

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 495/2024/DSPT

Ngày: 26/11/2024

*V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng
và hợp đồng chuyển nhượng QSD
đất*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có

- *Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Phan Thị Hồng Dung**

- *Các thẩm phán:* Bà **Trần Thị Thanh Giang**

Ông Võ Bảo Anh

- *Thư ký phiên tòa:* Ông **Lê Văn Ban** – Thư ký Toà án nhân dân TP. Cần Thơ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP. Cần Thơ tham gia phiên tòa:* Bà **Đỗ Thị Hồng Nhi** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân TP. Cần Thơ công khai xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 280/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2024 về tranh chấp Hợp đồng tín dụng, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 76/2024/QĐXXPT-DS ngày 23 tháng 10 năm 2024.

Do Bản án sơ thẩm số 44/2024/DSST ngày 13/6/2024 Của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh có kháng cáo, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: **Ngân hàng Thương mại Cổ Phần P (O)**

Địa chỉ: số D, L, phường B, quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Trịnh Văn T** – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Thi Xương T1** – GD phòng G.

Người đại diện theo ủy quyền lại: Bà **Trần Hồng N**, sinh năm 1989 – trưởng nhóm thu hồi nợ. (Có mặt)

(Văn bản ủy quyền ngày 26/11/2024).

Địa chỉ: Số A - A, đường H, phường A, quận N, Thành phố Cần Thơ.

* Bị đơn: Bà **Nguyễn Diễm H**, sinh năm 1972. (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp P, xã T, huyện V, Tp .

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Đặng Văn D**, sinh năm 1972 (Vắng mặt).

Địa chỉ: số F, tổ B, khu vực P, phường T, quận T, Tp ..

(Văn bản ủy quyền ngày 20/12/2023)

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông **Phan Huy H1**, sinh năm 1973 (Vắng mặt)

- Bà **Trần Hồng T2**, sinh năm 1977 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Người kháng cáo: Ngân hàng Thương mại Cổ Phần P (O)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án nguyên đơn trình bày và yêu cầu:*

Ngân hàng TMCP P (gọi tắt là O) với bà Nguyễn Diễm H đã thỏa thuận ký kết hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ để vay vốn tại OCB chi tiết như sau:

Hợp đồng tín dụng số 0057/2022/HĐTD ngày 10/3/2022, 0057.01/2022/PLHĐTD ngày 22/03/2022 và khế ước nhận nợ số 0057/2022/KUNN ngày 10/3/2022: Số tiền vay: 660.000.000đ, mục đích vay: Thanh toán tiền mua bất động sản; thời hạn vay: 240 tháng; lãi suất: 8,99%/năm cố định trong 24 tháng đầu. Từ tháng thứ 25 trở đi áp dụng lãi suất cho vay điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần, kỳ điều chỉnh lãi đầu tiên vào ngày 10/3/2024 theo công thức lãi suất như sau: lãi suất cho vay (điều chỉnh) = lãi suất cơ sở (1) + Biên độ tối thiểu (2). Trong đó, lãi suất cơ sở (1): là lãi suất cơ sở kỳ hạn 13 tháng, biên độ tối thiểu (2): tối thiểu 3,5%/năm. Trong thời gian cố định lãi suất, bên vay sẽ không được tiếp tục áp dụng lãi suất trên nếu phát sinh nợ quá hạn từ 10 ngày trở lên. Lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh từ ngày làm việc tiếp theo ngày phát sinh 10 ngày trở lên. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Giấy đề nghị kèm hợp đồng mở thẻ tín dụng, tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ dành cho khách hàng cá nhân số 212/2022/TTD-TN ngày 06/10/2022.

Quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn bà Nguyễn Diễm H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc vay và nợ thẻ, OCB nhiều lần nhắc nhở nhưng bà H vẫn không thanh toán. Do đó, OCB yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà Nguyễn Diễm H trả cho Ngân hàng TMCP P tổng số tiền nợ của hợp đồng tín dụng số 0057/2022/HĐTD ngày 10/03/2022, 0057.01/2022/PLHĐTD

ngày 22/03/2022, giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng, tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ dành cho khách hàng cá nhân số 212/2022/TTD-TN ngày 06/10/2022 tạm tính đến ngày 09/10/2023 là 711.595.695đ, bao gồm: nợ gốc: 674.013.025, nợ lãi 37.582.670đ và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký hết từ ngày 10/10/2023 đến khi bị đơn trả dứt nợ.

- Nếu bà H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, đầy đủ nêu trên thì OCB được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền áp dụng các biện pháp cưỡng chế kể cả việc kê biên, phát mãi, xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 0057.01/2022/HĐTC ngày 22/03/2022 để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng OCB theo qui định của pháp luật đối với Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận T, Tp Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 744 907, sổ vào sổ cấp giấy GCN: CS 03851 do sở T3 cấp ngày 14/01/2022, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 18/03/2022.

** Bị đơn bà Nguyễn Diễm H có đại diện là ông Đặng Văn D trình bày:*

Bị đơn bà Nguyễn Diễm H thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng O. Bị đơn đồng ý trả số tiền nợ gốc và lãi cho ngân hàng tổng cộng gốc và lãi các khoản vay đến ngày 02/04/2024 cho Ngân hàng O là: 791.276.605đ, nếu trường hợp bị đơn không trả được, bị đơn đồng ý để ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản đảm bảo là đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 134, tờ bản đồ số 07, diện tích theo giấy là 370,2m², đất tọa lạc tại ấp T, phường T, quận T, Tp Cần Thơ.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phan Huy H1, bà Trần Hồng T2 trình bày trong đơn yêu cầu độc lập ngày 11/4/2024 và trong quá trình giải quyết như sau:*

Vào khoảng năm 2022 vợ chồng ông H1 có nhu cầu vay vốn Ngân hàng để trả nợ tiền làm nhà, nhưng trước đây bà T2 có mua điện thoại trả góp, trả chậm nên nợ xấu của Ngân hàng khác, không trực tiếp đứng vay được.

Nên vợ chồng ông thỏa thuận với bà Diễm H, vợ chồng ông sẽ ký tên để bà Diễm H đứng quyền sử dụng đất tại thửa số 134, tờ bản đồ số 07, diện tích là 370,2m² vào sổ số CS 03851 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố T3 cấp ngày 14/01/2022 do ông Phan Huy H1 đứng tên. Mục đích chỉ để nhờ bà Nguyễn Diễm H vay tiền dùm chứ không có việc mua bán đất ở đây, trên thửa đất nêu trên còn có căn nhà gia đình và mồ mã ông bà. Đồng thời, vợ chồng bà không có nhận bất cứ số tiền nào từ việc mua bán đất từ bà H.

Sau khi bà Nguyễn Diễm H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chúng tôi thống nhất với nhau vay Ngân hàng Thương mại cổ phần P chi nhánh T4 số tiền 660.000.000đ. Nhưng vợ chồng ông H1 chỉ có nhu cầu 250.000.000đ, nên khi nhận số tiền vay ra vợ chồng ông H1 nhận 250.000.000đ, còn lại số tiền 410.000.000đ bà Nguyễn Diễm H nhận.

Nay yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H1 và bà Nguyễn Diễm H vào năm 2022, tại thửa đất số 134, tờ bản đồ số 7, diện tích 370,2m². Đất tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận T, Tp Cần Thơ. Vợ chồng ông H1 đồng ý có trách nhiệm trả Ngân hàng số tiền là 250.000.000đ vay, số tiền còn lại 410.000.000đ buộc bà Nguyễn Diễm H phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày và yêu cầu trong đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án. Yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Diễm H trả số tiền vay theo hợp đồng tín dụng, tính đến ngày 22/5/2024 gốc và lãi tổng cộng là: 807.887.129đ. Trong đó, nợ gốc là 674.013.025đ, nợ lãi 133.874.104đ. Kể từ ngày 23/5/2024 đến khi bị đơn trả dứt nợ, bị đơn còn phải chịu lãi suất phát sinh theo hợp đồng tín dụng các bên đã ký kết. Trường hợp bị đơn không trả được nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo là đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 134, tờ bản đồ số 07, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 370,2m², đất tọa lạc tại ấp T, phường T, quận T, Tp Cần Thơ, để ưu tiên thu hồi nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Huy H1 trình bày: Ông vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với bà Nguyễn Diễm H, ông đồng ý trả cho Ngân hàng số tiền vay gốc là 250.000.000đ (hai trăm năm mươi triệu đồng) và tiền lãi phát sinh.

Tại Bản án sơ thẩm số 44/2024/DSST ngày 13/6/2024 Của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần P.

Buộc bị đơn bà Nguyễn Diễm H có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần P các khoản vay tổng số nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày 22/5/2024 là: 807.887.129đ (tám trăm lẻ bảy triệu, tám trăm tám mươi bảy ngàn, một trăm hai mươi chín đồng). Trong đó, nợ gốc là: 674.013.025đ, nợ lãi là 133.874.104đ (Lãi trong hạn là 74.327.409, lãi quá hạn là : 2.944.817, lãi chậm trả lãi là: 3.650.496đ).

Kể từ ngày 23/5/2024 bị đơn còn phải chịu lãi tiếp theo, mức lãi áp dụng theo mức lãi các bên đã thỏa thuận ghi nhận trong hợp đồng tín dụng các bên đã ký kết.

Về tài sản đảm bảo: Nếu bà Nguyễn Diễm H không trả được nợ cho Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần P, thì Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần P có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất tại thửa số 134, tờ bản đồ số 07, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 370,2m², đã được chỉnh lý sang tên cho bà Nguyễn Diễm H, xác nhận chỉnh lý ngày 18/3/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận T, Tp Cần Thơ. Đất tọa lạc tại ấp T, phường T, quận T, Tp Cần Thơ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03851, cấp ngày 14/01/2022, để ưu tiên thu hồi nợ.

Dành quyền ưu tiên mua lại quyền sử dụng đất tại thửa số 134, tờ bản đồ số 07, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 370,2m², đã được chỉnh lý sang tên cho bà Nguyễn Diễm H, xác nhận chỉnh lý ngày 18/3/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận T, Tp Cần Thơ. Đất tọa lạc tại ấp T, phường T, quận T, Tp Cần Thơ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03851, cấp ngày 14/01/2022, cho ông Phan Huy H1 và bà Trần Hồng T2 theo qui định, trường hợp ông Phan Huy H1 và bà Trần Hồng T2 không thực hiện quyền ưu tiên mua lại thửa 134 nêu trên, thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần P có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên phát mãi toàn bộ tài sản gồm đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 134 để ưu tiên thu hồi nợ, giá trị tài sản gắn liền với đất sau khi đã bán được trả lại cho ông Phan Huy H1 và bà Trần Hồng T2.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phan Huy H1 và bà Trần Hồng T2 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Phan Huy H1 và bà Trần Hồng T2 với bà Nguyễn Diễm H vào năm 2022, tại thửa đất số 134, tờ bản đồ số 7, diện tích 370,2m², đất tọa lạc tại ấp T, phường T, quận T, Tp Cần Thơ, vì không đủ cơ sở.

(Căn cứ biên bản xem xét thẩm định tài sản ngày 18/01/2024 do Tòa án lập để xác định tài sản thế chấp).

Ngoài ra Bản án còn tuyên về chi phí thẩm định, án phí và quyền kháng cáo theo qui định.

Ngày 26/6/2024 Ngân hàng O có đơn kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm về phát mãi tài sản trên đất thế chấp, đề nghị sửa Bản án sơ thẩm đối với phần tuyên Ngân hàng O được quyền phát mãi toàn bộ tài sản trên đất thế chấp để thu hồi nợ.

Quan điểm của Kiểm sát viên:

- Về tố tụng: Thẩm phán – Chủ tọa, Hội đồng xét xử và thư ký đã thực hiện đúng qui định của Bộ luật tố tụng. Nguyên đơn thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo qui định. Bị đơn và người liên quan chưa thực hiện theo qui định.

- Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ một phần, nên đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với yêu cầu bị đơn phải chịu tiền lãi phạt chậm trả với số tiền 3.650.496đ là lãi chồng lãi, nên đề nghị không chấp nhận phần này. Về tài sản đảm bảo là thửa đất số 134, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định nên nếu bị đơn không trả được nợ, nguyên đơn có quyền ưu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo là đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 134 để ưu tiên thu hồi nợ. Đối với yêu cầu độc lập của ông H1, bà T2 về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có cơ sở để chấp nhận. Ngân hàng kháng cáo không cung cấp thêm chứng cứ mới nào khác nên không có cơ sở để xem xét. Bản án sơ thẩm xử là có căn cứ đề nghị giữ nguyên.

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết:* Nguyên đơn khởi kiện đòi Bị đơn thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp đồng tín dụng, Bị đơn có địa chỉ tại xã T, huyện V nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa Vĩnh Thạnh theo qui định tại khoản 3 Điều 26 và khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về tố tụng:* Đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, quá trình giải quyết Tòa án đã tiến hành hoà giải nhưng có đương sự vắng mặt, không tiến hành hoà giải được, nên đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa, bà T2, ông H1 tiếp tục vắng mặt đến lần thứ hai, ông D đại diện theo ủy quyền của bà H vắng mặt nhưng có đơn yêu cầu vắng mặt. Nên căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo luật định.

[3] *Về nội dung khởi kiện của O:*

[3.1] *Về số nợ:* Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hội đồng xét xử nhận thấy hợp đồng tín dụng đã được nguyên đơn Ngân hàng giao kết với bị đơn bà Nguyễn Diễm H vào ngày 10/3/2022, các bên có thể chấp tài sản đảm bảo cho hợp đồng tín dụng tại thửa số 134, tờ bản đồ số 07, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 370,2m², đất đã được chính lý sang tên cho bà Nguyễn Diễm H,

xác nhận chỉnh lý ngày 18/3/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận T, Tp Cần Thơ. Đất tọa lạc tại ấp T, phường T, quận T, Tp Cần Thơ.

Bị đơn bà Nguyễn Diễm H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nên Ngân hàng OCB khởi kiện là phù hợp và có căn cứ. Theo hợp đồng tín dụng tính đến ngày 22/5/2024 bị đơn còn nợ tổng số tiền gốc và lãi 02 khoản nợ vay (vay theo hợp đồng tín dụng và theo thẻ tín dụng), tổng cộng là: 807.887.129đ, trong đó, nợ gốc 674.013.025đ, nợ lãi 133.874.104đ, là có căn cứ chấp nhận.

[3.2] *Về tài sản đảm bảo*: Gồm thửa số 134, tờ bản đồ số 07, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 370,2m², đất đã được chỉnh lý sang tên cho bà Nguyễn Diễm H, xác nhận chỉnh lý ngày 18/3/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận T, Tp Cần Thơ. Đất tọa lạc tại ấp T, phường T, quận T, Tp Cần Thơ. Theo kết quả xem xét thẩm định tài sản ngày 18/01/2024 do Tòa án lập, thì trên phần đất có tài sản là 02 căn nhà do ông Phan Huy H1 quản lý, là tài sản của ông Phan Huy H1 và bà Trần Hồng T2. Việc nhận chuyển nhượng đất tại thửa 134 từ vợ chồng ông H1, bà T2 qua bà Diễm H chưa thể hiện việc chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất, nên tài sản trên đất là 02 căn nhà còn là tài sản của ông H1 và bà T2. Do đó, nếu bị đơn bà Diễm H không trả được nợ cho Ngân hàng OCB, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo là đất tại thửa số 134 để ưu tiên thu hồi nợ, nhưng dành quyền ưu tiên mua lại thửa số 134 nêu trên cho ông H1 và bà T2 theo qui định. Trường hợp ông H1 và bà T2 không thực hiện quyền ưu tiên mua lại thửa 134, thì Ngân hàng O có quyền yêu cầu kê biên phát mãi toàn bộ tài sản gồm đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 134 để ưu tiên thu hồi nợ, giá trị tài sản gắn liền với đất sau khi bán được phải trả lại cho ông H1 và bà T2.

[4] *Về yêu cầu độc lập của ông H1 và bà T2 yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*.

Ông H1 và bà T2 yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông H1, bà T2 với bà Diễm H vào năm 2022, theo ông H1 thì giao dịch này là giả tạo, chủ yếu là vợ chồng ông nhờ bà Diễm H đứng tên dùm để thực hiện giao dịch vay Ngân hàng O với số tiền vay gốc là 660.000.000đ, thực tế thì đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 134 còn của vợ chồng ông H1 và bà T2 đang trực tiếp quản lý sử dụng. Xét xử thấy rằng, ông H1 và bà T2 trình bày chỉ là một phía, hơn nữa nếu có là giao dịch giả tạo, nhằm che giấu sự thật với tổ chức tín dụng là Ngân hàng O mục đích để thực hiện việc vay tiền, thì Ngân hàng O là bên thứ 3 ngây tình được pháp luật bảo vệ theo Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015. Hơn nữa, khi chuyển tiền vay Ngân hàng O chuyển cho ông H1 toàn bộ số tiền nhận vay là 660.000.000đ, ông H1 thừa nhận việc này, điều đó khẳng định giao dịch vay của bà Diễm H với tổ chức tín dụng với số tiền vay là 660.000.000đ là ông

H1 biết và chấp thuận với số tiền vay đó. Nên khi bà Diễm H không trả được số tiền vay thì tài sản thế chấp phải được tổ chức tín dụng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi để ưu tiên thu hồi nợ là phù hợp với tin thần Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017. Do đó, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông H1, bà T2 với bà Diễm H là không có căn cứ để chấp nhận.

Tuy nhiên, về tài sản trên đất giữa các bên chưa thể hiện đã chuyển nhượng cho bà Diễm H nên còn là tài sản của ông H1 và bà T2. Do đó, Hội đồng xét xử đã dành quyền ưu tiên mua lại thửa 134 cho ông H1 và bà T2 là phù hợp.

[5] *Về yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng O*: Như trên nhận định thì khi ông H1, bà T2 chuyển nhượng đất cho bà H chưa hiện hiện rõ việc chuyển nhượng cả tài sản trên đất, hơn nữa các bên chỉ được công nhận QSD đất trên giấy và phần tài sản trên đất chưa được thể hiện trên giấy chứng nhận. Hiện tại ông H1 và bà T2 đang quản lý sử dụng phần đất này, trên thực tế không có việc giao nhận đất khi chuyển nhượng, trên đất còn có các căn nhà ông H1 đang tồn tại sử dụng từ trước khi ký chuyển nhượng cho đến nay. Tại phiên tòa phúc thẩm Ngân hàng O kháng cáo không cung cấp gì thêm để chứng minh tài sản trên đất đã chuyển nhượng là của bà H, nên không có cơ sở để xem xét kháng cáo của Ngân hàng. Bản án sơ thẩm xử là có căn cứ được giữ nguyên.

Đối với các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị được giữ nguyên.

[6] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Bị đơn phải chịu theo qui định của pháp luật. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Huy H1, bà Trần Hồng T2 phải chịu án phí phần yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng không được chấp nhận.

Nguyên đơn Ngân hàng O được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo qui định của pháp luật.

[7] *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Do Ngân hàng O kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo qui định.

[8] *Quan điểm của kiểm sát viên*: Nhận xét và đề nghị của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: - Khoản 1 Điều 338 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án;

- Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao.

- Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017.

Tuyên xử:

- Về hình thức: Chấp nhận đơn kháng cáo hợp lệ của Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần P.

- Về nội dung: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần P.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần P.

- Buộc bị đơn bà Nguyễn Diễm H có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần P các khoản vay tổng số nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày 22/5/2024 là: 807.887.129đ (tám trăm lẻ bảy triệu, tám trăm tám mươi bảy ngàn, một trăm hai mươi chín đồng). Trong đó, nợ gốc là: 674.013.025đ, nợ lãi là 133.874.104đ (Lãi trong hạn là 74.327.409đ, lãi quá hạn là: 2.944.817đ, lãi chậm trả lãi là: 3.650.496đ).

Kể từ ngày 23/5/2024 bị đơn còn phải chịu lãi tiếp theo, mức lãi áp dụng theo mức lãi các bên đã thỏa thuận ghi nhận trong hợp đồng tín dụng các bên đã ký kết.

- Về tài sản đảm bảo: Nếu bà Nguyễn Diễm H không trả được nợ cho Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần P, thì Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần P có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất tại thửa số 134, tờ bản đồ số 07, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 370,2m², đã được chỉnh lý sang tên cho bà Nguyễn Diễm H, xác nhận chỉnh lý ngày 18/3/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận T, Tp Cần Thơ. Đất tọa lạc tại ấp T, phường T, quận T, Tp Cần Thơ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03851, cấp ngày 14/01/2022, để ưu tiên thu hồi nợ.

- Dành quyền ưu tiên mua lại quyền sử dụng đất tại thửa số 134, tờ bản đồ số 07, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 370,2m², đã được chỉnh lý sang tên cho bà Nguyễn Diễm H, xác nhận chỉnh lý ngày 18/3/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận T, Tp Cần Thơ. Đất tọa lạc tại ấp T, phường T,

quận T, Tp Cần Thơ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03851, cấp ngày 14/01/2022, cho ông Phan Huy H1 và bà Trần Hồng T2 theo qui định, trường hợp ông Phan Huy H1 và bà Trần Hồng T2 không thực hiện quyền ưu tiên mua lại thửa 134 nêu trên, thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần P có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên phát mãi toàn bộ tài sản gồm đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 134 để ưu tiên thu hồi nợ, giá trị tài sản gắn liền với đất sau khi đã bán được trả lại cho ông Phan Huy H1 và bà Trần Hồng T2.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phan Huy H1 và bà Trần Hồng T2 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Phan Huy H1 và bà Trần Hồng T2 với bà Nguyễn Diễm H vào năm 2022, tại thửa đất số 134, tờ bản đồ số 7, diện tích 370,2m², đất tọa lạc tại ấp T, phường T, quận T, Tp Cần Thơ, vì không đủ cơ sở.

(Căn cứ biên bản xem xét thẩm định tài sản ngày 18/01/2024 do Tòa án lập để xác định tài sản thế chấp).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Diễm H phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là: 36.236.600đ (Ba mươi sáu triệu, hai trăm ba mươi sáu ngàn, sáu trăm đồng).

Ông Phan Huy H1 và bà Trần Hồng T2 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006975, ngày 11/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh, Tp Cần Thơ.

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP P được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là: 16.230.000đ (mười sáu triệu, hai trăm ba mươi ngàn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án, số 0003026, ngày 09/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh, Tp Cần Thơ.

4. Chi phí xem xét thẩm định tài sản: Các khoản hết 3.000.000đ (ba triệu đồng), nguyên đơn đã tạm ứng và chi xong. Bị đơn bà Nguyễn Diễm H phải nộp 1.500.000đ (một triệu năm trăm ngàn đồng); người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phan Huy H1, bà Trần Hồng T2 phải nộp 1.500.000đ (một triệu năm trăm ngàn đồng), để chuyển trả cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP P.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn Ngân hàng TMCP P phải nộp 300.000 đồng, chuyển số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0007123 ngày 05/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh thành án phí (nộp xong).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 26/11/2024.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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 thoả 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 và 9 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./.

Nơi nhận

Đương sự;

- VKSND TP Cần Thơ;
- TAND H. Vĩnh Thạnh;
- CC THADS H. Vĩnh Thạnh;
- Lưu HS.

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

Phan Thị Hồng Dung