

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TRÀ VINH

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

Bản án số: 221/2024/DS-PT  
Ngày 06 - 12 - 2024  
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng  
vay tài sản

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Văn Long

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Thành Trung

Ông Ngô Đê

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Thùy Dương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa:** Ông Thạch Vũ - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 243/2024/TLPT-DS, ngày 17 tháng 10 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản*”.

*Điểm cầu trung tâm tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh thành phần gồm Hội đồng xét xử, Kiểm sát viên, Thư ký phiên Tòa. Điểm cầu thành phần tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tiểu Cần, thành phần gồm các đương sự.*

Do bản án dân sự sơ thẩm số 55/2024/DS-ST, ngày 26,28 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tiểu Cần có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 145/2024/QĐPT, ngày 24 tháng 10 năm 2024; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Thạch Văn H, sinh năm 1961 (có mặt)

Địa chỉ: Khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Thạch Văn H*: Chị Trần Hoàng Q, sinh năm 1993. Địa chỉ: Ấp L, xã S, huyện C, tỉnh Trà Vinh (có mặt); Anh Huỳnh Minh T, sinh năm 1994. Địa chỉ: Khóm B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh (vắng mặt)

- *Bị đơn*: Ông Lê Văn X, sinh năm 1953 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn X*: bà Triệu Thị B, sinh năm 1955.  
Địa chỉ: khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh (có mặt)

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lê Văn X*: Ông Huỳnh Thiên S - Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh T (có mặt)

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của anh Lê Thế P (chết năm 2011) gồm:*

1/ Ông Lê Văn X, sinh năm 1953 (vắng mặt);

2/ Bà Triệu Thị B, sinh năm 1955 (có mặt);

3/ Chị Lê Thị Thúy K, sinh năm 1970 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

4/ Anh Lê Thế T1, sinh năm 2005 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

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

5/ Anh Lê Thế C, sinh năm 1980 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

6/ Chị Lê Thị Thu T2, sinh năm 1984 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

7/ Ngân hàng Thương mại Cổ Phần K1.

Địa chỉ trụ sở chính tại: Số D phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang. Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Ngọc M - Tổng giám đốc.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Lê Thị Thúy V, chức vụ: Chuyên viên Xử lý nợ - Phòng xử lý nợ - Ngân hàng TMCP K1 (có mặt).

*Người kháng cáo:* Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*- Theo đơn khởi kiện ngày 26/7/2022, bản tự khai của nguyên đơn ông Thạch Văn H và trong quá trình tham gia tố tụng người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày và yêu cầu:*

Ngày 25/5/2005 ông Lê Văn X, bà Triệu Thị B có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Thạch Văn H diện tích đất 46,2m<sup>2</sup> (chiều ngang 4,2m, chiều dài 11m) tại thửa đất số 111, tờ bản đồ số 14 (chiết từ thửa đất số 19, tờ bản đồ 14, diện tích chung 208,5m<sup>2</sup>) đất tọa lạc khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh với giá 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng). Hai bên có lập tờ biên nhận viết tay ngày 25/5/2005 giao nhận tiền xong và gia đình ông X đã bàn giao đất cho ông H sử dụng, sau khi nhận đất ông H đã xây dựng 01 căn nhà kho, bốn bên xây tường bê tông, mái lợp tole, nền xi măng, cửa kéo bằng sắt giáp với nền nhà ông X bà B đang ở, chỉ có mỗi tờ biên nhận ngày 25/5/2005 nên ông H không yên tâm, do vậy ngày 16/7/2006 ông có yêu cầu ông Lê Văn X lập “tờ sang nhượng đất nền nhà” có vợ chồng ông X và 03 người con ký sang nhượng đất, 02 nhân chứng và có xác nhận của trưởng khóm 1 là ông Nguyễn Văn T3. Do cần ổn định quản lý sử dụng đất nên ông yêu cầu ông X thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng gia đình ông Lê Văn X hứa hẹn nhiều lần nhưng không thực hiện.

Nay ông yêu cầu ông X, bà B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 46,2m<sup>2</sup>, yêu cầu công nhận diện tích đất 46,2m<sup>2</sup> (có chiều ngang 4,2m, chiều dài 11m) loại đất ODT thuộc thửa đất số 111, tờ bản đồ số 14, tọa lạc khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh cho ông. Ông không đồng ý cho phát mãi tài sản bao gồm đất và các tài sản gắn liền với diện tích đất 46,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 111, tờ bản đồ số 14 là tài sản của ông để Ngân hàng thu hồi nợ vay của Ông X, bà B.

*- Bị đơn ông Lê Văn X trình bày:*

Ông Lê Văn X thừa nhận vào năm 2005 gia đình ông có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 46,2m<sup>2</sup> (chiều ngang 4,2m, chiều dài 11m) thuộc thửa đất số 111, tờ bản đồ số 14 loại đất ODT (được chiết từ thửa số 19, tờ bản đồ 14, diện tích

208,5 m<sup>2</sup>) tọa lạc khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh cho ông Thạch Văn H với số tiền 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng). Hai bên có viết giấy tay chuyển nhượng đất và biên nhận ông nhận số tiền 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng). Sau khi nhận số tiền chuyển nhượng thì vợ chồng ông đã giao đất cho ông H sử dụng, ông H xây dựng 01 căn nhà kho để chứa vật tư nông nghiệp (phân bón) từ năm 2005 cho đến nay như ông H trình bày. Do đất đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần K1 để đảm bảo hợp đồng vay chưa có khả năng trả tiền vay nên ông bà chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho ông H được.

Ông đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 46,2m<sup>2</sup> (chiều ngang 4,2m, chiều dài 11m) tại thửa đất số 111, tờ bản đồ số 14 loại đất ODT tọa lạc khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh cho ông H, nhưng ông xin ông H thời gian để làm thủ tục chuyển nhượng, gia đình ông sẽ cố gắng kiếm nguồn tiền trả nợ vay Ngân hàng để chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H. Đồng thời ông đồng ý cùng bà B trả số tiền vay gốc và lãi cho Ngân hàng Thương mại cổ phần K1 - Chi nhánh T4 nhưng hoàn cảnh khó khăn nên ông xin được trả dần.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần K1 trình bày và yêu cầu:*

Ông Lê Văn X và bà Triệu Thị B có ký hợp đồng vay số: 167/21/HĐTD/1602-8018 ngày 20/5/2021 tại Ngân hàng Thương mại cổ phần K1 - Chi nhánh T5, phòng G để vay số tiền 210.000.000 đồng (hai trăm mười triệu đồng), mục đích vay bổ sung vốn. Để đảm bảo khoản vay ông X bà B có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 19, tờ bản đồ 14 tọa lạc khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh do hộ ông X đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được chỉnh trang tư sang cá nhân ông X năm 2019. Do khoản vay của ông X bà B đã tới hạn nên Ngân hàng yêu cầu ông X bà B phải trả số tiền vay gốc và lãi tính đến ngày 26/6/2024 bằng 312.761.118 đồng (ba trăm mười hai triệu bảy trăm sáu mươi một nghìn một trăm mười tám đồng), trong đó tiền gốc là 210.000.000 đồng (hai trăm mười triệu đồng) và phần lãi trong hạn là 23.310.000 đồng (hai mươi ba triệu ba trăm mười nghìn đồng), lãi chậm trả là 5.785.132 đồng (năm triệu bảy trăm tám mươi lăm nghìn một trăm ba mươi hai đồng), lãi quá hạn là 73.665.986 đồng (bảy mươi ba triệu sáu trăm sáu mươi lăm nghìn chín trăm tám mươi sáu đồng). Trường hợp ông X bà B không trả nợ hoặc trả không đủ thì Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là toàn bộ diện tích đất 208,5m<sup>2</sup> thửa đất số 19, tờ bản đồ 14 do ông X đứng tên giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất để ưu tiên thanh toán nợ cho Ngân hàng. Đối với tài sản thế chấp trước khi cho vay cán bộ Ngân hàng có xuống thăm định đất, phát hiện có nhà kho nhưng bà B cho rằng nhà kho đó là của gia đình bà B nên Ngân hàng không biết tài sản này là của ông Thạch Văn H.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn bà Triệu Thị B trình bày:*

Bà thống nhất với lời trình bày của ông Lê Văn X về việc vợ chồng bà có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 46,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 111, tờ bản đồ số 14 loại đất ODT nêu trên cho ông Thạch Văn H vào năm 2005, sau khi nhận số tiền chuyển nhượng 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) thì gia đình bà đã bàn giao đất cho ông H xây dựng căn nhà để vật tư nông nghiệp từ năm 2005 đến nay, quá trình sử dụng gia đình bà không ai phát sinh tranh chấp với ông H. Nay bà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 46,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 111, tờ bản đồ số 14 loại đất ODT cho ông H, nhưng xin ông H thời gian khi nào gia đình bà có điều kiện trả tiền vay Ngân hàng Thương mại cổ phần K1 sẽ làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông H. Đối với khoản tiền vay của Ngân hàng Thương mại cổ phần K1 bà đồng ý cùng ông X liên đới trả số tiền vay gốc và lãi theo yêu cầu của Ngân hàng. Riêng đối với tài sản thế chấp, trước khi cho vay cán bộ tín dụng Ngân hàng có xuống thăm định tài sản, lúc này đã có căn nhà kho của ông H xây dựng trên đất, cán bộ tín dụng có hỏi căn nhà này là của ai thì bà có trả lời nhà của ông anh bà con của bà, Ngân hàng cũng không hỏi bà để làm việc trực tiếp với ông X về tài sản trên đất.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn chị Lê Thị Thu T2 trình bày:* Thống nhất với lời trình bày của ông Lê Văn X và bà Triệu Thị B.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn anh Lê Thế C trình bày:* Anh không liên quan đến việc tranh chấp giữa ông H với ông X bà B, không có tranh chấp hay yêu cầu trong vụ án này, mà do bà B và ông X tự quyết định.

Tại bản án sơ thẩm số 55/2024/DS-ST, ngày 26, 28 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tiểu Cần đã quyết định:

Áp dụng khoản 2 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, 91, 92, 93, 95, 147, 157, 165, 166, 227, 228, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 29, Điều 180, 182, 183 Bộ luật Dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Áp dụng Nghị quyết số:

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa 14 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 yêu cầu khởi kiện của ông Thạch Văn H về việc yêu cầu ông Lê Văn X, bà Triệu Thị B phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích thực đo 46,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 111, tờ bản đồ số 14, loại đất ODT, tọa lạc khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh (tư liệu năm 2001).

Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thạch Văn H với ông Lê Văn X, bà Triệu Thị B theo “tờ sang nhượng đất nền nhà” ngày 16/7/2006 đối với diện tích đất thực đo 46,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 111, tờ bản đồ số 14, loại đất ODT, tọa lạc khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Công nhận cho ông Thạch Văn H được quyền sử dụng diện tích đất thực đo 46,2m<sup>2</sup> (gồm Phần A căn nhà kho của ông H đang sử dụng có diện tích 37,8m<sup>2</sup> và B là sân nhà của ông H có diện tích 8,4m<sup>2</sup> theo sơ đồ khu đất) thuộc thửa đất số 111, tờ bản đồ số 14, loại đất ODT, tọa lạc khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Diện tích đất thực đo 46,2m<sup>2</sup> có vị trí, tứ cận cụ thể như sau:

- + Hướng Đông giáp đường bê tông có số đo 4,2m
- + Hướng Tây giáp phần còn lại của thửa 19 của hộ ông Lê Văn X có số đo 4,2m
- + Hướng Nam giáp đường bê tông + đất trống có số đo 11,01m
- + Hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa 19 của hộ ông Lê Văn X có số đo 11m

*(Có sơ đồ đo vẽ kèm theo)*

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1 về việc yêu cầu ông X bà B phải liên đới trả số tiền vay vốn gốc và lãi theo hợp đồng đã ký.

Buộc ông X bà B phải liên đới trả số tiền vay vốn gốc và lãi bằng 312.761.118 đồng (ba trăm mười hai triệu bảy trăm sáu mươi một nghìn một trăm mười tám đồng), trong đó tiền gốc là 210.000.000 đồng (hai trăm mười triệu đồng) và phần lãi trong hạn là 23.310.000 đồng (hai mươi ba triệu ba trăm mười nghìn đồng), lãi chậm

trả là 5.785.132 đồng (năm triệu bảy trăm tám mươi lăm nghìn một trăm ba mươi hai đồng), lãi quá hạn là 73.665.986 đồng (bảy mươi ba triệu sáu trăm sáu mươi lăm nghìn chín trăm tám mươi sáu đồng) tính đến ngày 26/6/2024 và phần lãi phát sinh kể từ ngày 27/6/2024 cho đến khi trả hết nợ.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1 về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ diện tích đất 208,5m<sup>2</sup> thửa đất số 19, tờ bản đồ 14 trong trường hợp ông X bà B không có khả năng trả nợ.

Chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1 xử lý tài sản thế chấp là diện tích đất 162,3m<sup>2</sup> thửa đất số 19 tờ bản đồ số 14 loại đất ODT tọa lạc khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Trong trường hợp ông X bà B không trả nợ hoặc trả không đầy đủ số tiền vay vốn và lãi thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1 có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp đối với diện tích đất 162,3m<sup>2</sup>, thửa đất số 19, tờ bản đồ số 14 tọa lạc khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Diện tích đất 162,3m<sup>2</sup> có vị trí, tứ cận cụ thể như sau:

+ Hướng Đông có 02 đoạn: đoạn 1 giáp đường bê tông có số đo 8,69m; đoạn 2 giáp phần A do ông Thạch Văn H đang sử dụng có số đo 11,00m

+ Hướng Tây có 03 đoạn: đoạn 1 giáp thửa 9 có số đo 7,17m; đoạn 2 giáp thửa 21 có số đo 1,86m; đoạn 3 giáp đường bê tông có số đo 5,20m

+ Hướng Nam có 02 đoạn: đoạn 1 giáp đường bê tông có số đo 2,63m; đoạn 2 giáp phần A do ông Thạch Văn H đang sử dụng có số đo 4,20m

+ Hướng Bắc giáp thửa số 10 có số đo 16,20m

*(Có sơ đồ đo vẽ kèm theo)*

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28/6/2024, Ngân hàng TMCP K1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số 55/2024/DS-ST ngày 26, 28 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tiểu Cần về phần diện tích tài sản thế chấp không được kê biên, xử lý thu hồi nợ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không rút đơn yêu cầu độc lập và đơn kháng cáo các đương sự không thỏa thuận được với nhau về nội dung vụ án.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lê Văn X, bà Triệu Thị B trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của Ngân hàng TMCP K1, y án sơ thẩm.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Về tố tụng Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS 2015 xử bác kháng cáo của Ngân hàng TMCP K1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày tranh luận của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử thấy rằng:

[01] Về tố tụng : Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án theo Điều 26, 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 là đúng quy định. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn vắng mặt, nhưng có gửi luận cứ cho Tòa án, sự vắng mặt của họ không ảnh hưởng đến việc việc giải quyết vụ án, căn cứ theo Điều 296 BLTT DS ,Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

Đơn Kháng cáo của Ngân hàng TMCP K1 trong hạn luật định, nên được cấp phúc thẩm chấp nhận.

[02] Xét kháng cáo của Ngân hàng TMCP K1 thấy rằng:

[2.1] Khi vay vốn của Ngân hàng TMCP K1, ông X, bà B thế chấp thửa đất số 14, tờ bản đồ số 19, diện tích 208,5m<sup>2</sup> loại đất đô thị, tọa lạc khóm A, thị trấn T , huyện T, tỉnh Trà Vinh do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy ngày 17/5/2019 cho ông Lê Văn X đứng tên. Tuy nhiên, vào năm 2005, ông X, bà B đã chiết thửa 19 thành 02 thửa gồm: Thửa 111, diện tích 46,2m<sup>2</sup> để chuyển nhượng cho ông H, phần còn lại thửa 19 là 162,3m<sup>2</sup>. Nhưng ông X, bà B và ông H không làm tiếp thủ tục theo quy định, nên năm 2019, ông X làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất thửa 19, tờ bản đồ số 14 từ hộ ông Lê Văn X sang cá nhân ông Lê Văn X được Sở T cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do ông Lê Văn X đứng tên diện tích 208,5m<sup>2</sup>, thửa 19, tờ bản đồ số 14. Ông X đã thế chấp giấy chứng nhận cấp đổi ngày 17/5/2019 để thế chấp cho Ngân hàng TMCP K1. Nhưng trên thực tế thì ông X, bà B, ông H đã chuyển nhượng với nhau



46,2m<sup>2</sup> trong diện tích 208,5m<sup>2</sup> từ năm 2005, hai bên đã giao nhận đủ tiền và ông H đã xây dựng công trình trên phần đất 46,2m<sup>2</sup> này để làm nhà kho chứa vật tư nông nghiệp. Do ông H, bà B, ông X đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, nên án sơ thẩm công nhận 46,2m<sup>2</sup> theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự cho ông H là có cơ sở. Tuy nhiên, Ngân hàng K1 không đồng ý việc án sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H, ông X, bà B đối với phần đất có diện tích 46,2m<sup>2</sup> nêu trên vì phần đất này nằm trong thửa 19, tờ bản đồ số 14, có diện tích 208,5m<sup>2</sup> mà ông X, bà B đã thế chấp với Ngân hàng.

[2.2] Về thủ tục thế chấp thửa 19, tờ bản đồ số 14, diện tích 208,5m<sup>2</sup> giữa ông X và Ngân hàng K1 thấy rằng: Án sơ thẩm xác định khi tiến hành thẩm định thửa 19, tờ bản đồ số 14, diện tích 208,5m<sup>2</sup> và tài sản trên đất, Ngân hàng không ghi đầy đủ thông tin vào mục 11,12 của Biên bản khảo sát hiện trạng bất động sản có trên thửa đất. Trên thửa đất có nhà kho chứa vật tư nông nghiệp nhưng phía Ngân hàng không hỏi ông X, bà B là của ai, vì theo mục đích vay thì ông X vay để mua gỗ làm mộc, còn nhà kho chứa vật tư nông nghiệp; đáng lẽ ra Ngân hàng phải làm rõ hộ ông X chỉ làm mộc, không có kinh doanh mua bán vật tư. Đây là lỗi do thẩm định không đầy đủ, rõ ràng, chính xác của Ngân hàng, nên phần thiệt hại một phần về tài sản thế chấp Ngân hàng phải chịu rủi ro là phù hợp như án sơ thẩm nhận định là có cơ sở.

Từ nhận định trên: Án sơ thẩm xử chấp nhận một phần yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng TMCP K1 là có căn cứ.

[3] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông X, bà B được chấp nhận.

[4] Ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xử bác yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP K1 là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: Ngân hàng TMCP K1 phải chịu theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 55/24/DS-ST, ngày 26,28 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tiều Cần, tỉnh Trà Vinh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thạch Văn H về việc yêu cầu ông Lê Văn X, bà Triệu Thị B phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích thực đo 46,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 111, tờ bản đồ số 14, loại đất ODT, tọa lạc khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh (tư liệu năm 2001).

Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thạch Văn H với ông Lê Văn X, bà Triệu Thị B theo “tờ sang nhượng đất nền nhà” ngày 16/7/2006 đối với diện tích đất thực đo 46,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 111, tờ bản đồ số 14, loại đất ODT, tọa lạc khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Công nhận cho ông Thạch Văn H được quyền sử dụng diện tích đất thực đo 46,2m<sup>2</sup> (gồm Phần A căn nhà kho của ông H đang sử dụng có diện tích 37,8m<sup>2</sup> và B là sân nhà của ông H có diện tích 8,4m<sup>2</sup> theo sơ đồ khu đất) thuộc thửa đất số 111, tờ bản đồ số 14, loại đất ODT, tọa lạc khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Diện tích đất thực đo 46,2m<sup>2</sup> có vị trí, tứ cận cụ thể như sau:

- + Hướng Đông giáp đường bê tông có số đo 4,2m
- + Hướng Tây giáp phần còn lại của thửa 19 của hộ ông Lê Văn X có số đo 4,2m
- + Hướng Nam giáp đường bê tông + đất trống có số đo 11,01m
- + Hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa 19 của hộ ông Lê Văn X có số đo 11m

*(Có sơ đồ đồ khu đất kèm theo công văn 976/CNHTC-KT ngày 21/5/2024 của chi nhánh văn phòng ĐKĐĐ huyện T4)*

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1 về việc yêu cầu ông X bà B phải liên đới trả số tiền vay vốn gốc và lãi theo hợp đồng đã ký.

Buộc ông X bà B phải liên đới trả số tiền vay vốn gốc và lãi bằng 312.761.118 (ba trăm mười hai triệu bảy trăm sáu mươi một nghìn một trăm mười tám đồng), trong đó tiền gốc là 210.000.000 đồng (hai trăm mười triệu đồng) và phần lãi trong hạn là 23.310.000 đồng (hai mươi ba triệu ba trăm mười nghìn đồng), lãi chậm trả là 5.785.132 đồng (năm triệu bảy trăm tám mươi lăm nghìn một trăm ba mươi hai

đồng), lãi quá hạn là 73.665.986 đồng (bảy mươi ba triệu sáu trăm sáu mươi lăm nghìn chín trăm tám mươi sáu đồng) tính đến ngày 26/6/2024 và phần lãi phát sinh kể từ ngày 27/6/2024 cho đến khi trả hết nợ.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1 về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ diện tích đất 208,5m<sup>2</sup> thửa đất số 19, tờ bản đồ 14 trong trường hợp ông X bà B không có khả năng trả nợ.

Chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1 xử lý tài sản thế chấp là diện tích đất 162,3m<sup>2</sup> thửa đất số 19 tờ bản đồ số 14 loại đất ODT tọa lạc khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Trong trường hợp ông X bà B không trả nợ hoặc trả không đầy đủ số tiền vay vốn và lãi thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1 có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp đối với diện tích đất 162,3m<sup>2</sup> thửa đất số 19 tờ bản đồ số 14 tọa lạc khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Diện tích đất 162,3m<sup>2</sup> có vị trí, tứ cận cụ thể như sau:

+ Hướng Đông có 02 đoạn: đoạn 1 giáp đường bê tông có số đo 8,69m; đoạn 2 giáp phần A do ông Thạch Văn H đang sử dụng có số đo 11,00m

+ Hướng Tây có 03 đoạn: đoạn 1 giáp thửa 9 có số đo 7,17m; đoạn 2 giáp thửa 21 có số đo 1,86m; đoạn 3 giáp đường bê tông có số đo 5,20m

+ Hướng Nam có 02 đoạn: đoạn 1 giáp đường bê tông có số đo 2,63m; đoạn 2 giáp phần A do ông Thạch Văn H đang sử dụng có số đo 4,20m

+ Hướng Bắc giáp thửa số 10 có số đo 16,20m

*(Có sơ đồ đồ khu đất kèm theo công văn 976/CNHTC-KT ngày 21/5/2024 của chi nhánh văn phòng ĐKĐĐ huyện T4)*

4. Về án phí phúc thẩm: Buộc Ngân hàng TMCP K1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0002973 ngày 15/7/2024 của chi cục thi hành án dân sự huyện Tiểu cần.

Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 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 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:***

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện Tiểu Cần;
- CCTHADS huyện Tiểu Cần;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**Phạm Văn Long**