

Bản án số: **254/2024/DS-PT**.  
Ngày: 30 - 9- 2024  
V/v Tranh chấp hợp đồng  
tín dụng.

**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:* Bà Tôn Thị Thanh Thúy.

*Các thẩm phán:* 1. Ông Nguyễn Hoàng Thành.

2. Ông Hồ Văn Phụng.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Kim Mộc Nam -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 Thanh Quyên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20, 24 và 30 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 145/2024/TLPT-DS ngày 01/8/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 102/2024/DS-ST, ngày 21 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 195/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Ngân hàng Thương mại cổ phần Á (A), địa chỉ trụ sở: D N, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

***Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:*** Ông Trần Thanh T, chức vụ: Nhân viên xử lý nợ A, địa chỉ: D Đường C, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ (có mặt).

- ***Bị đơn:*** Ông Đặng Hoàng D. Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

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

1. Bà Nguyễn Thị D1, sinh năm 1975. Địa chỉ: A Khu V, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ (có mặt).

2. Ông Đỗ Quốc S, sinh năm 1968. Địa chỉ: A Khu V, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ (có mặt).

3. Ông **Đỗ Quốc B**, sinh năm 1997. Địa chỉ: **A Khu V, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ** (có mặt).

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

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 31 tháng 8 năm 2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn ông **Trần Thanh T** trình bày: Trước đây, giữa **Ngân hàng Thương mại cổ phần Á** (sau đây gọi là Ngân hàng) với ông **Đặng Hoàng D** có thỏa thuận Hợp đồng cấp tín dụng số ANT.CN.1031.281220 ngày 28/12/2020 với số tiền Ngân hàng cho ông **D** vay là 490.000.000 đồng; mục đích vay: Mua nhà, đất không thuộc dự án - Nhà ở - Mua bất động sản (thửa đất số 1995, tờ bản đồ số 06, khu vực **T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ**); thời hạn cho vay là 120 tháng; lãi suất vay tại thời điểm giải ngân là 10,30%/năm (có điều chỉnh 03 tháng một lần theo quy định của ngân hàng); lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn và lãi suất phạt chậm trả lãi là 10%/năm. Đồng thời Ngân hàng có cấp thẻ tín dụng cho ông **Đặng Hoàng D** theo giấy đề nghị cấp thẻ và thỏa thuận lãi suất, phí sử dụng thẻ của ông **D** ngày 08/01/2021, Số thẻ: 9704 16\*\* \*\*\*\* 8371; Loại thẻ: **A** (Thẻ tín dụng nội địa); Hạn mức thẻ: 10.000.000 đồng. Ông **Đặng Hoàng D** có thể chấp tài sản để bảo đảm số tiền vay theo Hợp đồng thẻ chấp quyền sử dụng đất số ANT.BĐCN.95.281220 ngày 28/12/2020, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân quận **C**, thành phố Cần Thơ cấp ngày 19/8/2005 gồm thửa đất số 1995, tờ bản đồ số 06, diện tích 76,8 m<sup>2</sup> tọa lạc tại **Khu V, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ** và cập nhật chuyển nhượng cho ông **Đặng Hoàng D** ngày 18/12/2020.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông **D** đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo các điều khoản của hợp đồng. Tính đến ngày xét xử (ngày 21/6/2024), ông **D** còn nợ Ngân hàng đối với hợp đồng cấp tín dụng số tiền vốn gốc 445.087.000 đồng, tiền lãi trong hạn **21.934.773 đồng**, lãi quá hạn **155.151.770 đồng**, phạt chậm trả lãi **15.340.581 đồng**, cộng chung là 637.514.124 đồng. Đối với Thẻ tín dụng còn nợ vốn gốc 10.608.956 đồng, tiền lãi 7.947.588 đồng, cộng chung là 18.556.544 đồng. Tổng cộng 02 khoản ông **D** còn nợ Ngân hàng vốn gốc 455.695.956 đồng, tiền lãi 200.374.712 đồng, cộng chung là 656.070.668 đồng.

Nay **Ngân hàng Thương mại cổ phần Á** yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông **Đặng Hoàng D** phải trả số tiền vốn gốc, lãi còn nợ nêu trên và tiếp tục tính lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ. Trường hợp ông **D** không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì có biện pháp xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Đối với bị đơn ông **Đặng Hoàng D**, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng cho ông **D** nhưng ông **D** không có ý kiến trả lời, cũng không đến Tòa án để cung cấp lời khai và tham gia các phiên họp, hòa giải và vắng mặt tại phiên tòa.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị D1** trình bày:* Vào năm 2021, bà có nhờ bà **Phạm Nguyễn Thu P** vay tiền dùm bà và có đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà đứng tên cho bà **P** cất giữ. Sau đó, bà **P** có nhờ người xuống coi nhà bà 02 lần để xem xét có cho vay hay không nhưng sau đó bà **P** nói là phía Ngân hàng không cho vay, nhưng vẫn tiếp tục giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà đứng tên thuộc thửa đất số 1995, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại: **KV T, Phường T, quận C, thành phố Cần Thơ** và không trả lại cho bà. Sau này, bà mới biết bà **P** lén lút chuyển nhượng thửa đất trên cho ông **Đặng Hoàng D** và đem thế chấp cho Ngân hàng để vay vốn, bà không hề hay biết. Bà nhớ lại là chỉ có ký giấy ủy quyền cho ông **Nguyễn Thông V** (là em ruột bà **P**) để vay tiền dùm bà và bà không có ký vào giấy tờ gì khác. Đối với **Ngân hàng TMCP Á** khởi kiện và yêu cầu phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất do bà đứng tên, đã cất nhà ở ổn định từ năm 2017 đến nay nên bà không đồng ý cho Ngân hàng xử lý tài sản của bà. Về phần khoản vay thì ông **Đặng Hoàng D** tự chịu trách nhiệm thanh toán toàn bộ số tiền và không được xử lý tài sản của bà.

Bà **D1** có đơn yêu cầu độc lập và được Tòa án thụ lý với nội dung: (1) Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **D1** và ông **Đặng Hoàng D** đối với thửa đất số 1995, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại: **KV T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ** là vô hiệu; (2) Yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản của ông **Đặng Hoàng D** và **Ngân hàng TMCP Á** đối với tài sản thế chấp là phần đất có thửa đất số 1995, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại: **KV T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ**, với lý do tài sản mà ông **D** thế chấp cho **Ngân hàng Á** là tài sản của bà **D1**; (3) Yêu cầu Tòa án công nhận phần đất hiện trạng do bà **D1** đang sử dụng được đăng ký kê khai quyền sử dụng đất mang tên bà **Nguyễn Thị D1**, đối với thửa đất số 1995, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại: **KV T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ**. Tuy nhiên, tại phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải ngày 21/5/2024 tại Tòa án, bà **D1** được tiếp cận tài liệu trích lục hồ sơ chuyển nhượng đất của bà do Tòa án thu thập từ Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai quận C**, thành phố Cần Thơ. Trong đó có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/12/2019 giữa bà **Nguyễn Thị D1** với ông **Nguyễn Thông V** được chứng thực tại **Văn phòng C**, địa chỉ: **I L, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ**, từ đó bà **D1** tự nguyện rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập của mình để bà có điều kiện tự thương lượng, thỏa thuận giải quyết với ông **Nguyễn Thông V**, không yêu cầu Tòa án giải quyết nữa.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2024/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định như sau: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 228, 244, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 280, 317, 323, 463 và 466 của Bộ luật Dân sự; các điều 90, 91, 94 và 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2017; các điều 7, 8 và 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11/01/2019 của Hội đồng

Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm và khoản 4 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 và lệ phí tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông **Đặng Hoàng D** có nghĩa vụ trả cho **Ngân hàng Thương mại cổ phần Á** số tiền nợ gốc 455.695.956 đồng, nợ lãi trong hạn 21.934.773 đồng, nợ lãi quá hạn 163.099.358 đồng và phạt chậm trả lãi 404.926 đồng. Tổng cộng là 641.135.013 (*sáu trăm bốn mươi một triệu một trăm ba mươi lăm nghìn không trăm mười ba*) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản 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.

**Ngân hàng Thương mại cổ phần Á** được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự phát mãi bán đấu giá tài sản thế chấp để thi hành án trong trường hợp ông **D** không tự nguyện thi hành. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất do **Ủy ban nhân dân quận C**, thành phố Cần Thơ cấp ngày 19/8/2005 và cập nhật chuyển nhượng cho ông **Đặng Hoàng D** ngày 18/12/2020, gồm thửa đất số 1995, tờ bản đồ số 06, diện tích 76,8m<sup>2</sup>, tọa lạc tại **Khu V, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ**.

2. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện còn lại của nguyên đơn đối với khoản nợ phạt chậm trả lãi số tiền 14.935.655 (*mười bốn triệu chín trăm ba mươi lăm nghìn sáu trăm năm mươi lăm*) đồng.

3. Đình chỉ giải quyết toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị D1** đã rút.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04 tháng 7 năm 2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị D1** kháng cáo một phần bản án số 102/2024/DS-ST ngày 21/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng. Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa Bản án sơ thẩm theo hướng hủy phần tuyên án Ngân hàng được phát mãi tài sản của bà theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do **Ủy ban nhân dân quận C** cấp ngày 19/8/2005, chỉnh lý ngày 18/12/2020 thuộc thửa đất 1995, tờ bản đồ số 6, diện tích 76,8m<sup>2</sup> tại **Khu V, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ**. **T1** theo hướng vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữ bà với ông **V** ngày 17/12/2019 tại **Văn phòng C**; vô hiệu đối với hợp đồng thế chấp đối với tài sản là thửa đất 1995, tờ bản đồ số 6, diện tích 76,8m<sup>2</sup> giữa Ngân hàng với

ông **D** và Công nhận phần đất thừa 1995, tờ bản đồ số 6, diện tích 76,8m<sup>2</sup>, tại Khu V, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ là tài sản của bà và đề nghị chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông **Đỗ Quốc S** và **Đỗ Quốc B** là chồng, con của bà **Nguyễn Thị D1** và cũng là người cùng bà **D1** sống trong căn nhà xây dựng trên quyền sử dụng đất nêu trên có mặt tại tòa. Sau khi nghe Hội đồng xét xử phân tích, giải thích quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng trong giải đoạn phúc thẩm, sau khi Hội đồng xét xử tuyên án bản án sẽ có hiệu lực và đương sự không còn quyền kháng cáo thì ông **S** và ông **B** thống nhất tham gia tố tụng cùng bà **D1**, cam kết không ý kiến và không khiếu nại gì về sau.

Tại phiên nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vắng mặt không lý do; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan **Nguyễn Thị D1** vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, ông **Đỗ Quốc S**, **Đỗ Quốc B** thống nhất với yêu cầu kháng cáo của bà **D1** và các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Vị đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, từ đó đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, 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, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo là đúng theo quy định tại các Điều 271, 272 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên kháng cáo hợp lệ và đúng theo luật định.

[2] Về việc xác định tư cách tham gia tố tụng của ông **Đỗ Quốc S** và **Đỗ Quốc B**. Xét thấy, tại phiên tòa ông **S** và ông **B** có mặt, đồng ý tham gia tố tụng trong phiên tòa phúc thẩm và ông **S**, ông **B** cũng thống nhất với yêu cầu của bà **Nguyễn Thị D1** không có yêu cầu gì khác, khi các ông sống cùng nhà, sự việc xảy ra bà **D1** cũng có nói lại cho gia đình biết. Vì vậy, Hội đồng xét xử đưa ông **S**, ông **B** vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan để bảo đảm quyền lợi của các đương sự.

[3] Về sự có mặt của những người tham gia tố tụng: Bị đơn **Đặng Hoàng D** đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[4] Về nội dung vụ án: **Ngân hàng TMCP Á** và ông **Đặng Hoàng D** có ký kết hợp đồng tín dụng số ANT.CN.1031.281220 ngày 28/12/2020 với số tiền

Ngân hàng cho ông **D** vay là 490.000.000 đồng, mục đích vay: Mua nhà, đất không thuộc dự án - Nhà ở - Mua bất động sản (thửa đất số 1995, tờ bản đồ số 06, khu vực **T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ**); thời hạn cho vay là 120 tháng; lãi suất vay tại thời điểm giải ngân là 10,30%/năm (có điều chỉnh 03 tháng một lần theo quy định của ngân hàng); lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn và lãi suất phạt chậm trả lãi là 10%/năm và Ngân hàng có cấp thẻ tín dụng cho ông **Đặng Hoàng D** theo giấy đề nghị cấp thẻ và thỏa thuận lãi suất, phí sử dụng thẻ của ông **D** ngày 08/01/2021 với hạn mức thẻ: 10.000.000 đồng. Để bảo đảm cho các khoản nợ vay ông **Đặng Hoàng D** có thể chấp tài sản để bảo đảm số tiền vay theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số ANT.BĐCN.95.281220 ngày 28/12/2020, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân quận **C**, thành phố Cần Thơ cấp ngày 19/8/2005, thửa đất số 1995, tờ bản đồ số 06, diện tích 76,8 m<sup>2</sup> tọa lạc tại **Khu V, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ** và cập nhật chuyển nhượng cho ông **Đặng Hoàng D** ngày 18/12/2020. Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông **D** không thực hiện nghĩa vụ trả nợ như đã cam kết tính đến ngày 21/6/2024 thì ông **D** còn nợ Ngân hàng số tiền nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi phạt chậm thực hiện nghĩa vụ tổng cộng là tổng cộng là 641.135.013 (sáu trăm bốn mươi một triệu một trăm ba mươi lăm nghìn không trăm mười ba) đồng. Nên cấp sơ thẩm xử buộc ông **Đặng Hoàng D** có nghĩa vụ trả số tiền trên và lãi phát sinh đến khi trả hết nợ là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[5] Xét kháng cáo của bà **Nguyễn Thị D1**, kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án xem xét sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc không phát mãi bán đấu giá tài sản thế chấp để thi hành án. Trong trường hợp ông **D** không tự nguyện thi hành đối với quyền sử dụng đất của bà theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân quận **C**, thành phố Cần Thơ cấp ngày 19/8/2005 và cập nhật chuyển nhượng cho ông **Đặng Hoàng D** ngày 18/12/2020, gồm thửa đất số 1995, tờ bản đồ số 06, diện tích 76,8m<sup>2</sup> tọa lạc tại **KV T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ** vì đây là tài sản của bà **D1**. Xét thấy, theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện phần tài sản thế chấp nêu trên bà **Nguyễn Thị D1** làm thủ tục chuyển nhượng lại cho ông **Nguyễn Thông V** ngày 17/12/2019 và ngày 18/12/2020 ông **V** đã lập thủ tục chuyển nhượng cho ông **Đặng Hoàng D**. Việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện đúng theo quy định pháp luật và đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất cho ông **Đặng Hoàng D** đứng tên trang tư giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm bà **Nguyễn Thị D1** thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông **Nguyễn Thông V** đúng chữ ký của bà, bà có đến văn phòng **C** ký nhưng bà cho rằng ký ủy quyền nhờ ông **V** vay vốn Ngân hàng, sau đó ông **V** vay không được, chứ bà không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **V**; bà **D1** cũng thừa nhận Ngân hàng có xuống xem xét, thẩm định tài sản của bà 02 lần nhưng bà cũng chưa nhận được tiền vay do ông **V** nói vay không được. Đây chỉ là lời trình bày một phía từ bà **D1**, không có chứng cứ chứng minh việc bà ủy quyền nhờ ông **V** vay tiền Ngân hàng mà thủ tục bà thực hiện với ông **Nguyễn Thông V** là hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng và cũng đã chỉnh lý sang tên cho ông **V** đúng quy định pháp luật và sau đó ông **V** chuyển nhượng cho ông **D** cũng đã chỉnh lý sang tên cho ông **D**. Từ khi bà **D1** chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **V**, đến khi ông **V** chuyển nhượng cho ông **D** là gần 12 tháng nhưng bà **D1** không có ý kiến gì. Khi ông **D** thế chấp tài sản vay Ngân hàng thì Ngân hàng cũng đã thực hiện thủ tục nhận thế chấp tài sản đúng quy định pháp luật, Ngân hàng xem xét thẩm định tài sản ngày 28/12/2020 thì cũng không ai có ý kiến và khiếu nại gì nên Hợp đồng thế chấp là hợp pháp nên được bảo vệ và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm xác lập theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật dân sự. Vì vậy, cấp sơ thẩm tuyên Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để Thi hành án là có căn cứ, đúng quy định pháp luật nên kháng cáo bà **D1** là không có căn cứ Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[6] Đối với kháng cáo của bà **D1** về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông **V** ngày 17/12/2019 tại Văn phòng **C**, vô hiệu đối với hợp đồng thế chấp tài sản là thửa đất 1995, tờ bản đồ số 6, diện tích 76,8m<sup>2</sup> giữa Ngân hàng với ông **D** và Công nhận phần đất thừa 1995, tờ bản đồ số 6, diện tích 76,8m<sup>2</sup>, tại Khu **V**, phường **T**, quận **C**, thành phố **Cần Thơ** là tài sản của bà và đề nghị chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho bà. Xét thấy, khi cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án bà **D1** có yêu cầu độc lập và Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý yêu cầu của bà nhưng đến ngày 21/5/2024 bà **D1** có đơn rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập và Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của bà **D1** là đúng quy định pháp luật. Theo quy định tại Điều 293 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần của Bản án sơ thẩm, quyết định của Bản án sơ thẩm kháng cáo, do yêu cầu của bà **D1** cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết do bà **D1** đã rút đơn, cấp sơ thẩm chưa xem xét nên Hội đồng phúc thẩm không có thẩm quyền xem xét. Vì vậy, kháng cáo này của bà **D1** không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Theo biên bản xem xét thẩm định ngày 01/6/2023 (BL73) đối với quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp nêu trên thì hiện trên đất có: 01 căn nhà cấp 4, khung cột bê tông, vách tường, mái tol, gạch men, trần grima, diện tích xây dựng 47,18m<sup>2</sup>; công trình phụ khung cột, kèo gỗ, mái tol nền gạch tàu, diện tích xây dựng 25m<sup>2</sup>. Tại biên bản lấy lời khai ngày 21/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách (BL93) bà **Nguyễn Thị D1** trình bày hiện nay bà **D1** đang ở cùng chồng là **Đỗ Quốc S**, và con là **Đỗ Quốc B**. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông **Đỗ Quốc S** và ông **Đỗ Quốc B** cũng thống nhất tham gia tố tụng và thống nhất với ý kiến bà **D1** về việc không đồng ý phát mãi tài sản thế chấp và đại diện Ngân hàng cũng có ý kiến chỉ yêu cầu phát mãi quyền sử dụng đất, còn tài sản nhà thuộc quyền sở hữu của bà **D1**, trong quá trình Thi hành án thì nếu bà **D1** có nhu cầu thì dành quyền ưu tiên mua cho bà **D1**. Xét thấy, như đã phân tích ở phần [4] Ngân hàng nhận thế chấp tài sản là hợp pháp, ngay tình nên có hiệu lực. Hiện nay trên đất có tài sản là căn nhà của vợ chồng bà **D1**, ông **S** nên căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 325 của Bộ luật dân sự và án lệ 11/2017 được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm

2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao. Dành quyền ưu tiên mua cho gia đình bà Nguyễn Thị D1 nếu họ có nhu cầu mua (chuyển nhượng)

[8] Từ những phân tích trên thấy rằng kháng cáo của bà Nguyễn Thị D1 là không có căn cứ. Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[9] Đề nghị của Vị đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tại phiên tòa về việc áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ Hội đồng xét xử chấp nhận.

[10] Các phần khác trong quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của đương sự không được chấp nhận và Bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm quy định khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 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.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Áp dụng khoản khoản 1 Điều 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, án được tuyên lại như sau:

Tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Nguyễn Thị Diễm. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 102/2024/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách.

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 317, 323, 463 và 466 của Bộ luật Dân sự; các điều 90, 91, 94 và 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2017; các điều 7, 8 và 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm và khoản 4 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 và lệ phí tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Đặng Hoàng D có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Á số tiền nợ gốc 455.695.956 đồng, nợ lãi trong hạn 21.934.773 đồng, nợ lãi quá hạn 163.099.358 đồng và phạt chậm trả lãi 404.926 đồng. Tổng cộng là 641.135.013 (sáu trăm bốn mươi một triệu một trăm ba mươi lăm nghìn không trăm mười ba) đồng.



Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (21/6/2024), ông **Đặng Hoàng D** còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản 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 ông **D** còn phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng lãi suất 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.

**Ngân hàng Thương mại cổ phần Á** được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự phát mãi bán đấu giá tài sản thế chấp để thi hành án trong trường hợp ông **D** không tự nguyện thi hành. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất do **Ủy ban nhân dân quận C**, thành phố Cần Thơ cấp ngày 19/8/2005 và cập nhật chuyển nhượng cho ông **Đặng Hoàng D** ngày 18/12/2020, gồm thửa đất số 1995, tờ bản đồ số 06, diện tích 76,8 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại **Khu V, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ**. Dành quyền ưu tiên mua quyền sử dụng đất nêu trên cho bà **Nguyễn Thị D1**, ông **Đỗ Quốc S** nếu họ có nhu cầu mua (chuyển nhượng).

2. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện còn lại của nguyên đơn đối với khoản nợ phạt chậm trả lãi số tiền 14.935.655 (*mười bốn triệu chín trăm ba mươi lăm nghìn sáu trăm năm mươi lăm*) đồng.

3. Đình chỉ giải quyết toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị D1** đã rút.

4. Về án phí:

4.1. Buộc ông **Đặng Hoàng D** phải chịu án phí số tiền 29.645.400 (*hai mươi chín triệu sáu trăm bốn mươi lăm nghìn bốn trăm*) đồng;

4.2. Buộc **Ngân hàng Thương mại cổ phần Á** phải chịu án phí số tiền 746.782 (*bảy trăm bốn mươi sáu nghìn bảy trăm tám mươi hai*) đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí Ngân hàng đã nộp 11.930.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004813 ngày 24/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng. Trả lại cho **Ngân hàng TMCP Á** số tiền tạm ứng là 11.183.218 (*mười một triệu một trăm tám mươi ba nghìn hai trăm mười tám*) đồng

4.3. Bà **Nguyễn Thị D1** không phải chịu án phí và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001006 ngày 27/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

5. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 6.000.000 (*sáu triệu*) đồng ông **Đặng Hoàng D** phải chịu. Do Ngân hàng đã nộp tạm ứng trước đã chi phí xong nên buộc ông **D** phải có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền này cho **Ngân hàng TMCP Á**.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà **Nguyễn Thị D1** phải chịu, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn*

đồng) theo Biên lai thu số 0006093, ngày 05 tháng 7 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

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

8. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự được 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 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện Kế Sách;
- VKSND huyện Kế Sách;
- Chi cục THADS huyện Kế Sách;
- Lưu: HSVA – VP - TDS.

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

**(Đã ký)**

**Tôn Thị Thanh Thúy**