

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU

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

Bản án số: 18/2025/DS-PT
Ngày 21 - 01 - 2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thanh Hùng

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thúy Linh

Ông Trương Thanh Dũng

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Anh Khoa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Nguyệt Hân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 và 21 tháng 01 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 186/2024/TLPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 183/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại cổ phần () Kiên Long.

Trụ sở chính: Số D - 42 - D P, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Ông Trần Ngọc M – Tổng Giám đốc.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Bà Trương Thị Mỹ N, sinh năm 1994. Địa chỉ liên hệ: Số D, đường T, Khóm A, Phường G, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Văn bản ủy quyền số 479D/QĐ-NHKL ngày 21/02/2024.

- **Bị đơn:** Ông Trương Văn N1 (tên gọi khác: N2), sinh năm 1959

Bà Phạm Thị H, sinh năm 1960.

Cùng địa chỉ: Ấp G, xã H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Trương Văn N1: Bà Phạm Thị H, sinh năm 1960. Địa chỉ: Ấp G, xã H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu. Văn bản ủy quyền ngày 31/7/2024.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trương Văn H1, sinh năm 1983. Địa chỉ: Ấp G, xã H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

2. Ông Trương Văn C, sinh năm 1984. Địa chỉ: Ấp G, xã H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

3. Bà Trương Ngọc V, sinh năm 1996. Địa chỉ: Ấp G, xã H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

4. Ông Lâm Tấn C1, sinh năm 1986. Địa chỉ: Ấp G, xã H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trương Văn H1, ông Trương Văn C, bà Trương Ngọc V, ông Lâm Tấn C1: Bà Phạm Thị H, sinh năm 1960. Địa chỉ: Ấp G, xã H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu. Văn bản ủy quyền ngày 31/7/2024.

5. Bà Trương Ngọc T, sinh năm 1991. Địa chỉ: Ấp G, xã H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

6. Ông Trương Giang T1, sinh năm 2002. Địa chỉ: Ấp G, xã H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

7. Ông Trương Văn N3. Địa chỉ: Ấp G, xã H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

8. Ông Võ Văn C2. Địa chỉ: Ấp G, xã H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

9. Ông Trần Quốc L. Địa chỉ: Ấp G, xã H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

10. Ông Trương Minh T2. Địa chỉ: Ấp G, xã H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

11. Ông Trương Văn H2. Địa chỉ: Ấp G, xã H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

- Người kháng cáo: Ngân hàng TMCP K là nguyên đơn.

(Bà Trương Thị Mỹ N, bà Phạm Thị H có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 24/4/2024 (bút lục 44), các lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần K, bà Trương Thị Mỹ N trình bày: Ông Trương Văn N1, bà Phạm Thị H có ký Hợp đồng tín dụng số 897/20/HĐTD/0200-8197 ngày 24/12/2020 với Ngân hàng Thương mại cổ phần K - Chi nhánh B (sau đây viết tắt là Ngân hàng) để vay số tiền 160.000.000 đồng, mục đích vay: Bổ sung vốn sản xuất nông nghiệp, chăn nuôi heo; giải ngân ngày 29/12/2020. Thời hạn vay 12 tháng, ngày đến hạn 29/12/2021. Lãi suất vay 12,9%/năm. Lãi suất vay được cố định trong 03 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Kể từ tháng thứ 04 trở đi lãi suất vay được tính bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng, loại lãi cuối kỳ cộng biên độ 3,8%/năm. Lãi suất vay sau khi thay đổi không được thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu hiện hành tại đơn vị (cùng loại hình và phương thức

vay). Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất vay tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, tính trên dư nợ gốc quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất lãi chậm trả bằng 10%/năm, tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Hình thức thanh toán lãi trả 06 tháng/lần; gốc trả cuối kỳ.

Kể từ ngày vay đến nay, ông Trương Văn N1, bà Phạm Thị H chưa thanh toán hết gốc, lãi theo thỏa thuận cho Ngân hàng nên đã vi phạm hợp đồng tín dụng. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông N1, bà H thanh toán số tiền nợ tính đến ngày 30/9/2024 là 180.473.082 đồng (trong đó, tiền nợ gốc là 155.000.000 đồng, tiền lãi quá hạn là 25.473.082 đồng) và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng từ ngày 01/10/2024 cho đến khi thanh toán xong số tiền nợ nêu trên. Trường hợp ông N1 và bà H không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ tiền nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng yêu cầu Tòa án tuyên bán đấu giá tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 209176 do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu cấp cho hộ bà Trương Thị H3 ngày 10/8/2001 (điều chỉnh thông tin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trương Văn N1 ngày 17/5/2006) tại thửa 556, tờ bản đồ số 4 và các thửa 1052, 1053, 1191, cùng tờ bản đồ số 5, tọa lạc G, xã H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu để thu hồi nợ.

Bị đơn bà Phạm Thị H, và là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông bị đơn Trương Văn N1, đồng thời là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn H1, ông Trương Văn C, bà Trương Ngọc V, ông Lâm Tấn C1 trình bày: Bà H thừa nhận ngày 24/12/2020 có ký hợp đồng tín dụng vay của Ngân hàng số tiền 160.000.000 đồng, mục đích vay để bổ sung vốn sản xuất nông nghiệp, chăn nuôi heo; thời hạn vay: 12 tháng, ngày đến hạn 29/12/2021. Do quá trình nuôi heo thất bại nên bà H chưa thanh toán đầy đủ và đúng hạn cho Ngân hàng nên đã vi phạm hợp đồng tín dụng. Nay bà H đồng ý thanh toán số tiền nợ theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và đồng ý cho xử lý tài sản thế chấp của ông N1, bà H để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Tuy nhiên, thửa đất 1053 là của ông Võ Văn C2, từ trước đến nay gia đình bà H không có quản lý, sử dụng thửa đất này. Thửa 1191 là của ông Trần Quốc L, trước đây (trên 30 năm) khi Nhà nước trang trải đất đai có cấp cho hộ bà Trần Thị T3 (bà nội ông N1) thửa đất này nhưng chỉ canh tác được khoảng 02 năm thì bà T3 tặng cho ông L canh tác đến nay, nhưng không biết lý do gì khi Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Trương Thị H3 vào ngày 10/8/2001 (bà H3 tặng cho đất lại ông N1 ngày 17/5/2006) lại có 02 thửa đất nêu trên nên không đồng ý bán đấu giá các thửa đất của ông C2 và ông L để trả nợ cho Ngân hàng. Thửa đất 1052 đã chuyển nhượng cho ông Trương Văn N3 02 công tằm cây, với giá 100.000.000 đồng vào ngày 03/01/2015; chuyển nhượng cho ông Trương Minh T2 (con ông N3) 02 công tằm cây với giá 01 lượng vàng 24K/công và cầm cố cho ông T2 01 công tằm cây với giá 05 chỉ vàng 24K, khi nào bà H có

đủ 05 chỉ vàng thì chuộc lại đất; chuyển nhượng cho ông Trương Văn H2 01 công tằm cây với giá 01 lượng vàng 24K. Tại thời điểm chuyển nhượng, cầm cố đất cho ông N3, ông T2 và ông H2 chỉ làm giấy tay, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà H, ông N1 đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng. Bà H đồng ý với yêu cầu của Ngân hàng phát mãi thửa đất 556, tờ bản đồ số 4 và thửa 1052, tờ bản đồ số 5 để trả nợ cho Ngân hàng; các giao dịch chuyển nhượng, cầm cố đất với ông N3, ông T2 và ông H2 nếu sau này có tranh chấp sẽ yêu cầu giải quyết trong vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Ngọc T, ông Trương Giang T1, ông Trương Minh T2, ông Trương Văn H2, ông Trần Quốc L vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn N3 trình bày: Ông N3 đang trực tiếp quản lý, sử dụng 1 phần thửa 1052, tờ bản đồ số 05 cũ, diện tích khoảng 2.600m² đất trồng lúa do nhận chuyển nhượng của ông Trương Văn N1 (Nằm) vào ngày 03/01/2015 với giá 100.000.000 đồng. Ông N3 đã giao đủ 100.000.000 đồng cho ông N1. Khi chuyển nhượng hai bên có viết giấy tay với tiêu đề “Giấy chuyển nhượng QSD đất” nhưng chưa sang tên quyền sử dụng đất do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông N1 thế chấp cho Ngân hàng. Phần đất còn lại ông N1 chuyển nhượng bằng giấy tay, cầm cố cho ông Trương Minh T2 và ông Trương Văn H2. Trường hợp phát mãi quyền sử dụng đất của ông N1 để Ngân hàng thu hồi nợ thì ông N3 không có yêu cầu Tòa án giải quyết giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/01/2015 trong vụ án này. Nếu sau này có phát sinh tranh chấp sẽ yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn C2 trình bày: Nguồn gốc đất tại thửa 1053 là của ông C2 nhận chuyển nhượng của ông Lâm Văn M1 cách nay khoảng 32 năm, chỉ viết giấy tay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện phần đất này đang trồng cỏ cho trâu, bò ăn. Ông C2 không đồng ý với yêu cầu phát mãi phần đất này của ông C2, yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp của Ngân hàng với ông N1, bà H đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế 1.116,6m² tại thửa 1053, tờ bản đồ số 5 cũ.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần K đối với ông Trương Văn N1, bà Phạm Thị H về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần K đối với ông Trương Văn N1, bà Phạm Thị H về việc yêu cầu bán đấu giá tài sản thế chấp tại các thửa 556, tờ bản đồ số 4 và thửa 1052, tờ bản đồ số 5 cũ. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần K đối với ông Trương Văn N1, bà Phạm Thị H về việc yêu cầu bán đấu giá tài sản thế

chấp tại các thửa 1191, 1053, tờ bản đồ số 5 cũ, đất tọa lạc ấp G, xã H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

2. Buộc ông Trương Văn N1, bà Phạm Thị H cùng có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần K số tiền 180.473.082 đồng, trong đó, tiền nợ gốc 155.000.000 đồng, tiền lãi quá hạn 25.473.082 đồng.

3. Buộc ông Trương Văn N3, ông Trương Minh T2, ông Trương Văn H2 trả lại cho ông Trương Văn N1, bà Phạm Thị H diện tích 6.535,4m² đất trồng lúa tại thửa 1052, tờ bản đồ số 5 cũ (tương ứng với một phần thửa 488 và thửa 479, tờ bản đồ số 2 hệ thống bản đồ chính qui) (có tuyên tứ cạnh kèm theo).

4. Hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 951/17/HĐTC-BĐS/0200-4182 ngày 29/12/2017 của Ngân hàng Thương mại cổ phần K với ông Trương Văn N1, bà Phạm Thị H tại các thửa 1191, 1053, tờ bản đồ 5 cũ, tọa lạc ấp G, xã H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 209176 do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu cấp cho hộ bà Trương Thị H3 ngày 10/8/2001 (điều chỉnh thông tin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trương Văn N1 ngày 17/5/2006).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về tiền lãi quá hạn, quyền yêu cầu bán đấu giá tài sản thế chấp, quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng, chi phí tố tụng, án phí, quy định về thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 15 tháng 10 năm 2024, Ngân hàng TMCP K kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc được phát mãi tài sản thế chấp của ông Trương Văn N1, bà Phạm Thị H là thửa đất số 1053, 1911, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tại phiên tòa:

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng TMCP K. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 83/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu theo hướng: Ngân hàng TMCP K được quyền yêu cầu phát mãi bán đấu giá tài sản thế chấp tại thửa 1911, tờ bản đồ số 5 cũ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến trình bày của các đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của Ngân hàng TMCP K nộp trong thời hạn và đã nộp tạm ứng án phí đầy đủ. Căn cứ Điều 273 và Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự được chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về tố tụng và quan hệ tranh chấp đã được cấp sơ thẩm nhận định và phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Ngân hàng TMCP K khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Trương Văn N1, bà Phạm Thị H trả số tiền nợ tính đến ngày 30/9/2024 là 180.473.082 đồng theo hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng do ông N1, bà H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Ngoài ra, Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 556, tờ bản đồ số 4 và các thửa đất số 1052, 1053, 1191, cùng tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp G, xã H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu trong trường hợp ông N1, bà H không trả được hết nợ.

Xét hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp do Ngân hàng cung cấp kèm theo đơn khởi kiện thể hiện có chữ ký tên của ông N1, bà H được công chứng, chứng thực và đăng ký thế chấp đúng quy định của pháp luật. Ông N1, bà H thừa nhận có nợ và đồng ý thanh toán số tiền nợ theo yêu cầu khởi kiện cho Ngân hàng. Ngoài ra, ông N1, bà H chỉ đồng ý với yêu cầu phát mãi là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 556, tờ bản đồ số 4 và thửa đất số 1052, tờ bản đồ số 5 để trả nợ cho Ngân hàng. Từ đó cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, buộc ông N1, bà H trả số tiền 180.473.082 đồng và tuyên phát mãi quyền sử dụng đất tại thửa đất số 556, tờ bản đồ số 4 và thửa đất số 1052, tờ bản đồ số 5 là có căn cứ. Phần này của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

[4] Xét kháng cáo của Ngân hàng TMCP K yêu cầu được phát mãi tài sản thế chấp của ông Trương Văn N1, bà Phạm Thị H là thửa đất số 1053, 1911, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp G, xã H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu. Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.1] Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi và bản vẽ mặt bằng hiện trạng sử dụng đất ngày 05/7/2024 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thể hiện:

*Phần đất tại thửa đất số 1053, tờ bản đồ số 5 có vị trí, số đo như sau:

Cạnh hướng đông giáp thửa 1052 của ông Trương Văn N1 có số đo 53,49m.

Cạnh hướng tây giáp kênh có số đo 48,92m.

Cạnh hướng nam giáp thửa 1041 của ông Võ Văn C2 có số đo 25,34m + 14,66m.

Cạnh hướng bắc giáp thửa 1051 của ông Trương Văn M2 có số đo 6,58m.

Diện tích: 1116,6m². Hiện trạng là đất trồng lúa do ông Võ Văn C2 đang quản lý sử dụng.

*Phần đất tại thửa đất số 1911, tờ bản đồ số 5 có vị trí, số đo như sau:

Cạnh hướng đông giáp thửa 1039 của ông Hứa Văn D có số đo 48,45m.

Cạnh hướng tây giáp kênh có số đo 48,82m.

Cạnh hướng nam giáp thửa 1041 của bà Trần Thị Ú có số đo 13,25m + 11,84m.

Cạnh hướng bắc giáp thửa 1036 của bà Trần Thị Ú có số đo 19,95m.

Diện tích 1081,0m². Hiện trạng là đất trồng lúa do ông Trần Quốc L đang quản lý sử dụng.

[4.2] Đối với thửa đất số 1053, tờ bản đồ số 5, qua xác minh của chính quyền địa phương thể hiện, ông Võ Văn C2 đã quản lý sử dụng phần đất này trên 30 năm, không có ai tranh chấp. Như vậy, ông C2 đã quản lý sử dụng trước thời điểm bà Trương Thị H3 kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất. Đồng thời, bị đơn ông Trương Văn N1, bà Phạm Thị H thừa nhận phần đất này là của ông C2. Do bà H3 kê khai, đăng ký nhầm nên được Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 10/8/2001, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1053 là không đúng đối tượng sử dụng đất. Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phát mãi của Ngân hàng TMCP K, hủy một phần hợp đồng thế chấp thế chấp giữa Ngân hàng và ông N1, bà H đối với thửa đất số 1053, tờ bản đồ số 5 là có căn cứ.

[4.3] Đối với thửa đất số 1911, tờ bản đồ số 5, bị đơn ông Trương Văn N1, bà Phạm Thị H xác định, phần đất này là của bà Trần Thị T3 tặng cho ông Trần Quốc L trên 30 năm. Tuy nhiên, qua làm việc với chính quyền địa phương thì thể hiện không rõ ai đang canh tác, không rõ về nguồn gốc và quá trình quản lý sử dụng phần đất này. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào lời trình bày của ông N1, bà H để hủy một phần hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng TMCP K và ông N1, bà H là chưa đảm bảo khách quan. Cần chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng đối với yêu cầu phát mãi thửa đất số 1911, tờ bản đồ số 5.

[5] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng TMCP K. Sửa một phần Bản án dân sự số 83/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Buộc ông Trương Văn N1, bà Phạm Thị H trả số tiền 180.473.082 đồng và tuyên phát mãi quyền sử dụng đất

tại thửa đất số 556, tờ bản đồ số 4 và thửa đất số 1052, 1911, cùng tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp G, xã H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu. Xét ý kiến đề xuất của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ hết 18.452.164 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được Tòa án chấp nhận một phần nên Ngân hàng và ông N1, bà H mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ số tiền nêu trên bằng 9.226.082 đồng, theo quy định tại các điều 157, 158 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ngân hàng đã nộp tạm ứng số tiền 18.452.164 đồng và đã chi phí hết nên buộc ông N1, bà H có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng số tiền 9.226.082 đồng.

[7] Về án phí:

[7.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ngân hàng TMCP K phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng, đối với yêu cầu bán đấu giá tài sản thế chấp tại thửa 1053, tờ bản đồ số 5 không được Tòa án chấp nhận. Ngân hàng đã nộp tạm ứng án phí là 4.103.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004048 ngày 10/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu, được đối trừ. Ngân hàng được trả lại số tiền là 3.803.000 đồng.

Ông Trương Văn N1, bà Phạm Thị H là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[7.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP K nên ngân hàng không phải chịu. Ngân hàng đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004333 ngày 21/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu, được hoàn lại toàn bộ.

Các phần khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng TMCP K. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, các điều 157, 158; khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 295, 297, 299, 301, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự; khoản 16 Điều 4, khoản 2 Điều 91, các khoản 1, 2 Điều 95, điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các Tổ chức tín dụng; điểm đ khoản 1 Điều 12, các điểm a, b khoản

1 Điều 24; các khoản 1, 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần K đối với ông Trương Văn N1, bà Phạm Thị H về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần K đối với ông Trương Văn N1, bà Phạm Thị H về việc yêu cầu bán đấu giá tài sản thế chấp tại các thửa 556, tờ bản đồ số 4 và các thửa 1052, 1911, tờ bản đồ số 5 cũ. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần K đối với ông Trương Văn N1, bà Phạm Thị H về việc yêu cầu bán đấu giá tài sản thế chấp tại thửa 1053, tờ bản đồ số 5 cũ, đất tọa lạc ấp G, xã H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

2. Tính đến ngày 30/9/2024, ông Trương Văn N1, bà Phạm Thị H còn nợ Ngân hàng Thương mại cổ phần K số tiền 180.473.082 đồng, trong đó, tiền nợ gốc 155.000.000 đồng, tiền lãi quá hạn 25.473.082 đồng. Buộc ông Trương Văn N1, bà Phạm Thị H cùng có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần K (do Ngân hàng Thương mại cổ phần K - Chi nhánh B nhận theo hợp đồng tín dụng đã ký kết) số tiền 180.473.082 đồng, trong đó, tiền nợ gốc 155.000.000 đồng, tiền lãi quá hạn 25.473.082 đồng.

3. Kể từ ngày 01/10/2024, ông Trương Văn N1, bà Phạm Thị H 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 tiền 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 Thương mại cổ phần K thì lãi suất mà ông Trương Văn N1, bà Phạm Thị H phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần K theo Bản án của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Thương mại cổ phần K.

4. Buộc ông Trương Văn N3, ông Trương Minh T2, ông Trương Văn H2 trả lại cho ông Trương Văn N1, bà Phạm Thị H diện tích 6.535,4m² đất trồng lúa tại thửa 1052, tờ bản đồ số 5 cũ (tương ứng với một phần thửa 488 và thửa 479, tờ bản đồ số 2 hệ thống bản đồ chính qui), có vị trí, số đo như sau:

Cạnh hướng Đông giáp thửa 1074 của ông Ngô Văn C3 có số đo 20,24m, 26,62m;

Cạnh hướng Tây giáp thửa 1053 của ông Võ Văn C2 có số đo 53,49m;

Cạnh hướng Nam giáp thửa 1071 của ông Trương Văn H2 có số đo 38,87m, 31,66m, 55,33m;

Cạnh hướng Bắc giáp thửa 1051 của ông Trương Văn M2 có số đo 25,68m, 30,09m, 42,44m, 57,20m.

5. Trường hợp ông Trương Văn N1, bà Phạm Thị H không thanh toán nợ hoặc thanh toán không đầy đủ nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần K thì Ngân hàng Thương mại cổ phần K có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu bán đấu giá tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 209176 do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu cấp cho hộ bà Trương Thị H3 ngày 10/8/2001 (điều chỉnh thông tin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trương Văn N1 ngày 17/5/2006) để thu hồi nợ, cụ thể như sau:

5.1. Quyền sử dụng đất tại thửa 556, tờ bản đồ số 4 cũ, diện tích theo đo đạc thực tế là 1.628m² (tương ứng với một phần thửa 5, tờ bản đồ 20 hệ thống bản đồ chính quy), có vị trí, số đo như sau:

Cạnh hướng Đông giáp đất của ông Giang Văn Ự đang sử dụng có số đo 39,7m, 8,7m;

Cạnh hướng Tây giáp Kênh có số đo 26,05m, 12,09m;

Cạnh hướng Nam giáp lộ đất cũ có số đo 21,19m;

Cạnh hướng Bắc giáp đất ông Giang Văn Ự đang sử dụng có số đo 14,96m, 6,87m, 11,94m, 13,18m, 4,2m.

Hiện trạng trên đất có 01 căn nhà chính (loại nhà cấp 4) của ông N1, bà H đang ở, có kết cấu cột bê tông cốt thép, vách tường xây, nền gạch men, mái lợp tol xi măng; 01 căn nhà tiền chế phía sau nhà chính, có kết cấu cột sắt tiền chế, vách lá, nền đất, mái lợp thiếc; 01 nhà phụ bên hông nhà chính có kết cấu cột sắt tiền chế, vách lá, nền đất, mái lợp xi măng; 01 chuồng heo gạch D100 cao 1m và một số cây trồng trên đất; 01 căn nhà tiền chế của ông Lâm Tấn C1 đang sử dụng, có kết cấu khung sườn tiền chế, cột sắt, vách thiếc, mái thiếc, nền đất; 01 nền mộ bên trong có 01 cái mộ được xây bằng gạch.

5.2. Quyền sử dụng đất tại thửa 1052, tờ bản đồ số 5 cũ, diện tích theo đo đạc thực tế là 6.535,4m² đất trồng lúa (tương ứng với một phần thửa 488 và thửa 479, tờ bản đồ số 2 hệ thống bản đồ chính qui), có vị trí, số đo nêu tại mục 4 phần Quyết định này.

5.3. Quyền sử dụng đất tại thửa 1911, tờ bản đồ số 5 cũ, diện tích theo đo đạc thực tế là 1081,0m² (tương ứng với một phần thửa 426, tờ bản đồ số 2 hệ thống bản đồ chính qui) có vị trí, số đo như sau:

Cạnh hướng Đông giáp thửa 1039 của ông Hứa Văn D có số đo 48,45m.

Cạnh hướng Tây giáp kênh có số đo 48,82m.

Cạnh hướng Nam giáp thửa 1041 của bà Trần Thị Ú có số đo 13,25m, 11,84m.

Cạnh hướng Bắc giáp thửa 1036 của bà Trần Thị Ú có số đo 19,95m.

(Bản vẽ mặt bằng hiện trạng sử dụng đất ngày 05/7/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B là bộ phận không thể tách rời Bản án)

6. Hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 951/17/HĐTC-BĐS/0200-4182 ngày 29/12/2017 của Ngân hàng Thương mại cổ phần K với ông Trương Văn N1, bà Phạm Thị H tại thửa 1053, tờ bản đồ 5 cũ, tọa lạc ấp G, xã H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 209176 do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu cấp cho hộ bà Trương Thị H3 ngày 10/8/2001 (điều chỉnh thông tin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trương Văn N1 ngày 17/5/2006).

7. Dành cho ông Lâm Tấn C1 được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 556, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp G, xã H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu nếu có nhu cầu nhận chuyển nhượng. Theo tinh thần Án lệ số 11/2017AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp.

8. Về chi phí tố tụng: Buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần K phải chịu 9.226.082 đồng, buộc ông Trương Văn N1, bà Phạm Thị H phải chịu 9.226.082 đồng. Ngân hàng Thương mại cổ phần K đã nộp tạm ứng số tiền 18.452.164 đồng, đã chi phí hết vào việc xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp, buộc ông Trương Văn N1, bà Phạm Thị H có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần K số tiền 9.226.082 đồng.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

9.1. Miễn cho ông Trương Văn N1, bà Phạm Thị H không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

9.2. Ngân hàng Thương mại cổ phần K phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, nhưng được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.103.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004048 ngày 10/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu. Ngân hàng Thương mại cổ phần K được trả lại số tiền chênh lệch là 3.803.000 đồng.

10. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng TMCP K không phải chịu. Ngân hàng TMCP K đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004333 ngày 21/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Bạc Liêu, được hoàn lại toàn bộ.

Trường hợp Bản án 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 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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND huyện Vĩnh Lợi;
- CCTHADS huyện Vĩnh Lợi;
- Đường sự;
- Lưu Tô HCTP, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thanh Hùng