyễn Trung T còn nợ Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số TD1107/HĐTD số tiền cụ thể là: 4.717.555.246 đồng; bao gồm tiền gốc là 1.000.000.000 đồng, lãi trong hạn là 131.070.833, lãi quá hạn là 3.055.243.750 đồng, lãi phạt chậm trả là 531.240.663 đồng.

+ Công ty Đ còn nợ Ngân hàng K2 theo Hợp đồng tín dụng số TD1439/HĐTD số tiền cụ thể là: 2.135.992.542 đồng, bao gồm tiền gốc là 500.000.000 đồng; lãi trong hạn là 121.666.667 đồng, lãi quá hạn là 1.068.125.000 đồng, lãi phạt chậm trả là 446.200.875 đồng

Do đó, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc Công ty Đ trả nợ cho Ngân hàng tổng số tiền tính đến ngày 20/5/2024 là 1.689.791.667 đồng, bao gồm tiền gốc là 500.000.000 đồng; lãi trong hạn là 121.666.667 đồng, lãi quá hạn là 1.068.125.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng tính từ ngày 21/5/2024 cho đến khi thanh toán hết nợ.

2. Buộc ông Nguyễn Trung T và bà Nguyễn Thị Huỳnh H trả nợ cho Ngân hàng tổng số tiền 8.372.629.166 đồng; bao gồm tiền gốc là 2.000.000.000 đồng, lãi trong hạn là 262.141.666 đồng, lãi quá hạn là 6.110.487.500 đồng và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng tính từ ngày 21/5/2024 cho đến khi thanh toán hết nợ.

3. Trường hợp Công ty Đ, ông Nguyễn Trung T và bà Nguyễn Thị Huỳnh H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản của hợp đồng thế chấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T965500, số vào sổ: 02825 QSDĐ/TU do UBND huyện T cấp ngày 12/12/2001 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

Rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần lãi phạt chậm trả của Công ty Đ là 446.200.875 đồng; của ông Nguyễn Trung T và bà Nguyễn Thị Huỳnh H là 1.062.481.326 đồng.

Đối với tài sản thế chấp: Ngân hàng không biết việc hoán đổi đất giữa bà Nguyễn Thị A và bà Nguyễn Thị Huỳnh H, nếu có thì hợp đồng hoán đổi đất giữa bà A và bà H không đúng quy định pháp luật; do đó, Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị A.

*Bị đơn Công ty TNHH MTV Đ và bà Nguyễn Thị Huỳnh H, ông Nguyễn Trung T thống nhất trình bày:*

Ngày 25/7/2012, bà H và ông T ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP K2 – Chi nhánh B để vay tổng số tiền 2.000.000.000 đồng. Ngày 03/6/2013, bà Nguyễn Thị Huỳnh H là đại diện Công ty Đ ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP K2 để vay số tiền 500.000.000 đồng.

Tài sản thế chấp của bà H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: 02825/QSDD/TU cấp ngày 12/12/2001 (thửa đất số 580, diện tích 842m<sup>2</sup>) và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 000037/CNSH cấp ngày 14/11/2002.

Ngân hàng có thẩm định tài sản thế chấp, lúc đó bà H thông báo cho phía Ngân hàng biết là bà H đã đổi một phần đất tại thửa đất số 580 cho bà A và bà A đang quản lý, sử dụng đất và tài sản trên đất đối với phần hoán đổi. Phía Ngân hàng vẫn đồng ý để bà H, ông T ký hợp đồng thế chấp phần đất và tài sản trên đất mà không có ý kiến gì.

Do việc kinh doanh gặp khó khăn, bà H nhiều lần làm việc với Ngân hàng và đề nghị Ngân hàng khoan nợ, nhận phần tài sản thế chấp để xử lý thu hồi nợ, phần còn lại hoàn trả cho bà H, ông T nhưng Ngân hàng không thực hiện. Bà H đã nhiều lần tìm người mua tài sản để trả nợ cho Ngân hàng nhưng phía Ngân hàng không hợp tác để bà H bán tài sản thế chấp.

Do đó, bị đơn đồng ý xử lý tài sản thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng nhưng không đồng ý trả tiền lãi.

Về phần trao đổi đất: Ngày 25/4/2011, tại UBND thị trấn (nay là phường), bà Nguyễn Thị Huỳnh H, ông Nguyễn Trung T và vợ chồng bà Nguyễn Thị A, ông Phạm Công T5 có ký hợp đồng trao đổi đất. Theo đó, bà A, ông T5 nhận phần đất (96m<sup>2</sup>) thuộc một phần thửa đất số 580 của bà H (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T965500, số vào sổ: 02825/QSDD/TU cấp ngày 12/12/2001); bà H, ông Thu nhận một phần đất khác (95m<sup>2</sup>) của bà A, ông T5; phần đất này bà H đã sang tên và chuyển nhượng cho người khác.

Bà H và ông T thống nhất với yêu cầu độc lập của bà A.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Nguyễn Thị A; kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà A là ông Phạm Công T1, ông Phạm Công T3 và bà Phạm Anh T2 thống nhất trình bày:*

Giữ nguyên lời trình bày trước đây của bà A. Ông T5 và bà A lúc còn sống là chủ sử dụng diện tích đất có tứ cận: Đông giáp thửa số 101; Tây giáp thửa số

580; Nam giáp đường ĐT747; Bắc giáp thửa số 45. Phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vợ chồng ông Nguyễn Trung T và bà Nguyễn Thị Huỳnh H là chủ sử dụng thửa số 580, tờ bản đồ số 16 tại tổ A, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Năm 2011, ông T5 và bà A thỏa thuận trao đổi với bà H, ông T như sau:

- Bà H, ông Thu nhận diện tích đất 95m<sup>2</sup> (5m x 19m; giáp ranh thửa đất số 580 của bà H) của bà A, ông T5;

- Ông T5, bà A nhận phần diện tích đất 96m<sup>2</sup> (8m x 12m) thuộc một phần thửa số 580 của bà H, ông T.

Hợp đồng trao đổi đất được Ủy ban nhân dân thị trấn (nay là phường) T, huyện (nay là thành phố) T1 xác nhận ngày 25/4/2011.

Tại thời điểm đổi đất, phần đất của bà H đã có sẵn 01 nhà kho, tường bằng gạch, mái lợp tôn để chứa vật liệu xây dựng. Do đó, bà H yêu cầu phía vợ chồng bà A trả thêm cho bà H số tiền 35.000.000 đồng là giá trị phần căn nhà kho của bà H (bà Hà Thị C con dâu của ông T5, bà A đã đứng ra trả số tiền này). Sau khi trao đổi đất thì bà H đã chuyển nhượng phần đất được trao đổi cho người khác. Hiện không rõ thông tin của người nhận chuyển nhượng nên không thể cung cấp cho Tòa án. Sau khi đổi đất, vợ chồng ông T1 tiến hành sửa chữa toàn bộ căn nhà kho: Làm nền, thay mái tôn... Đến năm 2020, có tiến hành sửa chữa lại, làm thêm gác lửng; diện tích đo thực tế hiện nay là 100,7m<sup>2</sup>.

Khi trao đổi đất thì gia đình không biết việc bà H thế chấp đất cho ngân hàng. Hiện nay bà A đã chết, ông T1, ông T3 và bà T2 giữ nguyên yêu cầu độc lập trước đây của bà A. Yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản số TD1107/HĐTC ngày 25/7/2012 giữa bà Nguyễn Thị Huỳnh H và Ngân hàng TMCP K2 vô hiệu một phần đối với phần đất thực tế diện tích 100,7m<sup>2</sup> do gia đình bà A quản lý, sử dụng.

2. Công nhận Hợp đồng trao đổi đất ngày 25/4/2011 giữa ông Phạm Công T5, bà Nguyễn Thị A và ông Nguyễn Trung T, bà Nguyễn Thị Huỳnh H.

3. Công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 100,7m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 580, tờ bản đồ số 16, Tổ A, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng cho bà Nguyễn Thị A.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Công T1, bà Hà Thị C, bà Phạm Anh T2, ông Phạm Công T3 trình bày thống nhất với ý kiến và yêu cầu của những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị A.*

Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 20/2024/KDTM-ST ngày 21/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T1, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP K2 đối với bị đơn Công ty TNHH MTV Đ đối với yêu cầu thanh toán tiền lãi phạt chậm trả với số tiền 446.200.875 đồng và đối với yêu cầu bà Nguyễn Thị

Huỳnh H, ông Nguyễn Trung T thanh toán tiền lãi phạt chậm trả với số tiền 1.062.481.326 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP K2 đối với bị đơn Công ty TNHH MTV Đ, ông Nguyễn Trung T, bà Nguyễn Thị Huỳnh H về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp.

Buộc Công ty TNHH MTV Đ có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP K2 tổng số tiền tính đến ngày 20/5/2024 là 1.689.791.667 đồng (một tỷ, sáu trăm tám mươi chín triệu, bảy trăm chín mươi một nghìn, sáu trăm sáu mươi bảy đồng); bao gồm tiền gốc là 500.000.000 đồng, lãi trong hạn là 121.666.667 đồng, lãi quá hạn là 1.068.125.000 đồng.

Buộc ông Nguyễn Trung T và bà Nguyễn Thị Huỳnh H có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP K2 tổng số tiền tính đến ngày 20/5/2024 là 8.372.629.166 đồng (tám tỷ, ba trăm bảy mươi hai triệu, sáu trăm hai mươi chín nghìn, một trăm sáu mươi sáu đồng); bao gồm tiền gốc là 2.000.000.000 đồng, lãi trong hạn là 262.141.666 đồng, lãi quá hạn là 6.110.487.500 đồng.

Kể từ ngày 21/5/2024 cho đến khi thi hành án xong, Công ty TNHH MTV Đ, ông Nguyễn Trung T và bà Nguyễn Thị Huỳnh H còn phải chịu khoản tiền lãi trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số TD1439/HĐTD ngày 03/6/2013 (giữa Ngân hàng TMCP K2 và Công ty TNHH MTV Đ) và Hợp đồng tín dụng: số TD1107/HĐTD ngày 25/07/2012, số TD1108/HĐTD ngày 25/07/2012 (giữa Ngân hàng TMCP K2 và ông Nguyễn Trung T, bà Nguyễn Thị Huỳnh H) cho đến khi thanh toán xong.

Trường hợp Công ty TNHH MTV Đ, ông Nguyễn Trung T và bà Nguyễn Thị Huỳnh H không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nghĩa vụ trên thì Ngân hàng TMCP K2 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 580, tờ bản đồ số 16 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T965500, số vào sổ: 02825/QSĐĐ/TU do UBND huyện T cấp ngày 12/12/2001 mang tên bà Nguyễn Thị Huỳnh H đồng thời với các tài sản gắn liền đất để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp số TD1107/HĐTC ngày 25/7/2012 và Hợp đồng điều chỉnh sửa đổi, bổ sung về Hợp đồng thế chấp tài sản để vay vốn bổ sung số TD1107/HĐTC/SĐBS ngày 03/6/2013 giữa ông Nguyễn Trung T, bà Nguyễn Thị Huỳnh H và Ngân hàng TMCP K2.

Ngân hàng TMCP K2 có trách nhiệm thanh toán cho ông Phạm Công T1, bà Hà Thị C giá trị tài sản gắn liền với đất không phải là tài sản bảo đảm là 01 căn nhà cấp 4 diện tích 83,3m<sup>2</sup>, kết cấu: tường gạch xây tô + ốp gạch men cao 1,2m, mái tôn có la-phông trần bằng thạch cao, nền gạch men, gác lửng bê tông cốt thép với số tiền là 306.377.400 đồng (ba trăm lẻ sáu triệu, ba trăm bảy mươi bảy nghìn, bốn trăm đồng) khi yêu cầu phát mãi tài sản.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị A về việc: Yêu cầu tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp tài sản số TD1107/HĐTC ngày 25/7/2012 giữa bà Nguyễn Thị Huỳnh H,

ông Nguyễn Trung T và Ngân hàng TMCP K2 đối với phần đất diện tích 100,7m<sup>2</sup>, công nhận Hợp đồng trao đổi đất ngày 25/4/2011 giữa ông Phạm Công T5, bà Nguyễn Thị A và ông Nguyễn Trung T, bà Nguyễn Thị Huỳnh H, công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 100,7m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 580, tờ bản đồ số 16, Tổ A, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị A.

Tuyên Hợp đồng trao đổi đất ngày 25/4/2011 giữa ông Phạm Công T5, bà Nguyễn Thị A và ông Nguyễn Trung T, bà Nguyễn Thị Huỳnh H vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị Huỳnh H, ông Nguyễn Trung T trả lại cho những người thừa kế của ông Phạm Công T5, bà Nguyễn Thị A (ông Phạm Công T1, ông Phạm Công T3, bà Phạm Anh T2) giá trị phần đất chuyển đổi là 1.007.000.000 đồng (một tỷ, không trăm lẻ bảy triệu đồng).

Buộc gia đình ông Phạm Công T1, bà Hà Thị C di dời tài sản cá nhân đến nơi khác, hoàn trả lại phần đất diện tích 100,7m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 580, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại tổ A, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho bà Nguyễn Thị Huỳnh H, ông Nguyễn Trung T; tài sản gắn liền với đất cho Ngân hàng TMCP K2 để phát mãi trong trường hợp Công ty TNHH MTV Đ, ông Nguyễn Trung T và bà Nguyễn Thị Huỳnh H không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ tiền cho Ngân hàng TMCP K2.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, tuyên quyền kháng cáo và nghĩa vụ chậm thi hành án của đương sự.

Ngày 10/6/2024, các ông, bà: Phạm Công T3, Phạm Công T1, Phạm Anh T2 và Hà Thị C kháng cáo với yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; hai bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Ngày 25/4/2011, tại UBND thị trấn (nay là phường ), bà Nguyễn Thị Huỳnh H, ông Nguyễn Trung T và vợ, chồng bà Nguyễn Thị A, ông Phạm Công T5 có ký hợp đồng trao đổi đất. Theo đó, bà A, ông T5 nhận phần đất (100,7m<sup>2</sup>) thuộc một phần thửa đất số 580 của bà H (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T965500, số vào sổ cấp GCN: 02825/QSDD/TU cấp ngày 12/12/2001); bà H, ông T5 nhận một phần đất khác của bà A, ông T5; phần đất này bà H đã sang tên và chuyển nhượng cho người khác. Phần đất bà A, ông T5 nhận chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do không đủ diện tích tối thiểu theo quy định của UBND tỉnh B. Do đó hợp đồng trao đổi đất ngày 25/4/2011 bị tuyên vô hiệu là đúng quy định.



Diện tích thửa đất số 580 thể hiện trong giấy chứng nhận và thực tế đo đạc của Tòa án cấp sơ thẩm là khác nhau; theo hợp đồng ngày 25/4/2011, ông T, bà H đã chuyển nhượng cho nhiều người; trong sơ thể hiện diện tích ông T, bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện không còn đúng tổng diện tích ban đầu (842m<sup>2</sup>) nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không ghi rõ phần đất đo đạc thực tế.

Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên là: Trường hợp Công ty TNHH MTV Đ, ông Nguyễn Trung T và bà Nguyễn Thị Huỳnh H không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nghĩa vụ trên thì Ngân hàng TMCP K2 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đo đạc thực tế là 772,1m<sup>2</sup> thuộc thửa số 580, tờ bản đồ số 16 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T965500, sổ vào sổ cấp GCN: 02825/QSDD/TU ...để thu hồi nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Hà Thị C, bà Phạm Anh T2, bà Phạm Công T3, ông Phạm Công T1 kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu chứng cứ mới, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của Kiểm sát viên;

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Công ty TNHH Đ, mã số doanh nghiệp C2, đăng ký lần thứ nhất ngày 01/10/2012; vốn góp 1.900.000.000 đồng; chủ sở hữu và là người đại diện theo pháp luật của công ty là bà Nguyễn Thị Huỳnh H.

Bà Nguyễn Thị Huỳnh H và ông Nguyễn Trung T là vợ chồng, quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà theo các hợp đồng thế chấp thuộc quyền sử dụng, sở hữu chung của bà H, ông T.

[1.2] Bà Nguyễn Thị A và ông Phạm Công T5 là vợ chồng; ông T5 chết ngày 19/01/2016; bà A chết ngày 29/11/2023; các con ông T5, bà A kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà A, đồng thời tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bao gồm: bà Phạm Anh T2, ông Phạm Công T3 và Phạm Công T1. Việc giải quyết vụ án không làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của những người thuê nhà của bà H, ông T; nếu sau này có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

[1.3] Quyết định của bản án sơ thẩm về Hợp đồng tín dụng, số tiền nợ gốc, nợ lãi và lãi quá hạn có liên quan trực tiếp đến quyền lợi của nguyên đơn và bị đơn nhưng họ không kháng cáo; nghĩa vụ trả nợ của bị đơn đối với nguyên đơn không liên quan đến quyền lợi của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông, bà: Phạm Công T3, Phạm Công T1, Phạm Anh T2 và Hà Thị C.

Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét đối với phần quyền lợi, nghĩa vụ có liên quan đến phần kháng cáo của các ông, bà: Phạm Công T3, Phạm Công T1, Phạm Anh T2 và Hà Thị C như quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự

[2] Về nội dung:

Kháng cáo của các bên đương sự liên quan đến phát mãi tài sản và Hợp đồng trao đổi đất, thấy rằng:

[2.1] Hợp đồng trao đổi đất ngày 25/4/2011 giữa ông Phạm Công T5, bà Nguyễn Thị A và ông Nguyễn Trung T, bà Nguyễn Thị Huỳnh H được Ủy ban nhân dân thị trấn (nay là phường) T, huyện (nay là thành phố) T1 chứng thực ngày 25/4/2011. Nội dung hợp đồng như sau:

*“Ông Phạm Công T5, bà Nguyễn Thị A (bên A) đổi diện tích đất 95m<sup>2</sup> (5m x 19m) tại khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (tứ cận: Đông giáp thửa số 101, Tây giáp thửa số 580, Nam giáp đường ĐT747, Bắc giáp thửa số 45) cho ông Nguyễn Trung T, bà Nguyễn Thị Huỳnh H (bên B) để lấy phần 8m x 12m (96m<sup>2</sup>- thuộc một phần thửa số 580, tờ bản đồ số 16) tại khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương”; hai bên cam kết tuyệt đối không khiếu kiện, tranh chấp...tạo điều kiện khi có đăng ký biến động.....nếu bên B có nhu cầu bán đất thì phải trao đổi với bên A để làm thủ tục tách thửa sang tên cho phần của bên A”.*

Hai phần đất trao đổi thuộc 02 thửa đất liền ranh với nhau (thửa 580 và 581), diện tích tương đương nhau. Hai bên không thỏa thuận về thời hạn làm thủ tục tách thửa sang tên quyền sử dụng đất; do đó, nếu có tranh chấp về yêu cầu công nhận hợp đồng để được đăng ký sang tên quyền sử dụng đất thì ngoài việc áp dụng pháp luật tại thời điểm xác lập giao dịch (năm 2011) thì còn phải áp dụng pháp luật tại thời điểm tranh chấp để giải quyết.

Sau khi được cơ quan có thẩm quyền chứng thực, bà A, ông T5 đã giao diện tích đất 95m<sup>2</sup> của mình cho bà H, ông T; đồng thời nhận 96m<sup>2</sup> đất của bà H, ông T (thuộc một phần thửa 580). Ông T5, bà A sửa chữa, làm thêm phần nhà cũ (của bà H, ông T) và sinh sống cùng gia đình cho đến nay nhưng không thực hiện làm các thủ tục có liên quan để đăng ký quyền sử dụng; diện tích đo thực tế hiện nay là 100,7m<sup>2</sup>, có nhà cấp 4 trên đất.

Về nguồn gốc diện tích 95m<sup>2</sup> của bà A, ông T5 theo hồ sơ do Chi nhánh Văn phòng Đ1 cung cấp và lời khai của các đương sự thì ông Nguyễn Ngọc K1 sử dụng thửa đất số 581, diện tích 287m<sup>2</sup>, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: 02824 QSDĐ/TU ngày 12/12/2001; năm 2002, ông K1 chuyển nhượng cho ông T5, bà A diện tích 95m<sup>2</sup> thuộc một phần của thửa đất 581, 02 bên không làm thủ tục sang tên; ông T5, bà A chưa được cấp giấy chứng nhận. Phần thửa đất số 581 còn lại, đến năm 2008 vợ ông K1 là bà Thạch Thị Đ cũng đã chuyển nhượng lại cho bà H. Phần đất nhận hoán đổi (95m<sup>2</sup>), bà H và ông T đăng ký xin cấp quyền sử dụng phần đất và chuyển nhượng cho người khác.

Như vậy, có căn cứ chứng minh quyền sử dụng đất 95m<sup>2</sup> đã được bà A, ông T5 nhận chuyển nhượng từ năm 2008, năm 2011 mới hoán đổi và lập hợp đồng

trao đổi được cơ quan có thẩm quyền chứng thực; sau đó cải tạo, sửa chữa nhà ở và sử dụng cho đến nay.

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng Hợp đồng trao đổi đất ngày 25/4/2011 vi phạm điều cấm của pháp luật nên bị vô hiệu. Tuy nhiên, điểm c khoản 1 Điều 117 của Bộ luật Dân sự quy định: “Giao dịch dân sự vi phạm điều cấm của luật thì bị vô hiệu”; Điều 123 (định nghĩa về điều cấm của luật), Điều 407 (các điều kiện làm cho hợp đồng dân sự bị vô hiệu) của Bộ luật Dân sự và Điều 188 của Luật Đất đai quy định về điều kiện chuyển đổi quyền sử dụng đất...xét thấy tại thời điểm xác lập giao dịch (25/4/2011) và tại thời điểm hiện nay, hợp đồng trao đổi đất giữa bà A, ông T5 và bà H, ông T không vi phạm điều cấm của luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của người thứ ba (là Ngân hàng, bên nhận thế chấp) nên không có căn cứ để xác định Hợp đồng trao đổi đất ngày 25/4/2011 giữa bà A, ông T5 và bà H, ông T bị vô hiệu. Do đó, bà A và ông T5 có đủ căn cứ để xác lập quyền sở hữu đối với tài sản đã hoán đổi với bà H, ông T như quy định tại khoản 2 Điều 221 và Điều 223 của Bộ luật Dân sự.

Đến năm 2020, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bị đơn trả nợ, trường hợp không trả được nợ thì phát mãi tài sản thế chấp của bị đơn để trả nợ; quá trình tố tụng các đương sự không có yêu cầu tuyên bố hợp đồng trao đổi đất xác lập năm 2011 bị vô hiệu. Nay, thời hạn yêu cầu tuyên bố hợp đồng trao đổi đất năm 2011 bị vô hiệu đã hết theo quy định tại Điều 132 của Bộ luật Dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu là chưa đúng, chưa đảm bảo quyền lợi của chủ thể trong hợp đồng.

Thửa đất số 580 có diện tích 842m<sup>2</sup> nhưng chỉ có 100m<sup>2</sup> đất ở gắn liền ngôi nhà của bà H, ông T theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở (là tài sản thế chấp). Hợp đồng trao đổi đất giữa bà H, ông T và bà A, ông T5 ghi nội dung trao đổi diện tích 96m<sup>2</sup>, không ghi nội dung về mục đích sử dụng đất; tại thời điểm trao đổi thửa đất số 580 có 100m<sup>2</sup> đất ở gắn liền nhà của bà H, ông T; do đó, diện tích đất trao đổi 96m<sup>2</sup> được xác định là đất nông nghiệp (hoặc đất hành lang đường bộ theo quy định của pháp luật). Diện tích trao đổi 96m<sup>2</sup> nhưng gia đình bà A sử dụng diện tích 100,7m<sup>2</sup> là không phù hợp, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người thứ ba (bên nhận thế chấp tài sản), quyền lợi của gia đình bà A chỉ được bảo đảm đối với diện tích đất 96m<sup>2</sup> (không phải đất ở) và nhà ở gắn liền diện tích 83,4m<sup>2</sup>. Theo Quyết định số 12/2023/QĐ-UBND của UBND tỉnh B thì đất nông nghiệp diện tích tối thiểu được tách thửa tại phường T, thành phố T là 300m<sup>2</sup> nên yêu cầu của bà A về việc công nhận quyền sử dụng đất (không có đất ở) riêng theo diện tích thực tế 100,7m<sup>2</sup> của bà A là không phù hợp với quy định chung. Trong trường hợp này nếu tài sản được giải chấp thì các thửa kế của bà A chỉ có quyền đăng ký sử dụng chung thửa đất số 580 với bà H, ông T; khi nào đủ điều kiện theo quy định của pháp luật thì quyền sử dụng đất 96m<sup>2</sup> mới có thể đăng ký quyền sử dụng đất riêng.

[2.2] Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa Ngân hàng và bà Nguyễn Thị Huỳnh H, ông Nguyễn Trung T theo Hợp đồng số: TD1107/HĐTC, được công chứng ngày 25/7/2012; đăng ký thế chấp ngày

26/7/2012. Tài sản thế chấp là thửa đất số 580, tờ bản đồ số 16, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: 02825/QSDD/TU cấp ngày 12/12/2001 và quyền sở hữu nhà ở theo Giấy chứng nhận số 000037/CNSH cấp ngày 14/11/2002. Ngày 03/06/2013, hai bên ký Hợp đồng điều chỉnh sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp...cũng với tài sản thế chấp nêu trên, điều chỉnh bổ sung về nghĩa vụ bảo đảm.

Tại thời điểm thế chấp, trên thửa đất số 580 có 02 ngôi nhà: nhà ở của bà H diện tích sàn 100m<sup>2</sup>, có giấy tờ sở hữu nhà và nhà ở của gia đình bà A diện tích sàn 83,4m<sup>2</sup>; chưa có giấy tờ sở hữu nhà. Tuy nhiên, hồ sơ thế chấp tài sản không có chứng cứ chứng minh Ngân hàng đã kiểm tra thực tế tài sản thế chấp (biên bản thẩm định tài sản thế chấp được lập tại trụ sở Ngân hàng), không có chứng cứ chứng minh gia đình bà A biết bà H, ông T đã thế chấp thửa đất số 580 bao gồm 96m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng của bà A (theo hợp đồng trao đổi ngày 25/4/2011). Hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng và bà H, ông T đối với thửa đất số 580 xác lập ngày 25/4/2012 là sau thời điểm bà A, ông T5 nhận đất hoán đổi và cất nhà ở trên đất (ngày 25/4/2011). Như phân tích tại mục [2.1] thì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của gia đình bà A nhưng gia đình bà A không ai biết; do đó, hợp đồng thế chấp bị vô hiệu một phần đối với diện tích đất 96m<sup>2</sup> và nhà ở gắn liền diện tích 83,4m<sup>2</sup> của gia đình bà A.

### [2.3] Về yêu cầu phát mãi tài sản của Ngân hàng:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 580 và nhà ở trên đất được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm. Thửa đất số 580 có diện tích 852m<sup>2</sup>; và như phân tích tại [2.2] thì hợp đồng thế chấp không có hiệu lực đối với diện tích đất 96m<sup>2</sup> và nhà gắn liền trên đất của gia đình bà A. Do đó, yêu cầu phát mãi để thu hồi nợ đối với tài sản thế chấp của Ngân hàng được chấp nhận một phần, theo đó, khi Công ty Đ và bà H, ông T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp; số tiền có được khi phát mãi tài sản phải thanh toán cho các thừa kế của bà A giá trị 96m<sup>2</sup> (đất nông nghiệp hoặc đất hành lang đường bộ theo xác định của cơ quan có thẩm quyền) và ngôi nhà cấp 4 diện tích 83,4m<sup>2</sup> gắn liền trên đất, sau đó mới dùng để trả nợ cho nghĩa vụ của bên thế chấp.

Trong trường hợp phát mãi tài sản thế chấp thì các thừa kế của bà A, ông T5 (ông T3, ông T1, bà T2) được quyền ưu tiên mua như quy định tại các Điều: 218, 219 của Bộ luật Dân sự.

[3] Những phần khác của án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật theo quy định chung.

[4] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về việc không chấp nhận kháng cáo của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chưa bảo đảm quyền lợi hợp pháp của họ.

### [5] Án phí sơ thẩm:

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP K2 phải chịu án phí không có giá ngạch.

Bị đơn Công ty TNHH MTV Đ và bị đơn ông Nguyễn Trung T, bà Nguyễn Thị Huỳnh H phải chịu án phí đối với số tiền phải thanh toán cho ngân hàng.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà A là các ông, bà: Phạm Anh T2, Phạm Công T3, Phạm Công T1 phải chịu án phí đối với giá trị đất nông nghiệp (hoặc đất hành lang đường bộ)  $4,7m^2$  ( $100,7m^2 - 96m^2$ ) không được chấp nhận.

[6] Án phí phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lý lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều: 147, khoản 2 Điều 148; khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; các Điều: 117, 123, 132, 218, 219, 221, 223, 407 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Phạm Anh T2, bà Phạm Công T3, ông Phạm Công T1, bà Hà Thị C.

Sửa một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 20/2024/KDTM-ST ngày 21/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T1, tỉnh Bình Dương như sau:

1.1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP K2 đối với bị đơn Công ty TNHH MTV Đ về yêu cầu tiền lãi phạt chậm trả 446.200.875 đồng và đối với yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị Huỳnh H, ông Nguyễn Trung T về yêu cầu tiền lãi phạt chậm trả 1.062.481.326 đồng.

1. 2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP K2 đối với bị đơn Công ty TNHH MTV Đ và bị đơn ông Nguyễn Trung T, bà Nguyễn Thị Huỳnh H về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp.

Buộc Công ty TNHH MTV Đ có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP K2 tổng số tiền tính đến ngày 20/5/2024 là 1.689.791.667 đồng (một tỷ, sáu trăm tám mươi chín triệu, bảy trăm chín mươi một nghìn, sáu trăm sáu mươi bảy đồng); bao gồm tiền gốc là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), lãi trong hạn là 121.666.667 đồng (một trăm hai mươi một triệu, sáu trăm sáu mươi sáu nghìn, sáu trăm sáu mươi bảy đồng), lãi quá hạn là 1.068.125.000 đồng (một tỷ, không trăm sáu mươi tám triệu, một trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Buộc ông Nguyễn Trung T và bà Nguyễn Thị Huỳnh H có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP K2 tổng số tiền tính đến ngày 20/5/2024 là 8.372.629.166 đồng (tám tỷ, ba trăm bảy mươi hai triệu, sáu trăm hai mươi chín nghìn, một trăm sáu mươi sáu đồng); bao gồm tiền gốc là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng), lãi trong hạn là 262.141.666 đồng (hai trăm sáu mươi hai triệu, một trăm bốn mươi một nghìn, sáu trăm sáu mươi sáu đồng), lãi quá hạn là 6.110.487.500 đồng (sáu tỷ, một trăm mười triệu, bốn trăm tám mươi bảy nghìn, năm trăm đồng).

Kể từ ngày 21/5/2024 cho đến khi thi hành án xong, Công ty TNHH MTV Đ, ông Nguyễn Trung T và bà Nguyễn Thị Huỳnh H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số TD1439/HĐTD ngày 03/6/2013 (giữa Ngân hàng TMCP K2 và Công ty TNHH MTV Đ) và Hợp đồng tín dụng: số TD1107/HĐTD ngày 25/07/2012, số TD1108/HĐTD ngày 25/07/2012 (giữa Ngân hàng TMCP K2 và ông Nguyễn Trung T, bà Nguyễn Thị Huỳnh H) cho đến khi thanh toán xong.

1.3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị A và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà A (ông Phạm Công T1, ông Phạm Công T3, bà Phạm Anh T2).

Công nhận cho các thừa kế của bà A, ông T5 (ông Phạm Công T1, ông Phạm Công T3, bà Phạm Anh T2) có quyền sử dụng diện tích đất 96m<sup>2</sup> (đất nông nghiệp hoặc đất hành lang đường bộ theo xác định của cơ quan có thẩm quyền) thuộc một phần thửa số 580, tờ bản đồ số 16, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T965500, số vào sổ: 02825/QSĐĐ/TU do UBND huyện (nay là thành phố) T1 cấp ngày 12/12/2001 cho bà Nguyễn Thị Huỳnh H. Nhà cấp 4 gắn liền diện tích đất 96m<sup>2</sup> là tài sản của ông Phạm Công T1, bà Hà Thị C.

Ông Phạm Công T1, ông Phạm Công T3, bà Phạm Anh T2 có quyền đăng ký quyền sử dụng đất chung (với ông Nguyễn Trung T, bà Nguyễn Thị Huỳnh H) hoặc đăng ký quyền sử dụng đất riêng khi đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

1.4. Trường hợp Công ty TNHH MTV Đ, ông Nguyễn Trung T và bà Nguyễn Thị Huỳnh H không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nghĩa vụ trên thì Ngân hàng TMCP K2 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa số 580, tờ bản đồ số 16, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T965500, số vào sổ: 02825/QSĐĐ/TU do UBND huyện (nay là thành phố) T1 cấp ngày 12/12/2001; và quyền sở hữu nhà gắn liền đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 000037/CNSH cấp ngày 14/11/2002 để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp số TD1107/HĐTC ngày 25/7/2012 và Hợp đồng điều chỉnh sửa đổi, bổ sung về Hợp đồng thế chấp tài sản để vay vốn bổ sung số TD1107/HĐTC/SĐBS ngày 03/6/2013 giữa ông Nguyễn Trung T, bà Nguyễn Thị Huỳnh H và Ngân hàng TMCP K2.

Khi phát mãi tài sản thế chấp thì ông Phạm Công T1, ông Phạm Công T3 và bà Phạm Anh T2 được quyền ưu tiên mua.

Số tiền có được sau khi phát mãi tài sản thế chấp được thanh toán cho ông Phạm Công T1, ông Phạm Công T3 và bà Phạm Anh T2 giá trị 96m<sup>2</sup> (đất nông nghiệp hoặc đất hành lang đường bộ theo xác định của cơ quan có thẩm quyền); thanh toán giá trị nhà cấp 4 diện tích 83,3m<sup>2</sup> (tường gạch xây tô + ốp gạch men cao 1,2m, mái tôn có la-phông trần bằng thạch cao, nền gạch men, gác lửng bê tông cốt thép) gắn liền với diện tích đất 96m<sup>2</sup> cho ông Phạm Công T1 và bà Hà Thị C.

Ông Phạm Công T1, ông Phạm Công T3, bà Phạm Anh T2 và bà Hà Thị C có trách nhiệm bàn giao tài sản cho cơ quan có thẩm quyền sau khi tài sản thế chấp bị phát mãi.

2. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản:

Ngân hàng TMCP K2 phải chịu số tiền 1.778.500 đồng (một triệu, bảy trăm bảy mươi tám nghìn năm trăm đồng), đã nộp đủ.

Công ty TNHH MTV Đ, ông Nguyễn Trung T và bà Nguyễn Thị Huỳnh H phải liên đới chịu số tiền 1.778.500 đồng (một triệu bảy trăm bảy mươi tám nghìn năm trăm đồng). Công ty TNHH MTV Đ, ông Nguyễn Trung T và bà Nguyễn Thị Huỳnh H phải liên đới nộp lại số tiền 1.778.500 đồng (một triệu, bảy trăm bảy mươi tám nghìn, năm trăm đồng) để hoàn trả cho Ngân hàng TMCP K2.

Ông Phạm Công T1, ông Phạm Công T3 và bà Phạm Anh T2 phải chịu số tiền 7.857.000 đồng (bảy triệu, tám trăm năm mươi bảy nghìn đồng), đã nộp đủ.

3. Án phí sơ thẩm:

Công ty TNHH MTV Đ phải chịu 62.693.750 đồng (sáu mươi hai triệu, sáu trăm chín mươi ba nghìn, bảy trăm năm mươi đồng).

Ông Nguyễn Trung T và bà Nguyễn Thị Huỳnh H phải liên đới chịu 116.372.629 đồng (một trăm mười sáu triệu, ba trăm bảy mươi hai nghìn, sáu trăm hai mươi chín đồng).

Ngân hàng TMCP K2 phải chịu 3.000.000 đồng (ba triệu đồng), khấu trừ vào số tiền 27.522.000 đồng (hai mươi bảy triệu, năm trăm hai mươi hai nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0038136 ngày 18/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1, tỉnh Bình Dương. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1 trả cho Ngân hàng TMCP K2 số tiền 24.522.000 đồng (hai mươi bốn triệu, năm trăm hai mươi hai nghìn đồng) còn thừa.

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đồng Nai trả lại cho Ngân hàng TMCP K2 số tiền 57.431.000 đồng (năm mươi bảy triệu, bốn trăm ba mươi một nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000739 ngày 06/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Bà Phạm Anh T2, ông Phạm Công T3, ông Phạm Công T1 phải liên đới chịu 2.350.000 đồng (hai triệu, ba trăm năm mươi nghìn đồng).

4. Án phí kinh doanh, thương mại phúc thẩm:

Bà Phạm Anh T2, bà Phạm Công T3, ông Phạm Công T1, bà Hà Thị C không phải chịu.

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1, tỉnh Bình Dương trả lại cho ông Phạm Công T1 số tiền 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số 0001627, 0001639 cùng ngày 11/6/2024; 0000230,

0000231 cùng ngày 11/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1, tỉnh Bình Dương

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1, tỉnh Bình Dương trả lại cho ông Phạm Công T3 số tiền 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số 0001637, 0001638 cùng ngày 12/6/2024; các Biên lai thu số 0000234, 0000235 cùng ngày 11/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1, tỉnh Bình Dương

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1 trả lại cho bà Phạm Anh T2 số tiền 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số 0001641, 0001642 cùng ngày 12/6/2024; các Biên lai thu số 0000233, 0000232 cùng ngày 11/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1, tỉnh Bình Dương

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1 trả lại cho bà Hà Thị C số tiền 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số 0001640 ngày 12/6/2024, 0000229 ngày 11/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7, 7a, 7b, và 9 Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố B, tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS thành phố T1;
- TAND thành phố T1;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu Hồ sơ, Tổ hành chính tư pháp;
- Tòa KT.

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

**Đào Minh Đa**