

Bản án số: 256/2024/DS-PT

Ngày: 20 - 11 -2024

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
Quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Văn Lạc

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Lộc

Ông Nguyễn Văn Trường

- Thư ký phiên tòa: Bà Lưu Thị Nhơn – Thư ký của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long: ông Đỗ Văn Minh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 14 và ngày 20 tháng 11 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 256/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 51/2024/DSST ngày 03 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 308/2024/QĐPT-DS ngày 11 tháng 10 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 341/2024/QĐ – PT ngày 30/10/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Phạm Thị Bé S**, sinh năm 1956

Địa chỉ: số B đường N, phường H, quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Chị **Đoàn Mai T**, sinh năm 1980

Địa chỉ: số C, đường N, phường A, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ hiện nay: số C đường N, phường A, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Anh **Đoàn Văn N**, sinh năm 1977, địa chỉ: số C đường N, phường A, quận B, thành phố Hồ Chí Minh là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 19/5/2023).

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

1/ Anh **Đoàn Văn N**, sinh năm 1977

Địa chỉ: số C đường N, phường A, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Chị **Huỳnh Phạm Kim K**, sinh năm 1979

3/ Ông **Huỳnh Công K1**, sinh năm 1952

Cùng địa chỉ: số B, đường N, phường H, quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Anh **Đào Mạnh H**, sinh năm 1980

5/ Chị **Nguyễn Thị B**, sinh năm 1982

Cùng địa chỉ: số E T, phường T, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

6/ Anh **Đặng Quang T1**, sinh năm 1973

Địa chỉ: số D, N, phường A, quận G, thành phố Hồ Chí Minh.

7/ **Ngân hàng Thương mại cổ phần B2** (nay là Ngân hàng TMCP L2)

Trụ sở: số B T, phường T, quận H, Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng: Ông Nguyễn Minh H1, sinh năm 1998 – Chuyên viên Phòng xử lý nợ phía nam, địa chỉ: số D N, phường B, quận A, thành phố Hồ Chí Minh là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 21/10/2024).

8/ **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V**

9/ **Ủy ban nhân dân xã N, huyện T, tỉnh Vĩnh Long**

10/ **Văn phòng C**

Địa chỉ: số G, đường L, phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

11/ **Văn phòng C1 – tỉnh Vĩnh Long**

Địa chỉ: số H N, khóm E, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người kháng cáo:* Nguyễn đơn Phạm Thị Bé S

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 23 tháng 10 năm 2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 18/8/2023 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn là Phạm Thị Bé S trình bày: Bà có phần đất thuộc thửa 1987 diện tích 7.353,2m²; tờ bản đồ số 3 do bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đất tọa lạc ấp N, xã N, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Vào ngày 12/6/2019 bà có chuyển nhượng cho chị Đoàn Mai T phần đất 1987; diện tích 7.353,2m²; tờ bản đồ số 18; giá chuyển nhượng là 1.100.000.000đ,

chị T đặt cọc cho bà số tiền 300.000.000đồng hiện chị T còn nợ bà số tiền 800.000.000đồng. Sau khi chị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trả bà số tiền 800.000.000đồng, Đối với biên bản làm việc về việc xác nhận nợ và cam kết thanh toán tiền nợ ngày 25/6/2019 và hợp đồng vay tiền ngày 25/6/2019 do sợ chị T không thanh toán số tiền mua bán đất còn nợ 800.000.000đồng nên lập biên bản làm việc về việc xác nhận nợ và cam kết thanh toán tiền nợ ngày 25/6/2019 và sau đó cùng ngày đến Văn phòng công chứng Nhà Rông thành phố H lập hợp đồng vay tiền ngày 25/6/2019 ghi nhận chị T có nghĩa vụ trả số tiền 800.000.000đồng là tiền chuyển nhượng phần đất 276 trong vòng 02 tháng cho bà S. Chữ ký, chữ viết trong tờ cam kết và hợp đồng vay tiền là của bà. Sau 02 tháng thỏa thuận thì chị T chưa thanh toán tiền nợ, bà đã giao đất thửa 276 cho bị đơn chị T từ ngày 12/6/2019 cho đến nay.

Do chị T không thực hiện đúng nghĩa vụ trả tiền cho bà. Nay bà yêu cầu:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/6/2019 giữa bà Phạm Thị Bé S với chị Đoàn Mai T phần đất thửa 1987 (nay thửa 276), diện tích 7.353,2m², tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp N, xã N, huyện T, tỉnh Vĩnh Long được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã N, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp cho chị Đoàn Mai T, ngày 16/7/2019 thửa 276 diện tích 7.353,2m², tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp N, xã N, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

3. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Đoàn Mai T với anh Đào Mạnh Hùng thửa 276, tờ bản đồ số 18, diện tích 7353,2m² được công chứng tại Văn phòng C, ngày 05/5/2020, hủy chỉnh lý biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Đào Mạnh H.

4. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đào Mạnh H, chị Nguyễn Thị B với anh Đặng Quang T1 thửa 276, tờ bản đồ số 18, diện tích 7353,2m² được công chứng tại Văn phòng C, ngày 18/01/2022, hủy chỉnh lý biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Đặng Quang T1.

5. Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa anh Đặng Quang T1 với Ngân hàng Thương mại cổ phần B2 – Chi nhánh thành phố H ngày 20/01/2022 được công chứng tại Văn phòng C1.

6. Buộc chị Đoàn Mai T, anh Đặng Quang T1 trả lại cho bà Phạm Thị B1 Sáu phần đất thửa 276, diện tích 7.353,2m², tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp N, xã N, huyện T, tỉnh Vĩnh Long, bà đồng ý trả chị T số tiền 1.100.000.000đồng.

Tại biên bản hòa giải 06 tháng 7 năm 2022 và đơn yêu cầu, các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp cho chị T là anh Đoàn Văn N trình bày: Giữa chị Đoàn Mai T và bà Phạm Thị Bé S có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 12/6/2019, chị T nhận chuyển nhượng của bà S phần đất thuộc thửa

276; diện tích 7.353,2m², đất tọa lạc ấp N, xã N, huyện T, tỉnh Vĩnh Long, giá chuyển nhượng 1.100.000.000đ, chị T đã đặt cọc cho bà S số tiền 300.000.000đ, số tiền còn lại hai tháng sau thì chị T sẽ thanh toán đủ cho bà S. Sau đó chị T nhận đất thì phát hiện trên đất có ngôi mộ và yêu cầu bà S di dời mới chuyển đủ số tiền 800.000.000đ cho bà T. Sau khi nhận đất thì chị T cũng không có tôn tạo gì trên đất. Ngày 05/5/2020 chị T đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Đào Mạnh H và hiện nay anh H đã lập hợp đồng chuyển nhượng phần đất này cho người khác. Nay theo yêu cầu khởi kiện của bà S thì chị T không đồng ý do số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ 800.000.000đồng đã chuyển sang thành hợp đồng vay tiền ngày 25/6/2019 bị đơn đã tất toán số tiền cho bà S xong do vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S và chị T ngày 12/6/2019 đã hoàn thành, chị T đồng ý trả tiền chậm thanh toán cho bà S số tiền là 150.000.000đồng.

Tại biên bản hòa giải ngày 06 tháng 7 năm 2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Đoàn Văn N trình bày: Anh là anh ruột của chị T số tiền 800.000.000đ chị T giao anh để chuyển qua tài khoản của chị K là con ruột bà S là để trả tiền chuyển nhượng đất theo hợp đồng chuyển nhượng giữa chị T với bà S. Nay anh không có yêu cầu gì đối với số tiền này.

Tại biên bản hòa giải ngày 06 tháng 7 năm 2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Huỳnh Phạm Kim K trình bày: Chị là con ruột của bà S khoảng thời gian tháng 4, tháng 5 năm 2021 thì hệ thống ngân hàng có báo là chị T chuyển trả tiền đất cho bà S số tiền 800.000.000đ hiện số tiền này chị vẫn còn giữ do bà S không nhận, Hội đồng xét xử quyết định giao số tiền cho ai thì chị tự nguyện hoàn trả lại số tiền theo phán quyết của Tòa án. Chị không có yêu cầu gì trong vụ án.

Tại bản tự khai ngày 31 tháng 8 năm 2022 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Công K1 trình bày: Ông là chồng bà Bé S vào năm 2019 thì vợ chồng ông thống nhất chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 276; tờ bản đồ số 18; diện tích 7.353,2m² cho chị Đoàn Mai T với giá chuyển nhượng là 1.100.000.000đ, chị T đặt cọc cho vợ chồng ông số tiền 300.000.000đ còn nợ 800.000.000đ. Nay ông không có yêu cầu gì thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Bé S.

Tại đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 16 tháng 01 năm 2023 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên anh Đào Mạnh H và chị Nguyễn Thị B trình bày: Anh chị có chuyển nhượng của chị T phần đất thuộc thửa 276; tờ bản đồ số 18; diện tích 7.353,2m² vào ngày 05/5/2020, sau khi chuyển nhượng thì đến nay anh không thấy có tranh chấp nên anh đã chuyển nhượng phần đất này cho anh Đặng Quang T1. Phần đất chị T giao cho anh ngay sau khi nhận

chuyển nhượng và anh đã giao lại cho anh T1 quản lý, sử dụng. Nay anh, chị xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết của Tòa án trong vụ kiện giữa bà S với chị T.

Tại đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 16 tháng 01 năm 2023 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên anh Đặng Quang T1 trình bày: Anh có chuyển nhượng của anh H, chị B phần đất thuộc thửa 276; tờ bản đồ số 18; diện tích 7.353,2m² vào ngày 18/01/2022, đã lập thủ tục chính lý sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng thì anh H, chị B đã giao đất cho anh quản lý, sử dụng cho đến nay. Nay theo yêu cầu của bà S thì anh không đồng ý.

Ngoài ra anh có vay vốn tại Ngân hàng thương mại cổ phần B2 theo Hợp đồng tín dụng số HDTD5072022011 ngày 20/01/2022 số tiền vay 3.000.000.000đồng, thời hạn vay 12 tháng từ ngày 21/01/2022 đến ngày 20/01/2023, mục đích sử dụng vốn thanh toán/ hoàn vốn mua bất động sản tại thửa đất 276, tờ bản đồ số 18, xã N, huyện T, tỉnh Vĩnh Long, lãi suất vay 9,7%/năm, cố định 03 tháng đầu, sau 03 tháng lãi suất quy định tại hợp đồng tín dụng, lãi suất hiện tại 13,85%/năm và Hợp đồng tín dụng số HDTD5072022023 ngày 04/3/2022, số tiền vay 700.000.000đồng, phương thức vay từng lần, thời hạn vay 12 tháng từ ngày 05/3/2022 đến ngày 04/3/2023, mục đích sử dụng vốn tiêu dùng, lãi suất vay 9,7%/năm trong 03 tháng đầu, sau 03 tháng điều chỉnh lãi suất theo quy định tại hợp đồng tín dụng, lãi suất hiện tại 13,85%. Để thực hiện nghĩa vụ 02 hợp đồng tín dụng trên anh có ký hợp đồng thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC5072022013 ngày 20/01/2022; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC5072022013/PL01 ngày 04/3/2022 là quyền sử dụng đất thửa 276, tờ bản đồ số 18, diện tích 7353,2m², xã N, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Do hoàn cảnh khó khăn nên anh chưa thanh toán nợ cho ngân hàng.

Nay ngân hàng khởi kiện yêu cầu buộc anh có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần B2 số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 06/4/2023 tổng cộng 3.823.969.404đồng và phải trả lãi phát sinh từ ngày 07/4/2023 cho đến khi trả xong nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng, trong trường hợp nếu bản án hoặc quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật mà ông không thực hiện hoặc thực hiện không đúng thì ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì anh cũng đồng ý.

Nay anh không yêu cầu gì vụ án và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết của Tòa án.

Tại đơn khởi kiện ngày 25/4/2023 và các lời khai khác trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần B2 trình bày: Anh Đặng Quang T1 có vay vốn Ngân hàng Thương mại cổ phần B2 theo Hợp

đồng tín dụng số HDTD5072022011 ngày 20/01/2022 số tiền vay 3.000.000.000đồng, thời hạn vay 12 tháng từ ngày 21/01/2022 đến ngày 20/01/2023, mục đích sử dụng vốn thanh toán/ hoàn vốn mua bất động sản tại thửa đất 276, tờ bản đồ số 18, xã N, huyện T, tỉnh Vĩnh Long, lãi suất vay 9,7%/năm, cố định 03 tháng đầu, sau 03 tháng lãi suất quy định tại hợp đồng tín dụng, lãi suất hiện tại 13,85%/năm và Hợp đồng tín dụng số HDTD5072022023 ngày 04/3/2022, số tiền vay 700.000.000đồng, phương thức vay từng lần, thời hạn vay 12 tháng từ ngày 05/3/2022 đến ngày 04/3/2023, mục đích sử dụng vốn tiêu dùng, lãi suất vay 9,7%/năm trong 03 tháng đầu, sau 03 tháng điều chỉnh lãi suất theo quy định tại hợp đồng tín dụng, lãi suất hiện tại 13,85%. Để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng thì tài sản đảm bảo cho 02 khoản vay trên anh T1 có ký hợp đồng thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC5072022013 ngày 20/01/2022; hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC5072022013/PL01 ngày 04/3/2022 là quyền sử dụng đất thửa 276, tờ bản đồ số 18, diện tích 7353,2m², xã N, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Anh T1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với ngân hàng nên Ngân hàng thương mại cổ phần B2 có yêu cầu độc lập trong vụ án buộc anh T1 có nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng số tiền còn nợ tính đến ngày 06/4/2023 theo các hợp đồng tín dụng:

1. Hợp đồng tín dụng số HDTD5072022011 ngày 20/01/2022 số tiền 3.110.821.390đồng trong đó nợ gốc 2.993.187.714đồng, lãi 117.633.676đồng và phải trả tiền lãi phát sinh từ ngày 07/4/2023 theo Hợp đồng tín dụng số HDTD5072022011 ngày 20/01/2022 cho đến khi trả xong nợ cho ngân hàng.

2. Hợp đồng tín dụng số HDTD5072022023 ngày 04/3/2022 số tiền 713.148.014đồng trong đó nợ gốc 700.000.000đồng, lãi 13.148.014đồng và phải trả tiền lãi phát sinh từ ngày 07/4/2023 theo Hợp đồng tín dụng số HDTD5072022023 ngày 04/3/2022 cho đến khi trả xong nợ cho ngân hàng.

Trường hợp nếu anh T1 không thanh toán hoặc thanh toán không đủ thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC5072022013 ngày 20/01/2022; hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC5072022013/PL01 ngày 04/3/2022 là quyền sử dụng đất thửa 276, tờ bản đồ số 18, diện tích 7353,2m², xã N, huyện T, tỉnh Vĩnh Long để thu hồi nợ.

Ngày 24 tháng 6 năm 2020 Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, khảo sát, đo đạc phần đất tranh chấp dưới sự chứng kiến, chỉ ranh giữa các đương sự và các hộ tứ cận, được thể hiện như sau:

Theo trích đo bản đồ hiện trạng khu đất của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T thì Phần đất tranh chấp thuộc thửa 276 diện tích 7353,2m². Đất thuộc tờ bản đồ số 18, tọa lạc xã N, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/01/2024 ghi nhận trên phần đất tranh chấp có 02 cây Xoài và 01 cây Me, các đương sự không yêu cầu định giá, không có tranh chấp, về cây trồng quyền sử dụng đất thuộc về ai thì người đó tiếp tục sử dụng.

Tại biên bản thống nhất về giá đất, các đương sự thống nhất theo Chứng thư định giá đất của Công ty TNHH T4 giá trị quyền sử dụng phần đất thửa 276 là 5.088.414.400đồng để làm cơ sở giải quyết vụ án.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2024/DSST ngày 03 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Áp dụng khoản 3, khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39; Điều 147, Điều 157, Điều 227 và 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 166, 167 và 188 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 117, 351, 357, 500, 501, 502, 503, 463, 468 của Bộ luật dân sự; Điều 91 luật tổ chức tín dụng; điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 26; Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Bé S.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Bé S với chị Đoàn Mai T được lập ngày 12/6/2019 đối với phần đất 276; diện tích 7.353,2m²; tờ bản đồ số 18; đất tọa lạc ấp N, xã N, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. (Có trích đo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai kèm theo).

Buộc chị Huỳnh Phạm Kim K có nghĩa vụ giao lại số tiền 800.000.000đ (T2 trăm triệu đồng) cho bà Phạm Thị Bé S.

Buộc chị Đoàn Mai T trả cho bà Phạm Thị B1 Sáu số tiền lãi do chậm thanh toán là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm nếu người phải thi hành án chưa trả xong số tiền trên thì hàng tháng phải trả thêm lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Buộc anh Đặng Quang T1 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần B2 số tiền còn nợ tính đến ngày 03/7/2024 theo các hợp đồng:

3.1. Hợp đồng tín dụng số HDTD5072022011 ngày 20/01/2022 số tiền tổng cộng vốn, lãi là 3.883.820.423đ (Ba tỷ tám trăm tám mươi ba triệu tám trăm hai mươi ngàn bốn trăm hai mươi ba đồng) trong đó nợ gốc 2.992.826.418đ (Hai tỷ chín trăm chín mươi hai ngàn tám trăm hai mươi sáu ngàn bốn trăm mười tám đồng), lãi 890.994.005đ (Tám trăm chín mươi triệu chín trăm chín mươi bốn ngàn không trăm lẻ

năm đồng) và phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh từ ngày 04/7/2024 theo Hợp đồng tín dụng số HDTD5072022011 ngày 20/01/2022 cho đến khi trả xong nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần B2.

3.2. Hợp đồng tín dụng số HDTD5072022023 ngày 04/3/2022 số tiền tổng cộng vốn, lãi là 883.673.767đ (T2 trăm tám mươi ba triệu sáu trăm bảy mươi ba ngàn bảy trăm sáu mươi bảy đồng) trong đó nợ gốc 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng), lãi 183.673.767đ (Một trăm tám mươi ba triệu sáu trăm bảy mươi ba ngàn bảy trăm sáu mươi bảy đồng) và phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh từ ngày 04/7/2024 theo Hợp đồng tín dụng số HDTD5072022023 ngày 04/3/2022 cho đến khi trả xong nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần B2.

Trường hợp nếu anh T1 không thanh toán hoặc thanh toán không đủ thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC5072022013 ngày 20/01/2022; hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC5072022013/PL01 ngày 04/3/2022 là quyền sử dụng đất thửa 276, tờ bản đồ số 18, diện tích 7353,2m², xã N, huyện T, tỉnh Vĩnh Long để thu hồi nợ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí khảo sát, đo đạc, định giá tài sản, án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

* Ngày 15/7/2024 nguyên đơn bà Phạm Thị Bé S có đơn kháng cáo yêu cầu như sau: sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng B2 – Chi nhánh Thành phố H (nay là Ngân hàng TMCP L2)

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hủy hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 12/6/2019 giữa nguyên đơn và chị Đoàn Mai T; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do sở Tài nguyên và môi trường tỉnh V cấp cho chị Đoàn Mai T thửa 276 diện tích 7.353,2m² tờ bản đồ số 18 tọa lạc ấp N, xã N, huyện T, tỉnh Vĩnh Long; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Đoàn Mai T với anh Đào Mạnh Hùng thửa 276 diện tích 7.353,2m² tờ bản đồ số 18 tọa lạc ấp N, xã N, huyện T, tỉnh Vĩnh Long, hủy chính lý biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Đào Mạnh H; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Đào Mạnh H, Nguyễn Thị B với anh Đặng Quang T1 thửa 276 diện tích 7.353,2m² tờ bản đồ số 18 tọa lạc ấp N, xã N, huyện T, tỉnh Vĩnh Long, hủy chính lý biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Đặng Quang T1; hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa anh Đặng Quang T1 với Ngân hàng B2 – Chi nhánh Thành phố H; Buộc chị Đoàn Mai T, Đặng Quang T1 trả lại nguyên đơn phần đất thửa 276 diện tích 7.353,2m² tờ bản

đồ số 18 tọa lạc ấp N, xã N, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Nguyên đơn đồng ý trả lại chị Đoàn Mai T số tiền 1.100.000.000đ (một tỷ một trăm triệu đồng). Về xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu nguyên đơn xác định không có lỗi nên không có trách nhiệm bồi thường. Riêng giao dịch chuyển nhượng giữa chị Đoàn Mai T với anh Đào Mạng H2, anh Đặng quang T1 và giao dịch thế chấp giữa anh Đặng Quang T1 với Ngân hàng B2 – Chi nhánh Thành phố H các đương sự thực hiện giao dịch trong khi đất đang tranh chấp thì phải chịu trách nhiệm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: nguyên đơn Phạm Thị Bé S giữ yêu cầu kháng cáo.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu ý kiến:**

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng: Tất cả đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến xét xử phúc thẩm.

* Xét yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị Bé S là không có cơ sở chấp nhận, bởi lẽ: Ngày 12/6/2019 bà S và chị T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1987 (Valp 276), diện tích 7.353,2m², tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Xét thấy hợp đồng giữa bà S và chị T được thực hiện trên tinh thần tự nguyện, bình đẳng, tại thời điểm thỏa thuận các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc thỏa thuận có lập hợp đồng bằng văn bản, có công chứng, chứng thực đầy đủ theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

Đối với số tiền chuyển nhượng đất theo hợp đồng thể hiện 210.000.000đ nhưng các bên đương sự thống nhất giá chuyển nhượng thực tế là 1.100.000.000đ, chị T đã trả trước cho bà S 300.000.000đ, còn nợ lại 800.000.000đ. Quá trình giải quyết vụ án bà S và chị T đều xác nhận theo biên bản làm việc về việc xác nhận nợ và cam kết thanh toán ngày 25/6/2019 số tiền chuyển nhượng còn nợ lại 800.000.000đ được hai bên thỏa thuận ghi nhận và thời hạn thanh toán số tiền đến ngày 26/8/2019, sau đó cùng ngày 25/6/2019 bà S cùng chị T đến Văn phòng công chứng Nhà Rộng thành phố H công chứng hợp đồng vay tiền thỏa thuận bên A (bà S) cho bên B (Chị T) vay số tiền 800.000.000đ là số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 276 còn nợ, thời hạn vay 02 tháng, không thỏa thuận lãi suất. Do vậy việc các bên thỏa thuận chuyển số tiền chuyển nhượng QSDĐ còn thiếu 800.000.000đ thành hợp đồng vay tiền ngày 25/6/2019 nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/6/2019 giữa bà S và chị T đã hoàn thành. Theo thỏa thuận chị T phải thanh toán số tiền 800.000.000đ còn lại cho bà S trước ngày 26/8/2019 nhưng đến ngày 29/4/2021 chị T mới chuyển số tiền 300.000.000đ, ngày 4/5/2021 chuyển số tiền 300.000.000đ và ngày 5/5/2021 chuyển số tiền 200.000.000đ vào tài khoản chị K (con bà S) để trả cho bà S là vi phạm nghĩa vụ

thanh toán. Chị T vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho bà S nên chị T phải có nghĩa vụ trả lãi trên số tiền chậm thanh toán cho bà S tính từ ngày 26/8/2019 tương ứng với thời gian chậm trả. Do các đương sự không thỏa thuận lãi suất trong hợp đồng vay tiền nên áp dụng khoản 2 Điều 468 BLDS theo mức lãi suất 10%/năm tương ứng 0,83%/tháng bằng số tiền: 134.070.000đ. Nhưng chị T tự nguyện trả tiền lãi chậm trả cho bà S 150.000.000đ là có lợi cho bà S.

Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 12/6/2019, bà S đã giao đất cho chị T và chị T đã đăng ký kê khai đến ngày 16/7/2019 được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số thửa 276, tờ bản đồ 18, diện tích 7.353,2m², loại đất trồng cây lâu năm. Ngày 05/5/2020 chị T đã chuyển nhượng phần đất trên lại cho anh Đào Mạnh H và được cơ quan chuyên môn chỉnh lý biến động cho anh H ngày 08/5/2020; Đến ngày 18/01/2022 anh Đào Mạnh H và chị Nguyễn Thị B chuyển nhượng phần đất này lại cho anh Đặng Quang T1 đã chỉnh lý biến động cho anh T1 được cơ quan chuyên môn xác nhận ngày 19/01/2022.

Sau khi anh T1 được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 276, anh T1 dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 276 để đảm bảo khoản vay 3.000.000.000đ theo hợp đồng tín dụng số HDTD5072022011 ngày 20/01/2022 và khoản vay 700.000.000đ theo hợp đồng tín dụng số HDTD5072022023 ngày 4/3/2022 kèm theo hợp đồng thế chấp QSDĐ số HĐTC số 5072022013 ngày 20/01/2022 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp QSDĐ số HDDTC5072022013/PL01 ngày 4/3/2022 tại ngân hàng Thương mại Cổ phần B2 - Chi nhánh T.

Xét về nội dung và hình thức của các hợp đồng đều đúng quy định của pháp luật, do đó cần phải công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/6/2019 giữa bà S với chị T; hợp đồng ngày 05/5/2020 giữa chị T với anh H; hợp đồng ngày 18/01/2022 giữa anh H, chị B với anh T1 và hợp đồng thế chấp QSDĐ giữa anh T1 với Ngân hàng mới đảm bảo quyền lợi cho các bên. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS 2015, Điều 12, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị Bé S. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 51/2024/DSST ngày 03/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long. Về án phí DSPT: Miễn án phí DSPT cho bà S do là người cao tuổi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về thủ tục tố tụng: Ngày 03/7/2024 Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Vĩnh Long xét xử và tuyên án sơ thẩm. Ngày 15/7/2024 nguyên đơn Phạm Thị Bé S có đơn kháng cáo là còn trong thời hạn kháng cáo; theo quy định tại Điều 273 được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm được qui định tại Điều 293 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn Bà S khởi kiện yêu cầu Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hủy hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 12/6/2019 giữa nguyên đơn và chị Đoàn Mai T; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh V cấp cho chị Đoàn Mai T thửa 276 diện tích 7.353,2m² tờ bản đồ số 18 tọa lạc ấp N, xã N, huyện T, tỉnh Vĩnh Long; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Đoàn Mai T với anh Đào Mạnh Hùng thửa 276 diện tích 7.353,2m² tờ bản đồ số 18 tọa lạc ấp N, xã N, huyện T, tỉnh Vĩnh Long, hủy chỉnh lý biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Đào Mạnh H; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Đào Mạnh H, Nguyễn Thị B với anh Đặng Quang T1 thửa 276 diện tích 7.353,2m² tờ bản đồ số 18 tọa lạc ấp N, xã N, huyện T, tỉnh Vĩnh Long, hủy chỉnh lý biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Đặng Quang T1; hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa anh Đặng Quang T1 với Ngân hàng B2 – Chi nhánh Thành phố H; Buộc chị Đoàn Mai T, Đặng Quang T1 trả lại nguyên đơn phần đất thửa 276 diện tích 7.353,2m² tờ bản đồ số 18 tọa lạc ấp N, xã N, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Nguyên đơn đồng ý trả lại chị Đoàn Mai T số tiền 1.100.000.000đ (một tỷ một trăm triệu đồng).

Tòa án cấp sơ thẩm đưa vụ án ra xét xử. Bà S không đồng ý với Bản án sơ thẩm ngày 15/7/2024 nên kháng cáo yêu cầu không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng B2 – Chi nhánh Thành phố H (nay là Ngân hàng TMCP L2) và yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà S.

Xét kháng cáo của nguyên đơn bà S: Ngày 12/6/2019 giữa bà S và chị T có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 1.100.000.000đ, chị T đã đặt cọc trước 300.000.000đ thỏa thuận sau khi xong thủ tục thì sẽ trả 800.000.000đ còn lại và được thực hiện trên tinh thần tự nguyện, hợp đồng được công chứng, chứng thực theo đúng quy định. Trên cơ sở đó chị T đã đăng ký kê khai và ngày 16/7/2019 được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 276 tờ bản đồ số 18 diện tích 7.353,2m². Thực hiện hợp đồng chuyển nhượng bà S đã giao đất

cho chị T từ ngày 12/6/2019 và làm thủ tục sang tên theo quy định. Qua đó xem như hợp đồng đã hoàn thành. Chị T đã nhận đất và khai thác và chuyển nhượng đất cho anh H, anh H chuyển nhượng đất lại cho anh T1 nhưng bà S không ngăn cản. Do đó về nội dung và hình thức hợp đồng đúng theo quy định nên đủ căn cứ công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà S và chị T lập ngày 12/6/2019.

Tại biên bản làm việc về việc xác nhận nợ và thanh toán ngày 25/6/2019 giữa chị T và bà S. Chị T phải thanh toán số tiền còn nợ lại 800.000.000đ cho bà S trước ngày 26/8/2019. Sau đó cùng ngày 25/6/2019 bà S cùng chị T đến Văn phòng công chứng Nhà Rông thành phố H công chứng hợp đồng vay tiền thỏa thuận bên A (bà S) cho bên B (Chị T) vay số tiền 800.000.000đ là số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 276 còn nợ, thời hạn vay 02 tháng, không thỏa thuận lãi suất. Các bên thỏa thuận chuyển số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu 800.000.000đ thành hợp đồng vay tiền ngày 25/6/2019 nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/6/2019 giữa bà S và chị T đã hoàn thành. Nhưng đến ngày 29/4/2021 chị T mới chuyển số tiền 300.000.000đ, ngày 4/5/2021 chuyển số tiền 300.000.000đ, ngày 05/5/2021 chuyển số tiền 200.000.000đ vào tài khoản chị K (con bà S) để trả cho bà S là vi phạm nghĩa vụ thanh toán, chậm thực hiện việc trả tiền. Do trong hợp đồng vay tiền bà S và chị T không thỏa thuận lãi suất nên căn cứ khoản 2 Điều 468 BLDS theo mức lãi suất 10%/năm tương ứng 0,83%/tháng với số tiền 134.070.000đ. Tuy nhiên tại cấp sơ thẩm chị T tự nguyện trả tiền chậm trả cho bà S 150.000.000đ là có lợi cho nguyên đơn bà S. Do đó, cấp sơ thẩm công nhận sự tự nguyện của chị T là có cơ sở.

Mặt khác, Hợp đồng chuyển nhượng giữa chị T sang anh H, chị B và từ anh H, chị B chuyển nhượng cho anh Đặng Quang T1 các bên đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định và đăng ký chỉnh lý biến động không có tranh chấp. Anh Đặng Quang T3 được quản lý và chỉnh lý mặt 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 276 tờ bản đồ số 18 diện tích 7.353,2m². Anh T3 thế chấp phần đất thửa 276 để đảm bảo 02 khoản vay: 3.000.000.000đ theo hợp đồng tín dụng số HDTD5072022011 ngày 20/01/2022 và khoản vay 700.000.000đ theo hợp đồng tín dụng số HDTD5072022023 ngày 04/3/2022 tại Ngân hàng TMCP B2 (nay là Ngân hàng TMCP L2). Việc đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định. Phía ngân hàng có thẩm định tài sản và không phát hiện tranh chấp. Nay anh T3 vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng nên phía Ngân hàng có yêu cầu độc lập đối với anh Đặng Quang T1 và anh T1 thừa nhận và thống nhất việc nợ Ngân hàng. Để đảm bảo quyền và lợi ích giữa các bên xét thấy việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện đúng quy định. Do đó việc Bà S yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S và chị Đoàn Mai T; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Đoàn Mai T với anh

Đào Mạnh Hùng thừa 276 diện tích 7.353,2m² tờ bản đồ số 18 tọa lạc ấp N, xã N, huyện T, tỉnh Vĩnh Long, hủy chính lý biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Đào Mạnh H; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Đào Mạnh H, Nguyễn Thị B với anh Đặng Quang T1 thừa 276 diện tích 7.353,2m² tờ bản đồ số 18 tọa lạc ấp N, xã N, huyện T, tỉnh Vĩnh Long, hủy chính lý biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Đặng Quang T1; hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa anh Đặng Quang T1 với Ngân hàng B2 – Chi nhánh Thành phố H; Buộc chị Đoàn Mai T, Đặng Quang T1 trả lại nguyên đơn phân đất thừa 276 diện tích 7.353,2m² tờ bản đồ số 18 tọa lạc ấp N, xã N, huyện T, tỉnh Vĩnh Long là không có cơ sở.

Từ nhận định trên:

Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Bé S là không có căn cứ.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long là phù hợp với nhận định.

Về án phí dân sự phúc thẩm: miễn án phí dân sự phúc thẩm cho nguyên đơn bà Phạm Thị Bé S do là người cao tuổi.

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

Vì 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 bà Phạm Thị Bé S.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 51/2024/DSST ngày 03 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Áp dụng khoản 3, khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39; Điều 147, Điều 157, Điều 227 và 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 166, 167 và 188 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 117, 351, 357, 500, 501, 502, 503, 463, 468 của Bộ luật dân sự; Điều 91 luật tổ chức tín dụng; điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 26; Điều 27, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Bé S.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Bé S với chị Đoàn Mai T được lập ngày 12/6/2019 đối với phần đất 276; diện tích

7.353,2m²; tờ bản đồ số 18; đất tọa lạc ấp N, xã N, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. (Có trích đo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai kèm theo).

Buộc chị Huỳnh Phạm Kim K có nghĩa vụ giao lại số tiền 800.000.000đ (T2 trăm triệu đồng) cho bà Phạm Thị Bé S.

Buộc chị Đoàn Mai T trả cho bà Phạm Thị B1 Sáu số tiền lãi do chậm thanh toán là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm nếu người phải thi hành án chưa trả xong số tiền trên thì hàng tháng phải trả thêm lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Buộc anh Đặng Quang T1 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần B2 (nay là Ngân hàng TMCP L2) số tiền còn nợ tính đến ngày 03/7/2024 theo các hợp đồng:

3.1. Hợp đồng tín dụng số HDTD5072022011 ngày 20/01/2022 số tiền tổng cộng vốn, lãi là 3.883.820.423đ (Ba tỷ tám trăm tám mươi ba triệu tám trăm hai mươi ngàn bốn trăm hai mươi ba đồng) trong đó nợ gốc 2.992.826.418đ (Hai tỷ chín trăm chín mươi hai ngàn tám trăm hai mươi sáu ngàn bốn trăm mười tám đồng), lãi 890.994.005đ (Tám trăm chín mươi triệu chín trăm chín mươi bốn ngàn không trăm lẻ năm đồng) và phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh từ ngày 04/7/2024 theo Hợp đồng tín dụng số HDTD5072022011 ngày 20/01/2022 cho đến khi trả xong nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần B2.

3.2. Hợp đồng tín dụng số HDTD5072022023 ngày 04/3/2022 số tiền tổng cộng vốn, lãi là 883.673.767đ (T2 trăm tám mươi ba triệu sáu trăm bảy mươi ba ngàn bảy trăm sáu mươi bảy đồng) trong đó nợ gốc 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng), lãi 183.673.767đ (Một trăm tám mươi ba triệu sáu trăm bảy mươi ba ngàn bảy trăm sáu mươi bảy đồng) và phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh từ ngày 04/7/2024 theo Hợp đồng tín dụng số HDTD5072022023 ngày 04/3/2022 cho đến khi trả xong nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần B2.

Trường hợp nếu anh T1 không thanh toán hoặc thanh toán không đủ thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC5072022013 ngày 20/01/2022; hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC5072022013/PL01 ngày 04/3/2022 là quyền sử dụng đất thửa 276, tờ bản đồ số 18, diện tích 7353,2m², xã N, huyện T, tỉnh Vĩnh Long để thu hồi nợ.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Phạm Thị Bé S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

5. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại 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 các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 của Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND CC tại TP HCM: 01b;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long: 01b;
- CA.TAND TVL: 01b;
- Phòng KTNV&THA TAND TVL: 01b;
- TAND h T: 01b;
- Chi cục THADS h T : 01b;
- Mỗi đương sự: 01bản;
- Lưu HS: 06b.

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

Cao Văn Lạc