

Bản án số: 06/2024/KDTM-PT  
Ngày 15 - 04 - 2024  
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:-* Ông Bùi Anh Tuấn

- Bà Giang Thị Cẩm Thuý

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Đặng Công Hậu – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:*** Bà Trần Hồng Thắm - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 04 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 23/2023/TLPT-KDTM ngày 22 tháng 12 năm 2023 về việc tranh chấp Hợp đồng tín dụng.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/KDTM-ST ngày 30 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo; kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 05/2024/QĐ-PT ngày 16 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Ngân hàng Thương mại C;**

Địa chỉ: số 210, đường T, phường T, quận H, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Doãn S – Tổng giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lưu Thế T – Chuyên viên Ngân hàng TMCP C – chi nhánh Bạc Liêu.

2. Các bị đơn:

Anh **Nguyễn Văn V**, sinh năm 1985;

Chị **Tô Thị Cẩm T**, sinh năm 1992;

Địa chỉ: ấp T, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1935;

3.2 Ông Phạm Văn D, sinh năm 1968;

Địa chỉ: ấp T, thị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

3.3 Ông Võ Văn N, sinh năm 1960;

Địa chỉ: ấp B, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D, bà A, ông N: Ông Nguyễn Bằng L, sinh năm 1986; Địa chỉ: Khu X, ấp N, thị trấn D, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

3.4 Anh Võ Văn N1, sinh năm 1990;

Địa chỉ: ấp B, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

3.5 Anh Lương Trường A, sinh năm 1991:

Địa chỉ: ấp L, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

3.6 Bà Võ Thị L, sinh năm 1971;

3.7 Ông Trịnh Văn M, sinh năm 1973;

Địa chỉ: ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

- Người kháng cáo: Ông Võ Văn N và bà Nguyễn Thị A là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu kháng nghị.

( có mặt đại diện nguyên đơn, anh Nguyễn Bằng L, anh Võ Văn N1, anh Lương Trường A; các đương sự khác vắng mặt )

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Theo đơn khởi kiện ngày 29/3/2022 và các lời khai tiếp theo trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại C (sau đây viết tắt là Ngân hàng) trình bày:

Vào ngày 23/12/2020 anh Nguyễn Văn V và chị Tô Thị Cẩm T ký với Ngân hàng hợp đồng tín dụng số HDTD9202020786, vay số tiền 500.000.000đ, mục đích vay tiêu dùng, lãi suất cho vay là 9,5%/năm, thời hạn vay 180 tháng, kỳ hạn trả nợ gốc và lãi vào ngày 25 hàng tháng. Ngày 15/4/2021, anh Nguyễn Văn V và chị Tô Thị Cẩm T ký với Ngân hàng hợp đồng tín dụng HDTD9202021177 và để vay số tiền gốc 300.000.000đ, thời hạn vay 06 tháng, mục đích vay: kinh doanh mua bán tạp hóa, bia và nước ngọt; lãi suất vay trong hạn là 11.7%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay ngay tại thời điểm nợ quá hạn; hình thức thanh toán: vốn và lãi trả định kỳ vào ngày 25 hàng tháng.

Để đảm bảo khoản vay nêu trên, Chị T đã ký hợp đồng thế chấp số HĐTC9202020130 ngày 23/12/2020 và số HĐTC9202020166 ngày 15/4/2021 thế chấp cho Ngân hàng tài sản gồm: Phần đất ở tại đô thị có diện tích 278,5m<sup>2</sup>, thửa số 225, tờ bản đồ số 16; phần đất trồng cây lâu năm diện tích 2.413,4 m<sup>2</sup>, thửa số 602, tờ bản đồ số 16; Cả hai phần đất tọa lạc tại ấp T, thị trấn N, huyện h, tỉnh Bạc Liêu. Phần đất trồng lúa, nuôi trồng thủy sản có diện tích 13.896,7m<sup>2</sup>, thửa số 32, tờ bản đồ số 06; Phần đất 2.124,5m<sup>2</sup> trong đó đất ở tại nông thôn có diện tích 300m<sup>2</sup>, đất lúa, nuôi trồng thủy sản có diện tích 1.824,5m<sup>2</sup>, thửa số 71, tờ bản đồ số 06; Cả hai phần đất tọa lạc tại ấp B, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Do anh V, Chị T vi phạm nghĩa vụ thanh toán khoản vay 500.000.000đ từ ngày 25/01/2022, khoản vay 300.000.000đ từ ngày 31/12/2021 nên Ngân hàng yêu cầu anh V, Chị T trả số tiền vay tạm tính đến ngày 30/9/2023 tổng cộng 1.019.211.056 đồng (trong đó tiền gốc là 768.080.575đ, tiền lãi trong hạn là 130.155.929đ, lãi quá hạn là 251.130.484đ) và yêu cầu tính lãi suất kể từ ngày 01/10/2023 cho đến khi anh V, Chị T thanh toán hết nợ cho Ngân hàng. Trường hợp anh V, Chị T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng thì Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp HĐTC9202020786 ngày 23/12/2020 và Hợp đồng thế chấp số HĐTC9202020166 ngày 15/4/2021.

\* Bị đơn đã được Tòa án cấp, tổng đạt đầy đủ văn bản tố tụng theo quy định pháp luật nhưng không đến Tòa án và không cung cấp văn bản thể hiện ý kiến của mình, cũng như không có văn bản phản đối yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Đối với ông Trịnh Văn M và bà Võ Thị L đã được Tòa án cấp, tổng đạt đầy đủ văn bản tố tụng theo quy định pháp luật nhưng không đến Tòa án và không cung cấp văn bản thể hiện ý kiến của mình, cũng như không có văn bản phản đối yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà A, ông N, ông D trình bày:

Bà Phạm Thị A yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC9202020130 ngày 23/12/2020 giữa Ngân hàng C chi nhánh Bạc Liêu với bà Tô Thị Cẩm T; đối với phần đất ở tại đô thị có diện tích 278,5m<sup>2</sup>, thửa số 225, tờ bản đồ số 16; phần đất diện tích 2.413,4m<sup>2</sup>, thửa số 602, tờ bản đồ số 16; đất trồng cây lâu năm. Đất tọa lạc tại ấp Trèm Trèm, thị trấn Ngan Dừa, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu.

Ông Võ Văn N yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC9202020166 ngày 15/4/2021 giữa Ngân hàng C chi nhánh Bạc Liêu với bà Tô Thị Cẩm T; đối với phần đất có diện tích 13.896,7m<sup>2</sup> thửa số 32, tờ bản đồ số 06 đất

trồng lúa, nuôi trồng thủy sản; phần đất 2.124,5m<sup>2</sup> trong đó đất ở tại nông thôn có diện tích 300m<sup>2</sup>; đất lúa, nuôi trồng thủy sản có diện tích 1.824,5m<sup>2</sup>, thửa số 71, tờ bản đồ số 06. Đất tọa lạc tại ấp B, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Văn N1 trình bày:

Thông nhất với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của ông N, anh không có ý kiến gì.

Quá trình làm việc tại Tòa án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lương Trường A trình bày:

Ngày 26/7/2023 anh nhận chuyển nhượng hai phần đất có diện tích 2.124,5m<sup>2</sup>, thửa số 71, tờ bản đồ số 06 và diện tích 13.896,7 m<sup>2</sup>, thửa số 32, tờ bản đồ số 06 của ông Võ Văn N. Sau đó anh cho ông N ở lại trên phần đất diện tích 2.124,5m<sup>2</sup>, còn phần đất diện tích 13.896,7m<sup>2</sup> anh đang quản lý sử dụng. Trong trường hợp phát mãi tài sản liên quan đến các phần đất anh đang quản lý sử dụng thì anh không có yêu cầu hay ý kiến gì. Anh cũng không có yêu cầu gì về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh với ông N.

Từ những nội dung trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/KDTM-ST ngày 30 tháng 9 năm 2023 Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu quyết định:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại C:

Buộc anh Nguyễn Văn V và chị Tô Thị Cẩm T trả cho Ngân hàng số tiền vay đến ngày 30/9/2023 tổng cộng là 1.019.211.056 đồng (trong đó tiền gốc là 768.080.575đ, tiền lãi trong hạn là 130.155.929đ, lãi quá hạn là 251.130.484đ).

Kể từ ngày 01/10/2023 anh V, Chị T còn phải 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 tín dụng số HĐTD9202020786 ngày 23/12/2020 và hợp đồng tín dụng số HĐTD9202021177 ngày 15/4/2021 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

2/ Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng Thương mại C có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh V, Chị T không thi hành hoặc thi hành không đầy đủ khoản nợ trên, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số HĐTC9202020130 ngày 23/12/2020 và hợp đồng thế chấp số HĐTC9202020166 ngày 15/4/2021 để thu hồi nợ (kích thước, định vị theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/02/2023 và ngày 15/6/2023).

3/ Buộc anh Lương Trường A trong thời hạn 05 tháng có nghĩa vụ thu hoạch vật nuôi và giao trả phần đất trồng lúa – nuôi trồng thủy sản có diện tích 13.896,7m<sup>2</sup>, thửa số 32, tờ bản đồ số 06 cho anh V, Chị T khi ngân hàng có yêu cầu phát mãi tài sản. Anh Lương Trường A có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Võ Văn N trong một vụ kiện độc lập khác.

4/ Buộc ông Võ Văn N giao lại phần đất trồng cây lâu năm diện tích 2.413,4m<sup>2</sup>, thửa số 602, tờ bản đồ số 16 cho anh V, Chị T khi ngân hàng có yêu cầu phát mãi tài sản. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với bà L thì ông N có quyền yêu cầu giải quyết trong vụ kiện độc lập khác.

5/ Buộc bà Nguyễn Thị A, và ông Phạm Văn D giao lại phần đất ở tại đô thị có diện tích 278,5m<sup>2</sup>, thửa số 225, tờ bản đồ số 16; phần đất trồng cây lâu năm có diện tích 2.351,7m<sup>2</sup>, thửa số 602, tờ bản đồ số 16; cho anh V, Chị T khi ngân hàng có yêu cầu phát mãi tài sản. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A với bà L thì bà A có quyền yêu cầu giải quyết trong vụ kiện độc lập khác. (kích thước, định vị theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/02/2023).

6/ Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Võ Văn N về việc yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp số HĐTC9202020166 ngày 15/4/2021 được xác lập giữa Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt với bị đơn chị Tô Thị Cẩm T.

7/ Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị A về việc yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp số HĐTC9202020130 ngày 23/12/2020 được xác lập giữa Ngân hàng thương mại C với bị đơn chị Tô Thị Cẩm T.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định phần án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định.

Tại phiên toà phúc thẩm hôm nay đương sự vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu vẫn giữ Quyết định kháng nghị.

**\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu bày quan điểm:**

- Về tố tụng: Thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung kháng nghị:

+ Về tố tụng: thì cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng về tổng đạt; Toà án huyện H được uỷ thác đo đạc, thẩm định đất nhưng Toà án nhân dân huyện H không ra Quyết định đo đạc, thẩm định.

+ Về nội dung: Đối với hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất được cấp phúc thẩm thu thập. Nhưng chưa làm rõ việc chuyển nhượng của các bên, hồ sơ chuyển nhượng có dấu hiệu vô hiệu ngay từ đầu; có dấu hiệu gian dối và hình sự. Nên việc xử lý hợp đồng thế chấp sẽ làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà A và ông N.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ Luật tố tụng dân sự. Hủy toàn bộ án sơ thẩm.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; sau khi nghe ý kiến phát biểu đề xuất của Kiểm sát viên, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết đã được cấp sơ thẩm nhận định là đúng pháp luật.

[2] Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Văn M, bà Võ Thị L vắng mặt đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng họ là phù hợp quy định tại Điều 228, 238 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án từ cấp sơ thẩm đến nay, anh Nguyễn Văn V và chị Tô Thị Cẩm T đã được Tòa án thực hiện thủ tục cấp, tổng đạt đầy đủ văn bản tố tụng theo quy định pháp luật nhưng anh V và Chị T không đến Tòa án và không cung cấp văn bản thể hiện ý kiến của mình, cũng như không có văn bản phản đối yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Nên cấp sơ thẩm xác định việc anh V và Chị T có vay và hiện còn nợ Ngân hàng tính đến ngày 30/9/2023 anh V, Chị T còn nợ Ngân hàng tổng cộng là 1.019.211.056 đồng (trong đó tiền gốc là 768.080.575đ, tiền lãi trong hạn là 130.155.929đ, lãi quá hạn là 251.130.484đ). Anh V và Chị T đã vi phạm nghĩa vụ của người vay là không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng theo quy định tại Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về nghĩa vụ trả nợ của bên vay. Từ đó yêu cầu của Ngân hàng buộc anh V và Chị T trả nợ vay là có căn cứ.

Đối với các diện tích đất mà Chị T đã thế chấp để vay tiền, khi thẩm định đo đạc thực tế thì phần diện tích 13.896,7m<sup>2</sup>, thửa số 32, tờ bản đồ số 06 ông Võ Văn N không cho đo đạc (BL 97a) do đó, cấp Sơ thẩm căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Chị T thế chấp theo hợp đồng thế chấp để buộc anh An, ông N giao trả Chị T và anh V khi ngân hàng phát mãi là có căn cứ.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Võ Văn N và bà Nguyễn Thị A về việc yêu cầu huỷ các Hợp đồng thế chấp HĐTC9202020130 ngày 23/12/2020 và Hợp đồng thế chấp số HĐTC9202020166 ngày 15/4/2021 giữa chị Tô Thị Cẩm T với Ngân hàng Thương mại C. Khi thế chấp quyền sử dụng đất thì anh Nguyễn Văn V có văn bản xác định các thửa đất là thuộc quyền sử dụng riêng của Chị T (BL 07-08). Nên chỉ một mình Chị T ký các Hợp đồng thế chấp là đúng quy định của pháp luật.

[5] Về hợp đồng thế chấp tài sản số HĐTC9202020130 ngày 23/12/2020 và hợp đồng thế chấp tài sản số HĐTC9202020166 ngày 15/4/2021. Xét thấy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa anh V, Chị T với Ngân hàng được các bên ký kết trên tinh thần tự nguyện, được chứng thực và đăng ký tài sản đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Theo quy định pháp luật và cam kết trong Hợp đồng tín dụng, quyền sử

dụng đất trên được thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ trong Hợp đồng tín dụng. Yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để đảm bảo cho việc thu hồi nợ của Ngân hàng là phù hợp với quy định tại Điều 351 Bộ luật dân sự.

Xét yêu cầu của người đại diện theo ủy quyền yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp HĐTC9202020130 ngày 23/12/2020 và hợp đồng thế chấp tài sản số HĐTC9202020166 ngày 15/4/2021, do khi thế chấp Ngân hàng không thực hiện đúng quy trình xem xét, thẩm định trước khi cho vay nên không phát hiện được người thứ ba đang quản lý, sử dụng đất, từ đó làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà A và ông N. Qua đối chiếu các hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên thể hiện: Ông N và bà A làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Võ Thị L chứ không phải ông Trịnh Văn M; sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà L tặng cho quyền sử dụng đất cho Chị T, Chị T thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền của ngân hàng, nên theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự thì Ngân hàng Thương mại C là người thứ ba ngay tình.

Do trong quá trình giải quyết án sơ thẩm, phía người liên quan là bà A, ông N và ông D không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Võ Thị L (BL 113, 125); ông Võ Văn N cũng không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Lương Trường A (BL 205); anh Lương Trường A xác định anh tự thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông N và cũng không có ý kiến gì việc Chị T thế chấp quyền sử dụng đất (BL 145-146). Nên các đương sự có quyền yêu cầu giải quyết bằng vụ kiện khác theo quy định của pháp luật.

Như đã phân tích nêu trên, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa anh V, Chị T với Ngân hàng được các bên ký kết được chứng thực và đăng ký tài sản đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà A và ông N.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn N với anh Lương Trường A; giữa ông Võ Văn N với bà Võ Thị L; giữa bà Nguyễn Thị A với bà Võ Thị L, do các đương sự không yêu cầu nên không đặt ra xem xét, giải quyết. Hiện tại anh Trường A đang quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 13.896,7m<sup>2</sup>, thửa số 32, tờ bản đồ số 06; ông N đang quản lý, sử dụng phần đất diện tích 2.413,4m<sup>2</sup>, thửa số 602, tờ bản đồ số 16; bà A đang quản lý sử dụng phần đất diện tích 278,5m<sup>2</sup>, thửa số 225, tờ bản đồ số 16; và phần có diện tích 2.351,7m<sup>2</sup>, thửa số 602, tờ bản đồ số 16. Do đó buộc anh Lương Trường A, ông Võ Văn N, bà Nguyễn Thị A giao trả lại đất cho anh V, Chị T khi Ngân hàng có yêu cầu phát mãi tài sản.

[6] Xét Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu:  
- Về thủ tục tố tụng: đối với việc tổng đạt:

+ Việc không tiến hành niêm yết các thông báo, văn bản tại trụ sở thì không làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của đương sự, Chị T đã được tổng đạt và nhận các văn bản tố tụng cũng không thực hiện quyền nghĩa vụ, không khiếu nại việc cấp tổng đạt văn bản. Đối với ông Trịnh Văn M mặc dù không đăng ký thường trú, tạm trú tại ấp N, xã N, huyện H nhưng thực tế ông M có sinh sống tại địa chỉ này. Chính những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người đại diện của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tại phiên toà hôm nay xác định giao dịch vay mượn tiền với ông M và ông M ở chung nhà với bà L tại địa chỉ nêu trên.

+ Đối với việc cấp tổng đạt cho Nguyễn Văn V, Tô Thị Cẩm T tại địa chỉ bà Võ Thị L là mẹ ruột của Trang thì ngoài niêm yết tại địa chỉ thường trú của Chị T và anh V thì tổng đạt địa chỉ khác để Chị T và anh V biết và thực hiện quyền đương sự của bị đơn thì không vi phạm thủ tục tố tụng.

+ Việc Toà án nhân dân huyện P uỷ thác cho Toà án nhân dân huyện H thu thập chứng cứ là thẩm định diện tích của thửa 32 diện tích 13.896,7m<sup>2</sup>; thửa 71 diện tích 2.124,5m<sup>2</sup> nhưng khi Toà án nhân dân huyện H tiến hành thẩm định lại không ra Quyết định xem xét thẩm định. Tuy nhiên, ngày 27/01/2023 Thẩm phán phụ trách giải quyết vụ án đã ra Quyết định số 22/2023/QĐ-XXTĐTC trong đó có quyết định thẩm định các thửa thửa 32 diện tích 13.896,7m<sup>2</sup>; thửa 71 diện tích 2.124,5m<sup>2</sup> (BL 95); hơn nữa, các diện tích này đã được Toà án nhân dân huyện P thẩm định tại chỗ (BL98-100), sau khi có đơn khởi kiện yêu cầu độc lập của ông N và bà A, có phát sinh người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh An trong việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông N. Nên Toà án được uỷ thác chỉ thực hiện thẩm định tại chỗ là phù hợp.

- Về nội dung vụ án:

+ Nội dung kháng nghị việc cấp sơ thẩm buộc ông N giao đất mà không buộc Võ Văn N1 cùng có nghĩa vụ giao đất do hiện tại ông N và em N1 đang quản lý, sử dụng căn nhà trên đất. Xét thấy, theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 27/6/2023 thì ông N xác định phần đất có tài sản ông đang quản lý đã chuyển nhượng toàn bộ cho ông Lương Trường A bao gồm luôn tài sản có trên đất (BL 134j – 134k) . Nhưng do các đương sự không tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên cấp sơ thẩm không xem xét trong đó có tài sản trên đất. Theo án lệ số 11/2017 ngày 14/12/2017 của Hội Đồng thẩm phán Toà án nhân dân Tối Cao thì nếu khi có căn cứ khi xem xét giải quyết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà xác định tài sản không thuộc quyền sở hữu của Chị T thì lúc đó chủ sở hữu tài sản được quyền ưu tiên mua cho chủ sở hữu đó. Nên cấp sơ thẩm chỉ buộc ông N giao trả bà T diện tích quyền sử dụng mà hiện tại ông N đang quản lý là phù hợp, cấp sơ thẩm chưa giải quyết tài sản trên đất nên không cần thiết buộc những người sử dụng tài sản đó giao trả.



Đối với nội dung kháng nghị cấp sơ thẩm chưa thu thập các hợp đồng chuyển nhượng quyền SDD giữa các bên thì đã được cấp phúc thẩm thu thập và như đã nhận định như trên thì hợp đồng chuyển nhượng đã có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền, đúng trình tự pháp luật.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà A và ông N; không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/KDTM-ST ngày 30 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

[7] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thanh lý hợp đồng đo đạc anh V, Chị T phải chịu theo quy định của pháp luật.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Buộc anh V, Chị T có nghĩa vụ nộp án phí đối với yêu cầu của Ngân hàng được Tòa án chấp nhận theo quy định của pháp luật. Ngân hàng không phải nộp án phí. Do ông N, bà A là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị A và ông Võ Văn N; không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu; giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 07/2023/KDTM-ST ngày 30 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 228, 238 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 323, 463, 466 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Án lệ số 11/2016/AL;

- Căn cứ 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 C:

Buộc anh Nguyễn Văn V và chị Tô Thị Cẩm T trả cho Ngân hàng số tiền vay đến ngày 30/9/2023 tổng cộng là 1.019.211.056 đồng (trong đó tiền gốc là 768.080.575đ, tiền lãi trong hạn là 130.155.929đ, lãi quá hạn là 251.130.484đ).

Kể từ ngày 01/10/2023, anh V, Chị T còn phải 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 tín dụng số HĐTD9202020786 ngày 23/12/2020 và hợp đồng tín dụng số HĐTD9202021177 ngày 15/4/2021 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

2/ Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng Thương mại C có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh V, Chị T không thi hành hoặc thi hành không đầy đủ khoản nợ trên, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số HĐTC9202020130 ngày 23/12/2020 và hợp đồng thế chấp số HĐTC9202020166 ngày 15/4/2021 để thu hồi nợ (kích thước, định vị theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/02/2023 và ngày 15/6/2023; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 647386).

3/ Buộc anh Lương Trường A trong thời hạn 05 tháng có nghĩa vụ thu hoạch vật nuôi và giao trả phần đất trồng lúa – nuôi trồng thủy sản có diện tích 13.896,7m<sup>2</sup>, thửa số 32, tờ bản đồ số 06 cho anh V, Chị T khi ngân hàng có yêu cầu phát mãi tài sản. Anh Lương Trường A có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Võ Văn N trong một vụ kiện độc lập khác.

4/ Buộc ông Võ Văn N giao lại phần đất trồng cây lâu năm diện tích 2.413,4m<sup>2</sup>, thửa số 602, tờ bản đồ số 16 cho anh V, Chị T khi ngân hàng có yêu cầu phát mãi tài sản. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với bà L thì ông N có quyền yêu cầu giải quyết trong vụ kiện độc lập khác.

5/ Buộc bà Nguyễn Thị A, và ông Phạm Văn D giao lại phần đất ở tại đô thị có diện tích 278,5m<sup>2</sup>, thửa số 225, tờ bản đồ số 16; phần đất trồng cây lâu năm có diện tích 2.351,7m<sup>2</sup>, thửa số 602, tờ bản đồ số 16; cho anh V, Chị T khi ngân hàng có yêu cầu phát mãi tài sản. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A với bà L thì bà A có quyền yêu cầu giải quyết trong vụ kiện độc lập khác. (kích thước, định vị theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/02/2023).

6/ Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Võ Văn N về việc yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp số HĐTC9202020166 ngày 15/4/2021 được xác lập giữa Ngân hàng thương mại C với bị đơn chị Tô Thị Cẩm T.

7/ Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị A về việc yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp số HĐTC9202020130 ngày 23/12/2020 được xác lập giữa Ngân hàng Thương mại C với bị đơn chị Tô Thị Cẩm T.

8/ Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thanh lý hợp đồng đo đạc đã chi hết số tiền 4.913.322đ. Ngân hàng không phải chịu chi phí nêu trên và đã dự nộp 4.913.322đ. Buộc anh Nguyễn Văn V và chị Tô Thị Cẩm T nộp 4.913.322đ tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P để hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại C.

9/ Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Hoàn lại cho Ngân hàng Thương mại C số tiền đã nộp tạm ứng án phí 18.382.000đ tại lai thu số 0005491 ngày 07/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P. Buộc anh V, Chị T phải có nghĩa vụ nộp số

tiền 42.576.332đ tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P. Miễn án phí cho ông Võ Văn N, bà Nguyễn Thị A.

Trường hợp bản án này 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, 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 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 P;
- CCTHADS huyện P;
- Đương sự;
- Lưu Tổ HCTP, hồ sơ vụ án.

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

**Lê Thanh Hùng**