

Bản án số: 178/2025/DS-PT
Ngày 29 - 4- 2025
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Hùng Quang.

Các Thẩm phán: Bà Châu Minh Hoàng.

Bà Bùi Thị Phương Loan.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Bằng là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Màu – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 579/2024/TLPT-DS ngày 12 tháng 12 năm 2024 về việc: Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, giữa:

Do bản án dân sự sơ thẩm số 383/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 64/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng N2; (Gọi tắt là Ngân hàng) Địa chỉ trụ sở: Số B, đường L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội. Người đại diện hợp pháp: Ông Tiết Văn T – Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Ngọc N, sinh năm 1979 - Cán bộ pháp chế Ngân hàng N2 chi nhánh C2. (có mặt).

- Bị đơn: Bà Trần Kim T1, sinh năm 1963. Địa chỉ cư trú: Số B, L, khóm A, phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Trần Đăng K, sinh năm 1991 và bà Hàn Ái L, sinh năm 1991. Cùng địa chỉ cư trú: Số B, L, khóm A, phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Ông K đang chấp hành án tại Trại Giam K- Kiên Giang, ông K xin vắng mặt, bà L vắng mặt).

2/ Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1967 và bà Võ Diễm P, sinh năm 1972. Cùng địa chỉ cư trú: Ấp F, xã T, thành phố C, tỉnh Cà Mau. (ông H có mặt, bà P xin vắng mặt).

3/ Ông Nguyễn Đình C, sinh năm 1990 và bà Phan Thị N1, sinh năm 1993. Cùng địa chỉ cư trú: Ấp H, xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau (ông C có mặt, bà N1 vắng mặt).

4/ Bà Lê Thị B. Địa chỉ cư trú: Ấp H, xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau (có mặt).

5/ Bà Nguyễn Thị Bé T2, sinh năm 1987. Địa chỉ cư trú: Ấp H, xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

6/ Ông Huỳnh Văn T3 và bà Nguyễn Hồng H1. Cùng địa chỉ cư trú: Ấp H, xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

7/ Ủy ban nhân dân thành phố C, tỉnh Cà Mau. Địa chỉ trụ sở: Số G, N, khóm A, phường I, thành phố C, tỉnh Cà Mau (xin vắng mặt).

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn H là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo đơn khởi kiện của Ngân hàng N2 và tại phiên tòa bà Nguyễn Ngọc N là đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày như sau:*

Vào năm 2019, bà Trần Kim T1 có vay Ngân hàng N2 chi nhánh C2 (gọi tắt là Ngân hàng) tổng số tiền là 16.600.000.000 đồng (mười sáu tỷ sáu trăm triệu đồng). Cụ thể:

- Hợp đồng tín dụng số 7500-LAV-20190198 ngày 07/11/2019 vay 3.000.000.000 đồng. Mục đích vay: Bù đắp tài chính trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2019). Phương thức cho vay: từng lần. Thời hạn cho vay 05 năm kể từ ngày ký đến hết ngày 05/11/2024. Lãi suất cho vay tại thời điểm ký hợp đồng là 10,5%/năm, có điều chỉnh 03 tháng/lần. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Bà T1 đã thanh toán được số tiền vốn 600.000.000đồng, còn nợ lại gốc là 2.400.000.000đồng. Bà T1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán, khoản nợ đã chuyển quá hạn từ ngày 06/11/2022 đến nay.

- Hợp đồng tín dụng số 7500-LAV-202001084 ngày 05/11/2020 vay số tiền 600.000.000 đồng. Mục đích vay: Bù đắp tài chính trả tiền sửa chữa nhà ở. Phương thức cho vay: từng lần. Thời hạn cho vay 05 năm kể từ ngày ký đến hết ngày

05/11/2025. Lãi suất cho vay tại thời điểm ký hợp đồng là 10,5%/năm, có điều chỉnh 03 tháng/lần. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Bà T1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán, khoản nợ đã chuyển quá hạn từ ngày 06/11/2022 đến nay.

- Hợp đồng tín dụng số 7500-LAV-202001069 ngày 02/11/2020 vay số tiền 2.500.000.000 đồng. Mục đích vay: Bổ đắp tài chính bổ sung vốn lưu động kinh doanh rượu bia, nước giải khát, tạp hóa. Phương thức cho vay: theo hạn mức, thời gian duy trì hạn mức 01 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất cho vay: Theo báo cáo giải ngân kèm giấy nhận nợ và có điều chỉnh 03 tháng/lần. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Lãi chậm trả 05%/năm trên số tiền lãi chậm trả.

Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng ngày 10/12/2020 (theo hợp đồng tín dụng số 7500-LAV-202001069 ngày 02/11/2020). Hạn mức tối đa cho vay là 5.200.000.000 đồng. Các nội dung khác hợp đồng không thay đổi.

Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng ngày 04/02/2021 (theo hợp đồng tín dụng số 7500-LAV-202001069 ngày 02/11/2020). Hạn mức tối đa cho vay là 7.000.000.000 đồng. Các nội dung khác hợp đồng không thay đổi.

Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng ngày 05/02/2021 (theo hợp đồng tín dụng số 7500-LAV-202001069 ngày 02/11/2020 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng ngày 04/02/2021). Hạn mức tối đa cho vay là 4.300.000.000 đồng. Các nội dung khác hợp đồng không thay đổi. Bà T1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán, khoản nợ đã chuyển quá hạn từ ngày 02/11/2022 đến nay.

- Hợp đồng tín dụng số 7500-LAV-202100165 ngày 04/02/2021 vay số tiền 8.700.000.000 đồng. Mục đích vay: Bổ đắp tài chính thu mua tôm nguyên liệu. Phương thức cho vay: theo hạn mức, thời gian cho vay 01 năm. Lãi suất cho vay: có điều chỉnh nhưng không cao hơn 10,5%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Lãi chậm trả 05%/năm trên số tiền lãi chậm trả. Bà T1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán, khoản nợ đã chuyển quá hạn từ ngày 07/02/2023 đến nay.

Để bảo đảm các khoản vay thì bà T1 có thể chấp các quyền sử dụng đất theo các hợp đồng thế chấp:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7500LCL201900919 ngày 04/11/2019 phần đất có diện tích 3.999,5m² (trong đó đất ở: 300m², đất trồng cây lâu năm 3.699,5m²) thuộc thửa số 237, tờ bản đồ số 09, tọa lạc ấp H, xã H, thành phố C đứng tên bà Trần Kim T1. Nguồn gốc phần đất: Nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đình C ngày 06/6/2019.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7500LCL202100104 ngày 04/02/2021 gồm hai phần đất. Phần đất thứ nhất có diện tích 1000m² thuộc thửa số

540, tờ bản đồ số 01 và phần đất thứ hai có diện tích 1043m² thuộc thửa số 541, tờ bản đồ số 01 tại ấp F, xã T, thành phố C đứng tên bà Trần Kim T1.

Do bà T1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng đã ký kết nên Ngân hàng N2 yêu cầu bà Trần Kim T1 thanh toán số tiền còn nợ tính đến ngày 27/9/2024 là 22.936.038.356 đồng (trong đó: nợ gốc 16.000.000.000 đồng, nợ lãi 6.936.038.356 đồng) và lãi phát sinh theo hợp đồng cho đến khi thanh toán xong nợ. Trường hợp bà T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì yêu cầu phát mãi các tài sản bảo đảm theo các hợp đồng thế chấp nêu trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, được bổ sung tại phiên tòa của bị đơn là bà Trần Kim T1 trình bày:

Năm 2019 và 2020, do con trai bà là Trần Đăng K có nhu cầu cần vốn để kinh doanh nên bà có ký các hợp đồng vay tiền của Ngân hàng N2 nhiều lần. Quá trình vay để bảo đảm cho khoản vay bà có ký các hợp đồng thế chấp để thế chấp các quyền sử dụng đất tại ấp F, xã T, thành phố C và ấp H, xã H, thành phố C đứng tên Trần Kim T1. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu thanh toán tiền vay còn nợ và xử lý tài sản thế chấp thì bà thống nhất đồng ý theo toàn bộ yêu cầu nguyên đơn.

Đối với các giao dịch vay tiền và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K với ông H, bà P, giao dịch giữa ông K với ông C thì bà không hay biết gì, mọi việc đều do ông K thực hiện khi ông K yêu cầu ký tên thì bà ký tên không biết nội dung ký là gì nên không trình bày ý kiến, bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

** Tại Biên bản làm việc đề ngày 29/8/2023 và ngày 12/7/2024, ông Trần Đăng K trình bày:*

Đối với các hợp đồng vay của bà Trần Kim T1 ký với Ngân hàng N2 chi nhánh C2 vào các ngày 07/11/2019, 02/11/2020 và 05/11/2020 và 04/02/2021 với tổng số tiền vay là 16.600.000.000 đồng là khoản vay của ông. Bà T1 là mẹ ruột ông đứng ra vay dùm ông số tiền trên. Do ông có nhu cầu cần vốn kinh doanh, ở thời điểm này ông đã hết hạn mức vay nên có nhờ mẹ ruột là Trần Kim T1 đứng tên các quyền sử dụng đất tọa lạc ấp F, xã T và ấp H, xã H, thành phố C và ký các hợp đồng vay để vay tiền của Ngân hàng. Hiện các tài sản trên đã đứng tên bà T1 nên bà T1 toàn quyền quyết định, ông không có ý kiến gì. Về yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thì ông thống nhất đồng ý theo toàn bộ yêu cầu của Ngân hàng.

Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn H, bà Võ Diễm P thì ông K trình bày ý kiến như sau: Vào khoảng năm 2012, vợ chồng ông H có vay của ông số tiền 1.200.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 02%/tháng. Ông H chỉ đóng lãi được 01 tháng là 24.000.000 đồng thì ngưng thanh toán. Đến năm 2016 giữa các bên ngồi lại thỏa thuận, vợ chồng ông H đồng ý bán phần đất tọa lạc tại ấp F, xã T, thành

phố C cho ông với giá 3.100.000.000 đồng để đổi trừ khoản nợ vay. Các bên có lập hợp đồng tay đề ngày 09/6/2016, thời điểm này ông có đưa thêm tiền cho vợ chồng ông H nhưng không rõ là bao nhiêu chỉ biết là đã thanh toán đủ 3.100.000.000 đồng và ông có hứa sẽ thanh toán thêm số tiền 400.000.000 đồng để hỗ trợ cho vợ chồng ông H bàn giao tài sản nhà, đất. Ông xác định việc chuyển nhượng đất giữa ông với ông H, bà P đã thực hiện xong và giữa các bên đã hoàn tất thủ tục sang tên theo quy định. Do đó, đối với yêu cầu của ông H, bà P về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên thì ông không đồng ý. Ông đồng ý thanh toán số tiền 400.000.000 đồng đã hứa tại hợp đồng mua bán ký ngày 09/6/2016 giữa ông với vợ chồng ông H, bà P.

Đối với các hợp đồng chuyển nhượng khác cụ thể là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Đình C thì thủ tục chuyển nhượng đã hoàn thành, tuy nhiên do từ đầu ông không kiên quyết yêu cầu di dời nên sau khi gặp sự việc bị khởi tố và hiện chấp hành án thì gia đình ông C vẫn ở trên đất. Nay ông đồng ý bàn giao tài sản thế chấp để xử lý thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Tại Đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của ông Nguyễn Văn H trình bày và yêu cầu như sau:

Vào năm 2016, do gặp khó khăn về tài chính nên vợ chồng ông có hỏi vay ông Trần Đăng K số tiền là 1.200.000.000 đồng, có làm hợp đồng vay tiền ngày 09/6/2016. Quá trình vay vợ chồng ông đã thanh toán lãi cho ông K theo thỏa thuận giữa các bên tại hợp đồng vay ngày 09/6/2016 thì thời gian năm đầu là 03%/tháng tức là thanh toán từ ngày 09/6/2016 đến 09/6/2017 là 432.000.000 đồng. Từ năm 2017 đến năm 2020 (03 năm) là 02%/tháng với số tiền 288.000.000 đồng/năm x 03 năm = 864.000.000 đồng. Tổng vốn và lãi là 2.496.000.000 đồng.

Khi vay vợ chồng ông có thế chấp tài sản là 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tọa lạc ấp F, xã T, thành phố C và 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tọa lạc phường I, thành phố C. Do thời điểm này đóng tiền lãi ông K nhiều quá nên vợ chồng ông có ý định chuyển nhượng luôn phần đất ở ấp F, xã T, thành phố C cho ông K, sau khi cân trừ nợ vay với giá mua bán đất (vợ chồng ông kêu bán giá 3.100.000.000 đồng) thì ông K còn hứa sẽ thanh toán thêm tiền hỗ trợ nhà và tài sản trên đất là 400.000.000 đồng. Giữa các bên khi đó có làm hợp đồng mua bán đề ngày 09/6/2016 nhưng thực tế là hợp đồng được lập vào ngày 09/06/2020, tuy nhiên ghi là ngày 09/6/2016 là để phù hợp với hợp đồng vay số tiền 1.200.000.000 đồng đã ký ngày 09/6/2016 giữa vợ chồng ông với ông K, bà L.

Việc thỏa thuận chuyển nhượng đất các bên đã tiến hành thủ tục tại Phòng C3 vào ngày 30/5/2016. Do ông K còn nợ tiền mua đất vợ chồng ông đối với phần đất ở ấp F, xã T, thành phố C là 400.000.000 đồng nên ông K không được chuyển nhượng hoặc tặng cho người khác đối với phần đất trên, tại hợp đồng thế chấp vay

vốn ngày 09/6/2016 giữa các bên có thỏa thuận về vấn đề này là ông K không được sang nhượng lại người khác khi chưa có sự đồng ý của vợ chồng ông.

Khi chuyển nhượng đất cho ông K thì phần đất của vợ chồng ông là đất nuôi trồng thủy sản. Sau khi chuyển nhượng, năm 2021 ông K có chuyển mục đích 824,8m² từ đất nuôi trồng thủy sản thành đất thổ cư (đối với thửa 540) và sau đó ông K, bà L chuyển nhượng toàn bộ hai thửa đất số 540, 541 tờ bản đồ 01 cho bà Trần Kim T1. Hiện phần đất trên vợ chồng ông đang quản lý, sử dụng.

Nay ông yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 30/5/2016 giữa vợ chồng ông với ông K tại Phòng C3 và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 01/02/2021 giữa ông K, bà L với bà Trần Kim T1 tại Phòng C3 đối với phần đất thuộc thửa đất số 540, 541 tờ bản đồ 01 tọa lạc ấp F, xã T, thành phố C. Ông đồng ý thanh toán cho ông K, bà L số tiền vay nợ gốc là 1.700.000.000 đồng và lãi tính từ ngày 09/6/2020 (ngày chốt lại số tiền nợ) đến ngày 20/4/2022 (ngày ông K bị bắt) với mức lãi theo thỏa thuận tại hợp đồng vay là 02%/tháng.

Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu hủy các hợp đồng trên thì ông yêu cầu ông K, bà L thanh toán cho vợ chồng ông giá trị các tài sản trên đất theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần T7 thể hiện tổng cộng là 750.882.580 đồng.

** Tại Đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của bà Võ Diễm P trình bày và yêu cầu như sau:* Bà thống nhất với trình bày và yêu cầu của ông Nguyễn Văn H, không có ý kiến gì bổ sung.

** Tại Biên bản làm việc đề ngày 18/7/2024, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Nguyễn Đình C trình bày:*

Vào năm 2019 (không nhớ rõ thời gian), do gặp khó khăn về tài chính nên ông có hỏi vay của ông Trần Đăng K số tiền là 700.000.000 đồng, có làm hợp đồng vay tiền, lãi suất thỏa thuận 04%/tháng. Khi vay có thể chấp tài sản là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tọa lạc ấp H, xã H, thành phố C. Giữa các bên có ra Phòng C3 để ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên, thời điểm ký ông chỉ nghĩ ký hợp đồng này để thế chấp tài sản cho ông K, không biết việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà T1 (mẹ ông K). Quá trình vay sau đó ông có nhiều lần vay tiền thêm của ông K. Đến năm 2021 giữa các bên ngồi lại chốt nợ thì ông nợ ông K tổng vốn, lãi là 3.400.000.000 đồng, sau đó ông vay thêm 100.000.000 đồng. Tổng cộng nợ là 3.500.000.000 đồng. Thời điểm này ông có kêu bán phần nhà, đất trên cho vợ chồng ông Huỳnh Văn T3, bà Nguyễn Hồng H1 với giá 4.800.000.000 đồng. Giữa các bên thống nhất thỏa thuận, ông K cũng đồng ý sẽ chuyển tên lại cho ông T3, bà H1 và ông T3, bà H1 sẽ thanh toán tiền còn nợ của ông cho ông K. Tuy nhiên, sau đó ông K thông báo Ngân hàng không cho lấy bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để tiến hành thủ tục chuyển nhượng

do phần đất thế chấp để vay chung khoản nợ, không tách ra được do đó các bên không tiến hành thủ tục được cho đến ngày ông K bị khởi tố và bị bắt.

Nay ông không đồng ý với yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp là phần đất ông đang quản lý, ông yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông với bà Trần Kim T1 đối với phần đất ấp H, xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Ông đồng ý trả lại ông K số tiền vay nợ là 3.500.000.000 đồng.

Đối với việc sai số thửa đất tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông và ông T3 là do cơ quan cấp giấy cấp sai số thửa, thực tế các bên sử dụng đất đúng vị trí, ổn định, không tranh chấp với nhau.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 31/8/2022, bà Lê Thị B trình bày: Ông Nguyễn Đình C là con trai của bà. Hiện tại bà đang sống cùng vợ chồng ông C tại căn nhà cất trên phần đất thế chấp. Nguồn gốc phần đất là của vợ chồng bà tặng cho lại ông C. Theo bà được biết thì sau khi được tặng cho thì ông C có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Đăng K để vay tiền, số tiền vay bao nhiêu thì bà không biết. Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là phần đất bà đang ở thì bà không trình bày ý kiến, bà yêu cầu Tòa án làm việc với ông C để ông C trình bày và bà thống nhất với trình bày của ông C.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 31/8/2022, bà Nguyễn Thị Bé T2 trình bày: Trên phần đất thế chấp hiện có hai căn nhà, ngoài căn nhà của mẹ bà là bà Lê Thị B thì căn còn lại là của bà tự xây cất. Bà được bà Lê Thị Ba T4 cho phần đất để cất nhà ở nhưng chưa tiến hành thủ tục sang tên theo quy định. Việc ông C thế chấp phần đất để vay tiền của ông K thì bà không biết. Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là phần đất bà đang ở thì bà không trình bày ý kiến, bà yêu cầu Tòa án làm việc với ông C để ông C trình bày và bà thống nhất với trình bày của ông C.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 31/8/2022, ông Huỳnh Văn T3 trình bày: Nguồn gốc phần đất vợ chồng ông (vợ ông là bà Nguyễn Hồng H1) đang quản lý, sử dụng tọa lạc ấp H, xã H, thành phố C có được là do ông nhận chuyển nhượng của ông Dương Công T5 vào năm 2018. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông tiến hành xây dựng nhà ở và xưởng gạch hoạt động kinh doanh ổn định trên phần đất đến nay, không tranh chấp với ai. Ông T3 xác định khi nhận chuyển nhượng phần đất đúng là phần đất hiện ông đang quản lý, sử dụng. Phần đất của bà Trần Kim Thanh thế C1 để vay tiền của Ngân hàng là bà T1 nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Đình C. Phần đất này giáp ranh với phần đất của ông. Do thời điểm làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cơ quan cấp giấy đã cấp sai số thửa, thực tế vị trí các bên sử dụng không tranh chấp. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp, theo hợp đồng thế chấp là

số thửa 237, tờ bản đồ 09 là thửa đất hiện vợ chồng ông đang quản lý thì ông không đồng ý theo yêu cầu Ngân hàng, vì việc sai số thửa là do cơ quan cấp giấy, không phải lỗi của vợ chồng ông.

Tại Biên bản ghi ý kiến ngày 31/8/2022, bà Nguyễn Hồng H1 trình bày: Bà thống nhất với trình bày của ông Huỳnh Văn T3, không có ý kiến bổ sung.

Tại Công văn số 1529/UBND-TNMT ngày 16/4/2024 và Công văn số 1979/UBND-TNMT ngày 10/5/2024 về việc cung cấp thông tin của người đại diện hợp pháp Ủy ban nhân dân thành phố C thể hiện:

Bà Trần Kim T1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Đình C tại thửa số 237, tờ bản đồ 09 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 281820 và được Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C chỉnh lý chủ sử dụng (trang 4) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/01/2019.

Ông Huỳnh Văn T3 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1037, tờ bản đồ số 23 (theo bản đồ năm 2009 là thửa đất số 231, tờ bản đồ số 09) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 270 QSDĐ/TPCM do UBND thành phố C cấp ngày 18/12/2003.

Theo nội dung Công văn số 384/CNVPĐKĐĐ ngày 04/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ đã cấp cho ông Huỳnh Văn T3 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ Y 551686 ngày 18/12/2003 và vị trí đã cấp cho bà Trần Kim T1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 281820 ngày 18/01/2019 không trùng vị trí, vị trí thực địa sai so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp là do trước đây khi đo đạc chuyển nhượng xác định sai vị trí thực địa.

Để điều chỉnh vị trí thửa đất theo Giấy chứng nhận đúng với vị trí đất thực tế quản lý, sử dụng thì thực hiện thủ tục cấp đổi cấp lại cùng lúc hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Huỳnh Văn T3 và bà Trần Kim T1. Căn cứ Quyết định số 931/QĐ-UBND ngày 23/5/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh C công bố danh mục thủ tục hành chính sửa đổi, bổ sung trong lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở T8 thì thủ tục cấp lại, cấp đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc chức năng quản lý của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố trực thuộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh C.

Trường hợp điều chỉnh vị trí thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng vị trí thực tế quản lý, sử dụng thì phần đất của bà Trần Kim T1 là thuộc thửa số 231, tờ bản đồ 09.

Đối với bà Hàn Ái L, bà Phan Thị N1: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ nhiều lần đến Tòa án để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, các phiên tòa xét xử nhưng bà L, bà N1 vắng mặt không có lý do và không gửi văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 383/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bà Trần Kim T1 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng N2 đến ngày 27/9/2024 với tổng số tiền là 22.936.038.356 đồng (trong đó: nợ gốc 16.000.000.000 đồng, nợ lãi 6.936.038.356 đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 27/9/2024 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thì lãi suất mà bên phải thi hành án phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Ngân hàng N2 phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Trần Kim T1 bản chính các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP 281820 thuộc thửa số 237, tờ bản đồ số 9, diện tích 3999,5m² tọa lạc xã H, thành phố C; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX 913776 thuộc thửa số 541, tờ bản đồ số 01, diện tích 1043m² tọa lạc xã T, thành phố C và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX 913775 thuộc thửa số 540, tờ bản đồ số 01, diện tích 1000m² tại xã T, thành phố C, chủ sử dụng đứng tên bà Trần Kim T1 khi bà Thanh thanh T6 xong nghĩa vụ được bảo đảm bằng các tài sản này.

2/ Trường hợp bà Trần Kim T1 không thanh toán nợ hoặc thanh toán không đúng, đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng N2. Cụ thể:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 7500LCL202100104 ngày 04/02/2021 được ký giữa bà T1 với Ngân hàng thể hiện bà T1 dùng tài sản là các quyền sử dụng đất (theo Giấy chứng nhận sử dụng đất số CX 913775 và CX 913776) thuộc thửa số 540, tờ bản đồ số 01, diện tích 1000m² (trong đó: đất ở 824,8m², đất nuôi trồng thủy sản 175,2m²) và thửa đất số 541, tờ bản đồ số 01, diện tích 1043m², loại đất nuôi trồng thủy sản tại ấp F, xã T, thành phố C do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C điều chỉnh trang 4 ngày 02/02/2021 đứng tên Trần Kim T1.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 7500LCL201900919 ngày 04/11/2019 được ký giữa bà T1 với Ngân hàng thể hiện bà T1 dùng tài sản là quyền sử dụng đất (theo Giấy chứng nhận sử dụng đất số CP 281820) thuộc thửa số 237, tờ bản đồ số 09, diện tích 3999,5m² (trong đó: đất ở 300m², đất trồng cây lâu năm 3699,5m²) tọa lạc ấp H, xã H, thành phố C do Chi

nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C điều chỉnh trang 4 ngày 06/6/2019 đứng tên Trần Kim T1.

Theo Công văn số 1979/UBND ngày 10/5/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố C trường hợp điều chỉnh vị trí thửa đất theo giấy chứng nhận đúng vị trí thực tế quản lý, sử dụng thì phần đất bà T1 thuộc thửa số 231, tờ bản đồ 09.

Các đương sự liên quan có trách nhiệm phối hợp với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đính chính, thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thông tin thửa đất số 237, tờ bản đồ số 09 về đúng số thửa theo Công văn số 1979/UBND ngày 10/5/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố C.

Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Võ Diễm P, ông Nguyễn Đình C, bà Phan Thị N1, bà Lê Thị B, bà Nguyễn Thị Bé T2 phải có nghĩa vụ bàn giao tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp nêu trên để xử lý thu hồi nợ cho Ngân hàng N2.

Đối với toàn bộ tài sản gắn liền trên thửa đất số 237, tờ bản đồ số 09 (thửa đúng là thửa số 231, tờ bản đồ 09) thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Đình C, bà Phan Thị N1, bà Lê Thị B, bà Nguyễn Thị Bé T2. Khi cơ quan có thẩm quyền xử lý kê biên, phát mãi tài sản đảm bảo thế chấp tại thửa 237 (thửa đúng là thửa số 231) thì ông Nguyễn Đình C, bà Phan Thị N1, bà Lê Thị B, bà Nguyễn Thị Bé T2 được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng đối với diện tích đất đang sử dụng. Trường hợp ông Nguyễn Đình C, bà Phan Thị N1, bà Lê Thị B, bà Nguyễn Thị Bé T2 không có khả năng nhận chuyển nhượng đất thì khi phát mãi quyền sử dụng đất và các tài sản khác gắn liền trên đất tại thửa đất này ông Nguyễn Đình C, bà Phan Thị N1, bà Lê Thị B, bà Nguyễn Thị Bé T2 được quyền nhận lại giá trị tài sản thuộc sở hữu của mình tại thời điểm thi hành án.

3/ Buộc ông Trần Đăng K, bà Hàn Ái L có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn H, bà Võ Diễm P số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

Kể từ ngày ông H, bà P có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông K, bà L không tự nguyện thi hành xong khoản tiền này thì hàng tháng phải chịu thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

4/ Về chi phí tố tụng: Buộc Trần Đăng K, bà Hàn Ái L hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn H, bà Võ Diễm P chi phí thẩm định giá tổng số tiền là 21.600.000 đồng (hai mươi một triệu sáu trăm nghìn đồng).

5/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Kim T1 được miễn nộp theo quy định. Ngân hàng N2 không phải chịu án phí. Ngân hàng đã nộp tạm ứng án phí số tiền 63.028.000 đồng được nhận lại.

Ông Trần Đăng K, bà Hàn Ái L phải chịu án phí số tiền là 20.000.000 đồng (chưa nộp).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 11/10/2024, ông Nguyễn Văn H là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo bản án sơ thẩm lý do hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H và ông Trần Đăng K, bà Hàn Ái L là hợp đồng giả cách. Án sơ thẩm đánh giá không khách quan vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm; Bị đơn vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/5//2016 giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông K, bà L do hợp đồng giả cách. Nếu không hủy hợp đồng thì buộc Ngân hàng trả cho ông số tiền 400.000.000 đồng hoặc số tiền 750.882.580 đồng theo chứng thư thẩm định giá.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án; của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự mai sơ thẩm số 383/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn H còn trong thời hạn luật định. Nội dung kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm lý do hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H và ông Trần Đăng K, bà Hàn Ái L là hợp đồng giả cách. Cấp sơ thẩm không đánh giá toàn diện chứng cứ khách quan. Trường hợp không hủy hợp đồng chuyển nhượng thì buộc Ngân hàng trả cho ông số tiền 400.000.000 đồng.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn thanh toán tiền vay theo hợp đồng tín dụng còn nợ tính đến ngày 27/9/2024 là 22.936.038.356 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Trần Kim T1 thừa nhận có ký kết với Ngân hàng các hợp đồng tín dụng với số tiền vay vốn tổng cộng là 16.600.000.000 đồng, cụ thể:

- Hợp đồng tín dụng ngày 07/11/2019 vay số tiền 3.000.000.000 đồng.

- Hợp đồng tín dụng ngày 05/11/2020 vay số tiền 600.000.000 đồng.

- Hợp đồng tín dụng ngày 02/11/2020 vay số tiền 2.500.000.000 đồng. Cùng các Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng ngày 10/12/2020, ngày 04/02/2021, 05/02/2021. Theo đó hạn mức tối đa cho vay là 4.300.000.000 đồng. Các nội dung khác hợp đồng không thay đổi.

- Hợp đồng tín dụng ngày 04/02/2021 vay số tiền 8.700.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng bà T1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên toàn bộ khoản vay đã chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 06/11/2022. Tính đến ngày 27/9/2024 thì bà Trần Kim T1 còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 22.936.038.356 đồng (trong đó nợ gốc là 16.000.000.000 đồng, nợ lãi là 6.936.038.356 đồng). Nguyên đơn xác định tính đến ngày 27/9/2024 bị đơn là bà T1 còn nợ lại tổng số tiền vốn, lãi là 22.936.038.356 đồng. Trong đó nợ gốc là 16.000.000.000 đồng, nợ lãi là 6.936.038.356 đồng. Ngân hàng đã nhiều lần nhắc nhở và yêu cầu nhưng bà T1 vẫn không thực hiện việc trả nợ như thỏa thuận. Căn cứ vào số dư nợ gốc, lãi suất thỏa thuận, có căn cứ xác định đến ngày 27/9/2024, bà T1 còn nợ Ngân hàng tổng số tiền vốn và lãi là 22.936.038.356 đồng nên có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Ngân hàng.

Vào năm 2016, để bảo đảm cho khoản vay vốn 1.200.000.000 đồng mà vợ chồng ông H, bà P vay của ông K thì ngày 30/6/2016 tại Phòng Công chứng Đất Mũi ông H, bà P có ký kết hợp đồng chuyển nhượng 03 quyền sử dụng đất cho ông K, bà L, cụ thể 02 quyền sử dụng đất thuộc thửa số 311, tờ bản đồ 01, diện tích 1.057,9m² loại đất nuôi trồng thủy sản; thửa số 583, tờ bản đồ 02, diện tích 1.291,10m² loại nuôi tôm áp F, xã T, thành phố C, tỉnh Cà Mau và 01 quyền sử dụng đất thuộc thửa số 21, tờ bản đồ 51, diện tích 127,68m² tọa lạc phường I, thành phố C.

Quá trình thực hiện hợp đồng vay thì ông H, bà P và ông K thống nhất thỏa thuận vợ chồng ông H sẽ chuyển nhượng toàn bộ hai phần đất ở ấp F, xã T, thành phố C để đổi trừ khoản nợ ông H, bà P còn nợ ông K. Việc thỏa thuận được thể hiện tại Hợp đồng mua bán đề ngày 09/6/2016 ký giữa các bên, theo đó giá chuyển nhượng thống nhất là 3.500.000.000 đồng, tại hợp đồng cũng thể hiện ông K đã thanh toán đủ số tiền trên chỉ còn nợ lại số tiền 400.000.000 đồng mà ông K thỏa thuận sẽ thanh toán thêm số tiền này là phần tài sản bao gồm nhà và tài sản trên đất. Hiện số tiền này ông K chưa thanh toán cho ông H.

[3] Xét yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông H, bà P với ông K, bà L và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông K, bà L với bà T1 của ông H, bà P.

Trên cơ sở lời trình bày của ông H, bà P với ông K và các tài liệu kèm theo, thấy rằng: Ban đầu giữa các bên có thỏa thuận giao dịch vay tiền và ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bảo đảm cho khoản vay 1.200.000.000 đồng. Lãi suất thỏa thuận theo trình bày các bên là 02%/tháng, ông K xác định ông H chỉ thanh toán được 01 tháng lãi với số tiền là 24.000.000 đồng thì ngưng, đối với ông H xác định ông thanh toán lãi liên tục nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc có thanh toán lãi của ông. Mặt khác, các bên cũng thống nhất xác định đến ngày 09/6/2016 khi chốt lại số tiền còn nợ thì thống nhất ông H, bà P sẽ chuyển nhượng toàn bộ phần đất cho ông K với giá là

3.500.000.000 đồng, tại hợp đồng mua bán ngày 09/6/2016 thể hiện đã thanh toán đủ chỉ còn nợ lại 400.000.000 đồng.

Từ đó xác định, mặc dù ban đầu giao dịch giữa các bên xuất phát từ vay, tuy nhiên sau đó khi đối chiếu nợ đã thống nhất chuyển tiền vay sang thành tiền nhận chuyển nhượng đất, không phải là giao dịch giả tạo để che giấu cho hợp đồng vay tiền giữa các bên. Sau khi chuyển nhượng ông K, bà L đã thực hiện thủ tục điều chỉnh sang tên quyền sử dụng đất và chuyển mục đích quyền sử dụng đất sang một phần đất thổ cư. Như vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã thực hiện xong, đúng theo quy định pháp luật về đất đai.

Tại tòa ông H yêu cầu Ngân hàng trả cho anh số tiền 400.000.000 đồng, không yêu cầu ông K, bà L. Xét thấy yêu cầu kháng cáo của anh H là không có cơ sở bởi ông H và Ngân hàng hoàn toàn không có mối quan hệ giao dịch pháp lý. Nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của anh H.

Tại thời điểm chuyển nhượng ông H chuyển nhượng cho ông K toàn bộ là đất nuôi trồng thủy sản, sau đó ông K tiến hành thủ tục chuyển mục đích đối với phần diện tích 824,8m² đất nuôi trồng thủy sản sang đất ở. Thời điểm này ông K tiến hành đo đạc, cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông H biết nhưng không có động thái gì chứng tỏ ông đã thống nhất quyền sử dụng đất mình đã chuyển giao cho ông K và ông K đang thực hiện quyền của chủ sử dụng do đó ông không ngăn cản. Mặt khác, ông H xác định từ thời điểm năm 2016 thì sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K, bà L thì ông đã biết ông K thế chấp phần đất của ông để vay Ngân hàng. Ông H xác định ông chỉ không biết việc ông K chuyển nhượng cho bà T1. Tuy nhiên, thời điểm này ông K, bà L đã đứng tên quyền sử dụng đất nên việc ông K, bà L thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T1 là phù hợp với quy định pháp luật.

Từ những nhận định trên, xét thấy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông H, bà P về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 30/5/2016 giữa vợ chồng ông với ông K, bà L tại Phòng C3 và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 01/02/2021 giữa ông K, bà L với bà Trần Kim T1 tại Phòng C3 đối với phần đất tọa lạc ấp F, xã T, thành phố C.

Đối với ý kiến của ông về việc trong trường hợp không chấp nhận yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng trên thì yêu cầu hoàn trả giá trị các tài sản trên đất theo Chứng thư thẩm định giá là 750.882.580 đồng. Như đã nhận định trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà P với ông K, bà L đã hoàn thành về hình thức, về nội dung theo hợp đồng mua bán đề ngày 09/6/2016 (theo ông H xác định thời điểm thỏa thuận là năm 2020 nhưng ghi năm 2016 để phù hợp với hợp đồng vay) thể hiện ông K, bà L còn nợ lại 400.000.000 đồng. Qua làm việc ông K cũng thống nhất đồng ý thanh toán số tiền 400.000.000 đồng còn nợ cho ông H và thống nhất bàn giao tài sản để xử lý thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Do đó, buộc ông K, bà L có nghĩa vụ thanh toán cho ông H, bà P số tiền nhận chuyển nhượng còn nợ là 400.000.000 đồng là phù hợp.

[5] Xét thấy Hợp đồng thế chấp ký ngày 04/02/2021 giữa bà T1 với Ngân hàng đối với phần đất tọa lạc ấp F, xã T, thành phố C được ký kết đúng thẩm quyền, đúng quy định về hình thức và thủ tục theo quy định tại các Điều 292, 295 Bộ luật Dân sự. Sau khi ký kết các hợp đồng thế chấp, bà T1 và Ngân hàng đã đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C ngày 04/02/2021 nên hợp đồng thế chấp có giá trị thực hiện.

Đối với căn nhà và các công trình khác cất trên phần đất thế chấp, như đã nhận định, toàn bộ tài sản gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được vợ chồng ông H, bà P chuyển nhượng cho ông K, bà L. Sau đó, ông K, bà L chuyển nhượng toàn bộ lại cho bà T1, Bà Thanh thế C1 tài sản cho bên thứ ba. Nay ông K, bà T1 thống nhất bàn giao toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất để xử lý thu hồi nợ cho Ngân hàng theo quy định. Do đó, trường hợp bà T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ theo hợp đồng tín dụng trên thì phía Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng là đúng quy định tại Điều 299 của Bộ luật Dân sự và Án lệ số 43/2021/AL và Án lệ số 11/2021/AL nên có căn cứ chấp nhận.

Ông H, bà P có trách nhiệm giao lại toàn bộ căn nhà và các công trình kiến trúc gắn liền với đất thuộc thửa số 540, 541 tờ bản đồ 01 tọa lạc ấp F, xã T, thành phố C để xử lý thu hồi nợ cho Ngân hàng.

[6] Về chi phí tố tụng: Ông H, bà P đã dự nộp chi phí thẩm định giá số tiền là 21.600.000 đồng. Ông K, bà L có nghĩa vụ hoàn trả lại ông H, bà P số tiền trên.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Do yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải nộp án phí theo quy định. Bà T1 là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí thuộc trường hợp miễn án phí nên được miễn theo quy định. Ngân hàng N2 không phải nộp, đã dự nộp được nhận lại toàn bộ. Ông Trần Đăng K, bà Hàn Ái L phải chịu án phí đối với phần nghĩa vụ thanh toán cho ông H, bà P.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông H phải chịu theo quy định

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn H

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 383/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bà Trần Kim T1 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng N2 đến ngày 27/9/2024 với tổng số tiền là 22.936.038.356 đồng (trong đó: nợ gốc 16.000.000.000 đồng, nợ lãi 6.936.038.356 đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 27/9/2024 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thì lãi suất mà bên phải thi hành án phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Ngân hàng N2 phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Trần Kim T1 bản chính các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP 281820 thuộc thửa số 237, tờ bản đồ số 9, diện tích 3999,5m² tọa lạc xã H, thành phố C; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX 913776 thuộc thửa số 541, tờ bản đồ số 01, diện tích 1043m² tọa lạc xã T, thành phố C và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX 913775 thuộc thửa số 540, tờ bản đồ số 01, diện tích 1000m² tọa lạc xã T, thành phố C, chủ sử dụng đứng tên bà Trần Kim T1 khi bà Thanh thanh T6 xong nghĩa vụ được bảo đảm bằng các tài sản này.

2/ Trường hợp bà Trần Kim T1 không thanh toán nợ hoặc thanh toán không đúng, đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng N2. Cụ thể:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 7500LCL202100104 ngày 04/02/2021 được ký giữa bà T1 với Ngân hàng thể hiện bà T1 dùng tài sản là các quyền sử dụng đất (theo Giấy chứng nhận sử dụng đất số CX 913775 và CX 913776) thuộc thửa số 540, tờ bản đồ số 01, diện tích 1000m² (trong đó: đất ở 824,8m², đất nuôi trồng thủy sản 175,2m²) và thửa đất số 541, tờ bản đồ số 01, diện tích 1043m², loại đất nuôi trồng thủy sản tọa lạc ấp F, xã T, thành phố C do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C điều chỉnh trang 4 ngày 02/02/2021 đứng tên Trần Kim T1.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 7500LCL201900919 ngày 04/11/2019 được ký giữa bà T1 với Ngân hàng thể hiện bà T1 dùng tài sản là quyền sử dụng đất (theo Giấy chứng nhận sử dụng đất số CP 281820) thuộc thửa số 237, tờ bản đồ số 09, diện tích 3999,5m² (trong đó: đất ở 300m², đất trồng cây lâu năm 3699,5m²) tọa lạc ấp H, xã H, thành phố C do Chi

nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C điều chỉnh trang 4 ngày 06/6/2019 đứng tên Trần Kim T1. Theo Công văn số 1979/UBND ngày 10/5/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố C trường hợp điều chỉnh vị trí thửa đất theo giấy chứng nhận đúng vị trí thực tế quản lý, sử dụng thì phần đất bà T1 thuộc thửa số 231, tờ bản đồ 09.

Các đương sự liên quan có trách nhiệm phối hợp với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đính chính, thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thông tin thửa đất số 237, tờ bản đồ số 09 về đúng số thửa theo Công văn số 1979/UBND ngày 10/5/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố C.

Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Võ Diễm P, ông Nguyễn Đình C, bà Phan Thị N1, bà Lê Thị B, bà Nguyễn Thị Bé T2 phải có nghĩa vụ bàn giao tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp nêu trên để xử lý thu hồi nợ cho Ngân hàng N2.

Đối với toàn bộ tài sản gắn liền trên thửa đất số 237, tờ bản đồ số 09 (thửa đúng là thửa số 231, tờ bản đồ 09) thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Đình C, bà Phan Thị N1, bà Lê Thị B, bà Nguyễn Thị Bé T2. Khi cơ quan có thẩm quyền xử lý kê biên, phát mãi tài sản đảm bảo thế chấp tại thửa 237 (thửa đúng là thửa số 231) thì ông Nguyễn Đình C, bà Phan Thị N1, bà Lê Thị B, bà Nguyễn Thị Bé T2 được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng đối với diện tích đất đang sử dụng. Trường hợp ông Nguyễn Đình C, bà Phan Thị N1, bà Lê Thị B, bà Nguyễn Thị Bé T2 không có khả năng nhận chuyển nhượng đất thì khi phát mãi quyền sử dụng đất và các tài sản khác gắn liền trên đất tại thửa đất này ông Nguyễn Đình C, bà Phan Thị N1, bà Lê Thị B, bà Nguyễn Thị Bé T2 được quyền nhận lại giá trị tài sản thuộc sở hữu của mình tại thời điểm thi hành án.

3/ Buộc ông Trần Đăng K, bà Hàn Ái L có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn H, bà Võ Diễm P số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

Kể từ ngày ông H, bà P có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông K, bà L không tự nguyện thi hành xong khoản tiền này thì hàng tháng phải chịu thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

4/ Về chi phí tố tụng: Buộc Trần Đăng K, bà Hàn Ái L hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn H, bà Võ Diễm P chi phí thẩm định giá tổng số tiền là 21.600.000 đồng (hai mươi một triệu sáu trăm nghìn đồng).

5/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Kim T1 được miễn nộp theo quy định. Ngân hàng N2 không phải chịu án phí. Ngày 11/7/2022, Ngân hàng đã nộp tạm ứng án phí số tiền 63.028.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau (theo biên lai số 0000625) được nhận lại khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông Trần Đăng K, bà Hàn Ái L phải chịu án phí số tiền là 20.000.000 đồng (chưa nộp).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn H phải chịu 300.000 đồng, ngày 17/10/2024, ông H dự nộp 300.000 đồng lai thu số 0009492 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được chuyển thu.

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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự, 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT, (TM:TANDTCM).

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

(Đã ký)

Dương Hùng Quang

