

Bản án số: 232/2024/DS-PT

Ngày: 24-9-2024

“V/v Tranh chấp Hợp đồng tín dụng,
tài sản; Hợp đồng chuyển nhượng,
thế chấp quyền sử dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH L

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Trường Thọ

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Phước Hùng

Bà Võ Thị Mỹ Dung

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thanh Thảo – Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh L.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh L tham gia phiên tòa: Ông Phan Thanh Hào - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh L xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 219/TLPT-DS ngày 06 tháng 8 năm 2024 về việc: Tranh chấp Hợp đồng tín dụng, vay tài sản, Hợp đồng chuyển nhượng và thế chấp quyền sử dụng đất”

Do Bản án sơ thẩm số: 50/2024/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh L, tỉnh Vĩnh L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 251/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV). Địa chỉ trụ sở: Tháp BIDV, số 194, đường Trần Quang Khải, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội. **Người đại diện theo pháp luật:** Ông Phan Đức Tú; chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trung H, sinh năm 1985; chức vụ: Phó trưởng phòng - Phòng quản lý rủi ro; địa chỉ: Số 15A, đường Lê Lợi,

Phường 1, thành phố Vĩnh L, tỉnh Vĩnh L (theo Quyết định ủy quyền số: 1501/QĐ-BIDV.VL ngày 14/7/2022 - có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Trần Văn Nh, sinh năm 1966; nơi cư trú: Số 39B, khóm 3, Phường 9, thành phố Vĩnh L, tỉnh Vĩnh L; địa chỉ cư trú thứ hai: Số 50/3, ấp Thanh Mỹ 1, xã Thanh Đức, huyện L Hồ, tỉnh Vĩnh L (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Thu V, sinh năm 1962; nơi cư trú: Số 50/3, ấp Thanh Mỹ 1, xã Thanh Đức, huyện L Hồ, tỉnh Vĩnh L (vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nh và bà V: Ông Lê Văn V, sinh năm 1972; địa chỉ: ấp L Thuận B, xã L Phước, huyện L Hồ, tỉnh Vĩnh L (văn bản uỷ quyền ngày 07/3/2024 - Có mặt).

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

1. Ông Tạ M H, sinh năm 1969; địa chỉ cư trú: Số nhà 147, đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, tổ 5A, Khóm 2, thị trấn Vũng L, huyện Vũng L, tỉnh Vĩnh L (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Tạ M H: Ông Phan Văn H - Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV Phan Văn H, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Trà Vinh; địa chỉ: Ấp Trì Phong, xã Hòa Lợi, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh (Có mặt).

2. Lê M Hào, sinh ngày 17/5/2003; địa chỉ cư trú: Số 147, khóm 2, thị trấn Vũng L, huyện Vũng L, tỉnh Vĩnh L (Vắng mặt).

3. Nguyễn Thị Huệ Ch, sinh năm 1980; tạm trú: Nhà trọ Xuân Phúc, số nhà 25, tổ 12, khu phố 3, đường SB, phường Mỹ Phước, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình D. Địa chỉ liên lạc: Nhà trọ M Hải, phòng số 05, đường DC4, Khu phố 3, phường Mỹ Phước, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình D (Vắng mặt).

4. Hoàng Uyên Th; địa chỉ: BPA 1411, Căn hộ Botanica Premier-108, Hồng Hà, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí M. (Vắng mặt).

5. Lê Thị M Trang, sinh năm 1978; Địa chỉ: Tổ 11, Khu phố Ba Hòn, thị trấn Kiên Lương, huyện Kiên Lương, Kiên G; Nơi cư trú: Số 147, khóm 2, thị trấn Vũng L, huyện Vũng L, tỉnh Vĩnh L (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 24/11/2021, đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 25/01/2022, cùng quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đầu

tư và Phát triển Việt Nam (gọi tắt là Ngân hàng) do ông Nguyễn Trung H là người đại diện hợp pháp trình bày:

Năm 2015, Ngân hàng phát triển nhà Đồng bằng Sông Cửu L – Ch nhánh Vĩnh L được sáp nhập vào Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Ch nhánh Vĩnh L. Vào ngày 23/12/2013, Ngân hàng phát triển nhà Đồng bằng Sông Cửu L – Ch nhánh Vĩnh L - Phòng giao dịch Cổ Chên cho ông Nh và bà V vay 150.000.000đ theo hợp đồng tín dụng số HM 0330 13/HĐTĐ để bổ sung vốn kinh doanh dịch vụ cầm đồ. Giải ngân hai lần: Lần 01 ngày 06/01/2014, số tiền 50.000.000đ; lần 02 vào ngày 09/01/2014, số tiền 100.000.000đ.

Tài sản thế chấp đảm bảo nợ vay theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số **033013/HĐTC** ngày 23/12/2013 là quyền sử dụng đất theo 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 373634 và BB 373635 do UBND huyện Vũng L, tỉnh Vĩnh L cấp ngày 23/8/2010 cho ông Tạ M H, ông Nh đứng tên mặt 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi giải ngân, bị đơn hoàn toàn không trả gốc và lãi cho đến nay. Kể từ ngày 31/8/2014 khoản nợ chuyển sang quá hạn. Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi trong hạn.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Nh và bà V phải trả cho nguyên đơn tổng số tiền vốn lãi là 340.550.875 đồng tính đến 22/12/2021 (Trong đó gốc: 149.999.839 đồng; lãi 190.551.036 đồng) và yêu cầu được tiếp tục tính lãi cho đến khi các bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ.

Trường hợp ông Nh và bà V không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng được yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý, phát mãi, bán toàn bộ tài sản bảo đảm để thanh toán nợ và bị đơn phải chịu toàn bộ án phí, Ch phí tố tụng.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Trần Văn Nh, Nguyễn Thị Thu V do ông Lê Văn Vũ là người đại diện hợp pháp trình bày:

Trước đây, ông Tạ M H gặp và yêu cầu bà Nguyễn Thị Thu V cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 14, diện tích 743m² và thửa đất số 15, diện tích 157,6m², cùng tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại Khóm 2, thị trấn Vũng L, huyện Vũng L, tỉnh Vĩnh L do ông H đứng tên nhưng bà V không có tiền nên bà V giới Thệu bà Hoàng Uyên Th cho ông H. Bà Th đồng ý cho ông H vay 150.000.000đ, lãi suất 5%/tháng, vay không làm biên nhận, không hợp đồng vay tiền. Do bà Th ở Thành phố Hồ Chí M nên bà Th nhờ bà V thay bà Th thu tiền lãi của ông H, bà V đồng ý.

Để đảm bảo nợ vay ông Tạ M H và vợ là Nguyễn Thị Huệ Ch đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Hoàng Uyên Th vào ngày 11/11/2010, tại phòng công chứng số 01, tỉnh Vĩnh L để chuyển nhượng cho bà Th thừa số 14, 15 và tài sản gắn liền với đất, giá trị chuyển nhượng là 150.000.000đ, bằng với số tiền ông H vay của bà Th. Hợp đồng chuyển nhượng có điều kiện nhưng chỉ nói miệng, không làm thành văn bản, không ghi cụ thể trong hợp đồng, điều kiện như sau: Nếu trong 06 tháng ông H trả bà Th 150.000.000đ thì bà Th cho chuộc lại nhà, đất. Nếu hết hạn 06 tháng ông H không chuộc lại thì phải sang tên nhà, đất cho bà Th. Ông H đóng lãi cho bà Th vài tháng thì ngưng không đóng nữa và cũng không chuộc lại nhà đất. Ông H đóng lãi không lập biên nhận, không ai chứng kiến.

Do hết thời hạn ông H không chuộc lại tài sản nên ngày 26/12/2011, bà Th tiếp tục chuyển nhượng toàn bộ hai thửa đất trên cho ông Trần Văn Nh, giá chuyển nhượng 150.000.000đ. Ông Nh và bà V trả bà Th 150.000.000đ mà bà Th cho ông H vay, kể từ ngày 26/12/2011 số tiền ông H nợ bà Th sẽ chuyển thành nợ ông Nh, bà V, nếu ông H trả đủ gốc và lãi thì ông Nh, bà V sẽ trả lại hai thửa đất trên cho ông H.

Ông H trả lãi không đầy đủ, nên ông Nh, bà V gặp ông H thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản: Bà V và ông Nh đứng ra thế chấp thửa đất 14,15 vay 150.000.000đ của Ngân hàng thay ông H. Khi ngân hàng giải ngân thì ông H trả số tiền này cho ông Nh và bà V, còn vốn gốc 150.000.000đ và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng thì ông H phải có nghĩa vụ trả Ngân hàng, nếu ông H không trả thì giao tài sản để Ngân hàng phát mãi, ông H đồng ý nội dung thỏa thuận nên ông Nh và bà V đã thế chấp thửa đất 14, 15 cho Ngân hàng vay tiền đúng như đơn khởi kiện của Ngân hàng.

Từ trước đến nay bà V chỉ cho ông H vay tiền 01 lần trong vụ án này, không còn lần nào khác. Sau khi vay tiền từ bà Th, ông H có đóng lãi vài tháng, bà V thay bà Th nhận tiền lãi của ông H nhưng không nhớ bao nhiêu. Bà V chỉ nhớ từ ngày 26/12/2011 đến nay ông H chỉ đóng lãi 01 lần vào tháng 5/2012 số tiền 2.375.000đ thì ngưng không trả gốc, lãi cho đến nay.

Từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nay bà Th, ông Nh, bà V không ai yêu cầu ông H giao thửa đất 14, 15, mà vẫn do ông H trực tiếp sinh sống, quản lý sử dụng tài sản. Mục đích ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th với ông H và giữa bà Th với ông Nh đối với thửa đất 14, 15 để đảm bảo cho số tiền ông H vay 150.000.000đ. Nay ông H không trả nợ vay nên bị đơn đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng như nêu

trên; bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu độc lập của ông H và không còn ý kiến nào khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Tạ M H có đơn yêu cầu độc lập và trình bày như sau:

Ông H chỉ vay của bà V và ông Nh 100.000.000đ chứ không phải 150.000.000đ. Khi vay không lập hợp đồng vay mà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng như bà V, ông Nh trình bày. Bà V cho rằng lãi suất vay là 5%/tháng là không đúng mà là 7%/tháng, ông H đóng lãi cho bà V, ông Nh đến tháng 11/2012 thì ngưng cho đến nay. Ông H giao tiền lãi cho bà V, ông Nh nhận trực tiếp, không chuyển khoản. Nay ông H chỉ đồng ý trả nợ gốc cho bị đơn 100.000.000đ và lãi 0,83%/tháng, giữ nguyên yêu cầu áp dụng thời hiệu theo đơn đã nộp cho Tòa án và giữ nguyên yêu cầu độc lập, yêu cầu độc lập bổ sung, yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Vô hiệu toàn bộ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 14, diện tích 743m² và thửa đất số 15, diện tích 157,6m², cùng tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại khóm 2, thị trấn Vũng L, huyện Vũng L, tỉnh Vĩnh L giữa nguyên đơn với bị đơn.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với bà Th và Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th với ông Nh, bà V đối với thửa đất 14, diện tích 743m² loại đất thổ quả và thửa đất số 15, diện tích 157,6m² đất ao hồ, cùng tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại Khóm 2, thị trấn Vũng L, huyện Vũng L, tỉnh Vĩnh L.

- Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam. Công nhận thửa đất 14, 15 thuộc quyền sở hữu của ông H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lê M Hào trình bày: Anh là con ruột của ông H. Anh không có yêu cầu độc lập trong vụ án này, anh Hào thống nhất toàn bộ lời trình bày và yêu cầu độc lập của ông H. Không còn ý kiến nào khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lê Thị M Trang trình bày: Chị và ông H chung sống với nhau như vợ chồng từ năm 2000, Lê M Hào là con chung của chị và ông H, có thời gian chị và ông H không chung sống với nhau nhưng chị không nhớ rõ thời gian nào. Hiện nay chị và ông H tiếp tục sống chung với nhau như vợ chồng, không đăng ký kết hôn và sống tại địa chỉ số 147, đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, khóm 2, thị trấn Vũng L (khoảng 02 năm nay). Chị không có yêu cầu độc lập trong vụ án này và thống nhất toàn bộ lời trình bày và yêu cầu

độc lập của ông H. Chị không còn trình bày gì thêm.

Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2024/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh L đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Nh và bà V trả gốc và lãi vay. Tuy nhiên không chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Tạ M H về việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thế chấp nêu trên và công nhận cho ông H quyền sử dụng đất thửa số 14. Buộc ông H phải trả ông Nh và bà V nợ vay tổng cộng: 335.256.000đ.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về Ch phí tố tụng, án phí, lãi chậm Th hành án, đăng ký kê khai lại quyền sử dụng đất và quyền kháng cáo.

Các đương sự kháng cáo yêu cầu toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

Nguyên đơn yêu cầu Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn ông Trần Văn Nh yêu cầu ông H phải trả nợ ngân hàng hoặc tính lãi suất vay cho ông H 1,7%/tháng.

Ông Tạ M H yêu cầu huỷ một phần bản án sơ thẩm về nội dung buộc ông H trả nợ ngân hàng và buộc ông phải chịu án phí.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các bên đương sự giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Vị luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông H.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và tiến hành tố tụng tuân thủ đúng pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của các đương sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đương sự chịu án phí phúc thẩm theo luật định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của đương sự trong hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không có căn cứ áp dụng thời hiệu theo quy định tại Điều 184, 157 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Các đương sự vắng mặt nhưng đã uỷ quyền tham gia tố tụng hoặc được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1]. Kháng cáo của các đương sự đều không có cơ sở chấp nhận như sau:

[2.1.1]. Đối với Ngân hàng: Tại biên bản định giá tài sản ngày 18/01/2024 của cấp sơ thẩm thể hiện trên đất thế chấp có căn nhà cấp 4 của gia đình ông H là chủ hộ xây cất trước thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp, sinh sống ổn định và đây là sự thật tồn tại khách quan các bên tham gia ký kết hợp đồng thế chấp mặc nhiên phải biết nhưng lại không ghi nhận trong biên bản định giá tài sản ngày 23/12/2013, không ghi nhận trong hợp đồng thế chấp; đại diện ngân hàng không cung cấp được chứng cứ, tài liệu ghi nhận tài sản của người thứ ba nên xác định hợp đồng thế chấp bị vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập và bên nhận thế chấp cũng không thuộc trường hợp “người thứ ba ngay tình” như bản án sơ thẩm nhận định là đúng quy định tại Điều 133 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.1.2]. Đối với ông Trần Văn Nh: Ông Nh trực tiếp xác lập hợp đồng tín dụng với ngân hàng, nhận tiền từ ngân hàng, hợp đồng phát sinh hiệu lực đã xác lập quyền, nghĩa vụ của bên vay và bên cho vay nên ông Nh đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tính đến ngày 23/4/2024 tổng cộng 399.194.645đ.

[2.1.3]. Đối với ông Tạ M H: Ông H cho rằng ông chỉ vay 100.000.000đ và thực tế chỉ nhận hơn 80.000.000đ là lời trình bày đơn phương, trái với các chứng từ nhận tiền thể hiện 150.000.000đ nên buộc ông H trả vốn, lãi như cấp sơ thẩm đã tuyên.

[2.2]. Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm về án phí sơ thẩm và các đương sự phải chịu án phí phúc thẩm.

[2.3]. Những nội dung quyết định khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị không thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm; có hiệu lực pháp luật

kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Quan điểm của vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H về yêu cầu kháng cáo không có căn cứ chấp nhận.

Quan điểm của vị đại diện viện kiểm sát đồng nhất với quan điểm của hội đồng xét xử.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

Không chấp nhận kháng cáo của Bị đơn ông Trần Văn Nh.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Tạ M H.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 50/2024/KDTM-ST ngày 20/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh L, tỉnh Vĩnh L.

Áp dụng Điều 147,148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi bổ sung năm 2017); các Điều 122, 127, 129, 137, 697 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 122, 124, 317, 318, 319, 463, 466, 468, 469, 500, 501, 502, điểm d khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 100, 104, 195, 203 Luật Đất đai năm 2013; điểm d khoản 1 Điều 12, 26, 27, 29 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

Buộc ông Trần Văn Nh và bà Nguyễn Thị Thu V phải trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam nợ vay tính đến ngày 20/5/2024 tổng cộng 401.050.905đ (bốn trăm lẻ một triệu, không trăm năm mươi ngàn, chín trăm lẻ năm đồng. Bao gồm: nợ gốc 149.999.839đ, lãi trong hạn 173.524.251đ và lãi quá hạn 77.526.815đ).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Trần Văn Nh và bà Nguyễn Thị Thu V còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa

thanh toán theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong nợ gốc này. 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 Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam về việc yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa 14,15 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 033013/HĐTC ngày 23/12/2013 giữa ông Trần Văn Nh, bà Nguyễn Thị Thu V với Ngân hàng MHB-Ch nhánh Vĩnh L/PGD Cổ Chên (nay là Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam).

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Tạ M H.

Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/2010 giữa ông Tạ M H, bà Nguyễn Thị Huệ Ch với bà Hoàng Uyên Th được công chứng tại Phòng công chứng số 1, số 3267, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/11/2010 và Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2011 giữa bà Hoàng Uyên Th với ông Trần Văn Nh được công chứng tại Phòng công chứng số 1, số 6863, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 14, diện tích 743m² loại đất thổ quả và thửa đất số 15, diện tích 157,6m² đất ao hồ, cùng tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại Khóm 2, thị trấn Vũng L, huyện Vũng L, tỉnh Vĩnh L.

Vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0330 13/HĐTC ngày 23/12/2013 giữa ông Trần Văn Nh, bà Nguyễn Thị Thu V với Ngân hàng MHB-Ch nhánh Vĩnh L/PGD Cổ Chên (nay là Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam) được Phòng Công chứng số 1 công chứng ngày 24/12/2013, số công chứng: 6813, quyển số 03 TP/CC/HĐGD.

Công nhận cho ông Tạ M H được quyền sở hữu thửa đất số 14, diện tích 743m² loại đất thổ quả và thửa đất số 15, diện tích 157,6m² đất ao hồ, cùng tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại Khóm 2, thị trấn Vũng L, huyện Vũng L, tỉnh Vĩnh L.

Buộc ông Tạ M H phải trả ông Trần Văn Nh và bà Nguyễn Thị Thu V nợ vay tổng cộng: 335.256.000đ (ba trăm ba mươi lăm triệu, hai trăm năm mươi sáu ngàn đồng. Bao gồm: vốn gốc 150.000.000đ, lãi chậm trả: 185.256.000đ).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi Th hành án xong, bên phải Th hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải Th hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Ông Tạ M H được liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam phải nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí, khấu trừ vào số tiền tạm ứng phí đã nộp 8.514.000đ nên hoàn trả Ngân hàng 8.214.000đ (tám triệu, hai trăm mười bốn ngàn đồng) theo biên lai thu số 0001036 ngày 23/02/2022 tại Ch cục Th hành án dân sự thành phố Vĩnh L.

Bà Nguyễn Thị Thu V được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc ông Trần Văn Nh phải nộp 10.171.000đ (mười triệu, một trăm bảy mươi một ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc ông Tạ M H phải nộp 17.063.000đ (mười bảy triệu, không trăm sáu mươi ba ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng phí đã nộp 600.000đ theo biên lai thu số 0001459 ngày 30/8/2022 và biên lai thu số 0002398 ngày 27/9/2023 tại Ch cục Th hành án dân sự thành phố Vĩnh L, nên phải nộp thêm 16.463.000đ (mười sáu triệu, bốn trăm sáu mươi ba ngàn đồng).

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ông Trần Văn Nh và ông Tạ M H mỗi đương sự phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0006975 ngày 10/6/2024, số 0006965 ngày 05/6/2024 và số 0006948 ngày 31/5/2024 của Ch cục Th hành án dân sự thành phố Vĩnh L, các đương sự đã nộp đủ.

6. Những nội dung quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, không thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trường hợp bản án được Th hành theo quy định tại Điều 2 Luật Th hành án dân sự thì người được Th hành án dân sự, người phải chịu Th hành án dân

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Cấp cao;
- Viện kiểm sát ND tỉnh Vĩnh L;
- Tòa án ND TP.Vĩnh L;
- Ch cục Th hành án DS TP.Vĩnh L;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Trường Thọ