

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU

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

Bản án số: 72/2025/DS-PT
Ngày 04 – 6 – 2025
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản

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: Bà Giang Thị Cẩm Thuý

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Thúy Linh

Bà Tăng Trần Quỳnh Phương

- 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 Huỳnh Diễm Lệ - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 68/2025/TLPT-DS ngày 05 tháng 5 năm 2025, về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 139/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 60/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP K1. Trụ sở chính: 40-42-44 Phạm Hồng T, Vĩnh Thanh V, Rạch G, Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Tô Ngã Vang C, sinh năm 1991; chức vụ: Chuyên viên chính xử lý nợ khu vực – Phòng xử lý nợ - Ngân hàng TMCP K1. Địa chỉ nhận văn bản tố tụng: Số D đường T, khóm A, phường G, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

- Bị đơn: Ông Ngô Hoàng S, sinh năm 1962 và bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1963. Cùng địa chỉ: Ấp N, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Trần Thị L, sinh năm 1963
- Ông Võ Thành L1, sinh năm 1961
- Anh Võ Văn L2, sinh năm 1997
- Chị Trang Thị B, sinh năm 1996
- Cháu Võ Kiều V1, sinh năm 2024

Người đại diện theo pháp luật của cháu V1: Anh Võ Văn L2, sinh năm 1997 và chị Trang Thị B, sinh năm 1996.

6. Ông Cao Văn T2, sinh năm 1956

7. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1958.

8. Bà Ngô Thị V2, sinh năm 1955.

Cùng địa chỉ: Ấp P, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

- *Người kháng cáo:* Ngân hàng TMCP K1 là nguyên đơn.

(ông C, ông S, bà T1, bà L, ông L1, bà V2, anh L2 có mặt,
các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP K1 (sau đây gọi tắt là Ngân hàng TMCP K1) trình bày:

Vào ngày 09 tháng 6 năm 2021, ông S và bà T1 ký Hợp đồng tín dụng số 123/21/HĐTD/0203-5606 với Ngân hàng TMCP K1 để vay số tiền 180.000.000 đồng; Mục đích vay tiêu dùng; Thời hạn vay 01 năm tính từ ngày 10/6/2021, lãi suất cho vay là 12,9%/năm và có điều chỉnh, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay, phạt chậm trả lãi là 10%/năm; Hình thức thanh toán là trả lãi hàng quý, trả nợ gốc cuối kỳ. Để đảm bảo cho việc thanh toán nợ vay ông S và bà T1 đã ký hợp đồng thế chấp số 123/21/HĐTC-BDS/0203-5606, để thế chấp phần đất có diện tích 2.181,7m² thuộc thửa đất số 33 tờ bản đồ số 75, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 002527 số vào sổ CS 07037 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 24/6/2019 cho ông Ngô Hoàng S và bà Nguyễn Thị T1.

Kể từ ngày vay tiền đến hạn trả nợ như thỏa thuận, ông S và bà T1 không thanh toán nợ như thỏa thuận, nên ông S và bà T1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nên toàn bộ dư nợ gốc là 180.000.000đ chuyển sang nợ quá hạn. Do đó Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông S và bà T1 trả Ngân hàng số tiền nợ gốc là 180.000.000đ, tiền lãi tính đến ngày 20/9/2023 là 12.364.122đ, đồng thời yêu cầu tính lãi phát sinh từ ngày 21/9/2023 đến khi thanh toán xong nợ theo mức lãi suất quá hạn mà các bên ký kết trong hợp đồng. Trường hợp ông S và bà T1 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng đối với quyền sử dụng đất có diện tích 2.181,7m² thuộc thửa đất số 33 tờ bản đồ số 75, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 002527 số vào sổ CS 07037 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 24/6/2019 cho ông Ngô Hoàng S và bà Nguyễn Thị T1.

Bị đơn ông Ngô Hoàng S, bà Nguyễn Thị T1 trình bày: Ông S và bà T1 thừa nhận có vay và nợ như trình bày và yêu cầu của Ngân hàng. Ông S, bà T1 đồng ý trả nợ vay, đồng ý yêu cầu phát mãi của Ngân hàng.

Về tài sản thế chấp: Ông S và bà T1 thừa nhận có thế chấp quyền sử dụng đất như trình bày của Ngân hàng để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ vay. Nguồn gốc đất thế chấp là vợ chồng ông S đã nhận chuyển nhượng từ hộ gia đình bà L và ông L1. Nguyên nhân nhận chuyển nhượng là do vợ chồng ông S và bà T1 có cho vợ chồng bà L và ông L1 vay số tiền 200.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận bên vay phải trả lãi 6%/tháng, đồng thời thỏa thuận ông L1 và bà L chuyển tên phần đất của vợ

chồng ông L1 cho vợ chồng ông S và bà T1 đứng tên quyền sử dụng đất, đến khi nào ông L1 và bà L trả xong số tiền nợ vay gốc và lãi, ông S và bà T1 sẽ trả lại quyền sử dụng đất cho ông L1 và bà L.

Sau khi vay tiền vợ chồng ông L1, bà L trả được nợ gốc là 30.000.000 đồng và tiền lãi đến tháng 6/2021, kể từ tháng 7/2021 thì không trả lãi cho đến nay.

Ngày 22/7/2024, ông S và bà T1 có đơn khởi kiện yêu cầu bà L, ông L1 trả số tiền nợ vay gốc là 170.000.000 đồng và tiền lãi 6.500.000đ/tháng tính từ tháng 7/2021 đến khi trả xong nợ, ông S và bà T1 sẽ trả quyền sử dụng đất lại cho ông L1 và bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông S, bà T1 về hợp đồng vay tài sản thì bà L xác định: Ông Liêm chồng của bà L chỉ có vay số tiền vốn 50.000.000 đồng, nhưng vợ chồng ông S, bà T1 tính cộng dồn cả gốc và lãi tổng cộng là 200.000.000 đồng. Do nhiều lần bị gia đình ông S đe dọa nên con bà L là Võ Văn L2 có trả tiền thay số tiền 185.000.000 đồng, bằng hình thức chuyển khoản cho chị Ngô Thanh K là con ông sang và bà T1. Vì vậy hiện tại, bà L chỉ còn nợ lại 15.000.000 đồng nên chỉ đồng ý trả cho ông S, bà T1 số tiền 15.000.000 đồng, không đồng ý trả theo số tiền ông S, bà T1 yêu cầu.

Ngày 24/7/2024, bà L có đơn khởi kiện yêu cầu: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L1 và vợ chồng ông S, bà T1 lập ngày 03/6/2019; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp cho ông S, bà T1 ngày 24/6/2019; Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 123/HĐTCBĐS ngày 09/6/2021 giữa Ngân hàng TMCP K1 và ông Ngô Hoàng S, bà Nguyễn Thị T1. Căn cứ yêu cầu của bà L là: Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì hộ gia đình bà L không có giao dịch chuyển nhượng đất nào với ông S và bà T1. Việc lập hợp đồng chuyển nhượng từ ông S và bà T1 kêu ông L1 ký giấy tờ sang tên quyền sử dụng đất cho ông S và bà T1 để làm tin, khi nào trả hết tiền vay thì ông S và bà T1 trả quyền sử dụng đất lại cho ông L1 và bà L. Hợp đồng chuyển nhượng vừa nêu xác lập không đúng pháp luật và không phù hợp ý chí hộ gia đình. Đồng thời, hộ gia đình bà L cũng không có thành viên nào tên Võ Thị Mỹ H1 sinh năm 1988, hợp đồng chỉ có chữ ký của ông L1, các chữ ký còn lại là giả mạo. Song song với việc trả tiền vay và trả lãi mà còn ký kết hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo trả nợ vay là không đúng với quy định pháp luật. Đối với hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP K1 và ông S, bà T1 thì bà L xác định bà không biết gì về việc Ngân hàng nhận thế chấp tài sản của gia đình bà. Đất này ngoài gia đình bà gồm có bà, chồng bà là ông L1, con trai là Võ Văn L2 con dâu là Trang Thị B và cháu nội là Võ Kiều V1 đang sống trong căn nhà trên đất. Phần đất còn lại phía sau bà chuyển nhượng ông T2, bà H dài khoảng 33m, ngang hết đất, tiếp theo là các ngôi mộ của người thân bà L, đến phần đất chiều dài 30m sang cho bà V2. Từ cách khu mộ của bà V2 cất khoảng 20cm ra đến giáp lộ là đất của gia đình bà L sử dụng. Đất do gia đình bà L sử dụng trên 50 năm, có cả việc sử dụng đất của bà V2, ông T2 nhưng Ngân hàng nhận thế chấp từ ông S và bà T1 là không hợp pháp, nên yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng K1 với ông Ngô Hoàng S và bà Nguyễn Thị T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thành L1 trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bà L. Ông có bổ sung về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông L1 xác định: chỉ có một mình ông L1 ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng, các chữ ký còn lại của các thành viên trong hộ gia đình là do ông L1 tự ký tên và viết tên của họ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh L2 trình bày: Anh thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bà L. Ngoài ra anh còn xác định anh đã chuyển khoản cho Ngô Thanh K là con ông Ngô Hoàng S số tiền 185.000.000 đồng để trả nợ thay cha, mẹ là ông L1 và bà L. Nay ông S, bà T1 không thừa nhận có nhận số tiền vừa nêu từ Ngô Thanh K, anh L2 sẽ yêu cầu chị K trả lại số tiền này bằng vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà V2 trình bày: Bà V2 có nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà L phần đất như bà L trình bày, hai bên có lập giấy sang đất đã cung cấp cho Tòa án. Chuyển nhượng lần thứ nhất ngày 30/4/2010 người ký giấy là chồng của bà tên Cao Văn T3 ký, nội dung ông L1 và bà L sang phần đất chiều ngang 21m và chiều dài 18m giá 20.000.000 đồng, vợ chồng bà đã giao đủ tiền, đã nhận đất sử dụng từ năm 2010 đến nay. Chuyển nhượng lần 2 ngày 27/4/2019 là phần đất đường đi và cái mương chiều ngang 5m, chiều dài 12m với giá 10.000.000 đồng, vợ chồng bà đã giao đủ tiền, đã nhận đất sử dụng. Hiện tại bà V2 sử dụng đất trồng hoa màu, trên đất có nhà mồ gia đình bà, trong nhà mồ có ngôi mộ chồng bà V2 và cháu bà V2. Từ khi bà V2 nhận chuyển nhượng đất của bà L, ông L1 đến nay thì bà chưa làm thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng đất, cũng không có Ngân hàng nào đến gặp bà cho biết phần đất bà đang sử dụng ông S và bà T1 được cấp quyền sử dụng đất và đăng ký thế chấp quyền sử dụng tại Ngân hàng. Do đó, bà V2 không đồng ý với yêu cầu phát mãi tài sản của ngân hàng, vì phần đất bà V2 sang vợ chồng bà L và ông L1 giao đất cho bà V2 sử dụng từ ngày các bên lập giấy sang đất, việc Ngân hàng cho vay bằng việc thế chấp quyền sử dụng đất mà không đi tìm hiểu ai đang sử dụng đất này, không biết lý do gì ông S và bà T1 được cấp quyền sử dụng đất đối với đất của bà V2, ông S và bà T1 chưa từng sử dụng đất này mà cấp quyền sử dụng đất và Ngân hàng nhận thế chấp không đi kiểm định đất là không đúng. Đối với yêu cầu của bà L thì bà V2 đồng ý, bà không có yêu cầu gì về việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà và vợ chồng ông L1, bà L và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Văn T2, bà Nguyễn Thị H trình bày: Ngày 10/7/2009, ông T2 và vợ tên Nguyễn Thị H có nhận chuyển nhượng của ông L1 và bà L phần đất diện tích 756m² với số tiền 5.500.000 đồng, vợ chồng ông trả tiền cho ông L1, bà L và các bên đã đo đạc và giao đất cho vợ chồng ông T2 sử dụng vào mục đích trồng cây ăn trái, cây bạch đàn, tre. Từ ngày nhận chuyển nhượng đất cho đến nay vợ chồng ông chưa thực hiện thủ tục chuyển tên tách thửa quyền sử dụng đất. Từ khi vợ chồng ông sử dụng đất đến nay không có ai đến liên hệ vợ chồng ông về việc cấp quyền sử dụng đất và thế chấp quyền sử dụng đất vay tiền tại Ngân hàng. Việc ông S và bà L vay tiền thì có nghĩa vụ trả Ngân hàng vợ chồng ông không ý kiến. Ông bà thống nhất với yêu cầu của bà L, đề nghị Tòa án giải quyết đúng quy định pháp luật.

Từ nội dung nêu trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 139/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu đã tuyên xử:

1. Về nghĩa vụ trả nợ vay: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP K1 về việc yêu cầu ông Ngô Hoàng S và bà Nguyễn Thị T1 trả nợ vay tại Hợp đồng tín dụng số 123/21/HDDTD-5606 ngày 09/6/2021 và giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ, buộc ông Ngô Hoàng S và bà Nguyễn Thị T1 trả Ngân hàng số tiền nợ gốc là 180.000.000 đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng), lãi tính đến ngày 30/9/2024 48.243.793 đồng và lãi phát sinh kể từ ngày 01/10/2024 đến khi thanh toán xong nợ theo mức lãi suất nợ quá hạn tại Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ mà các bên ký kết.

2. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 123/HĐTC-BĐS/203-5606 ngày 09/6/2021 giữa Ngân hàng với ông sang và bà T1 đối với phần đất có diện tích 2.180,8m² thuộc thửa đất số 33 tờ bản đồ số 75 và toàn bộ các tài sản trên đất, đất có vị trí và số đo như sau:

+ Hướng đông giáp đất bà L3 (Tính từ lộ bê tông đến giáp đất ông T2) có các cạnh 3,25m + 70,68m + 60,87m;

+ Hướng tây giáp đất bà V2 (T4 từ giáp lộ bê tông đến giáp đất ông T2) có các cạnh 3,25m + 47,74m + 16,56m + 79,80m:

+ Hướng nam giáp đất ông Cao Văn T2 có cạnh 21,74m;

+ Hướng bắc giáp đường bê tông có cạnh 7,40m.

* Trên đất có những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang sử dụng đất bao gồm:

- Phần đất thứ nhất có diện tích 582,6m² do ông L1, bà L, anh L4, chị B và cháu V1 sử dụng, đất có vị trí và số đo như sau;

+ Hướng đông giáp đất bà L3 có cạnh 62,18m;

+ Hướng tây giáp đất bà V2 có cạnh 58,17m;

+ Hướng nam giáp phần đất còn lại của thửa đất số 33 tờ bản đồ số 75 (phần bà V2, ông L1 và bà L, ông T2 và bà H sử dụng) cạnh 22,69m;

+ Hướng bắc giáp lộ bê tông cạnh 7,40m.

Trên đất có căn nhà chiều ngang mặt trước 5,14m, chiều ngang đoạn giữa 5,35m và ngang mặt sau là 1,60m, chiều dài cạnh hướng giáp bà L3 là 16,64m và chiều dài cạnh hướng giáp bà V2 là 19,68m. Kết cấu: Nền trát xi măng, vách thiết, mái lợp tol xi măng, mặt trước xây tường, bên trong nhà có nhà vệ sinh.

- Phần đất thứ hai có diện tích 1.598,2m² có vị trí và số đo:

+ Hướng đông giáp đất bà L3 có cạnh 72,62m;

+ Hướng tây giáp đất bà V2 có cạnh 72,62m;

+ Hướng nam giáp phần đất ông T2 và bà H có cạnh 21,74m;

+ Hướng bắc giáp phần đất thứ nhất có cạnh 22, 69m.

Trên phần đất này việc sử dụng đất cụ thể như sau:

Bà Ngô Thị V2 sử dụng phần đất chiều dài 30m chiều ngang có nhà mô có diện tích 34,4m². Kết cấu: Nền lát gạch bông, mái lợp tol lạnh (Có hai ngò mộ).

Bà L và ông L1 sử dụng phần đất chiều dài 9,62m có nhiều ngôi mộ của người thân bà L và ông L1 (Giữa đất bà V2 và ông T2).

Ông T2 và bà H sử dụng phần đất chiều dài 33m tính từ phía sau đất vào giáp đất mồ mả của gia đình bà L và ông L1. Toàn bộ phần đất được ông T2 trồng cây, không có công trình.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Ngô Hoàng S và bà Nguyễn Thị T1. Buộc Trần Thị L và ông Võ Thành L1 trả cho ông S và bà T1 số tiền nợ gốc là 170.000.000 đồng, tiền lãi tính đến ngày 30/9/2024 là 101.405.554 đồng.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị L:

4.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/6/2019 giữa hộ ông Võ Thành L1 với ông Ngô Hoàng S và bà Nguyễn Thị T1 đối với phần đất có diện tích 2.181,7m² thửa đất số 33 tờ bản đồ số 75 là đất ở tại đô thị và đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc ấp P, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu là vô hiệu.

4.2. Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 123/HĐTC-BDS/203-5606 ngày 09/6/2021 giữa ông S, bà T1 với Ngân hàng đối với phần đất thuộc thửa đất số 33 tờ bản đồ số 75, diện tích 2181,7m² (qua xem xét, thẩm định tại chỗ có diện tích 2.180,8m²) đất ở tại đô thị và đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc ấp P, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu là vô hiệu.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 002527 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 24/6/2019 cho ông Ngô Hoàng S và bà Nguyễn Thị T1 tại thửa đất số 33 tờ bản đồ số 75, diện tích 2.181,7m², là đất ở tại đô thị và đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc ấp P, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu cho ông Võ Thanh L5 và bà Trần Thị L.

5. Về chi phí tố tụng:

Buộc Ngân hàng chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định trong vụ án là 6.943.094 đồng. Ngân hàng đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng số tiền 10.000.000 đồng, chuyển thu chi phí tố tụng số tiền 6.943.094 đồng, Ngân hàng được nhận lại số tiền 3.056.906 đồng. Các đương sự còn lại không phải chịu chi phí tố tụng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi phát sinh giai đoạn thi hành án, án phí, về quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 08 tháng 10 năm 2024, Ngân hàng TMCP K1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

1/ Yêu cầu hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 139/2025/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Phước Long theo hướng chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 123/21/HĐTC-BDS/0203-5606 ngày 09/6/2021 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP K1 với ông Ngô Hoàng S và bà Nguyễn Thị T1.

2/ Yêu cầu sửa một phần Bản án sơ thẩm đã tuyên ngày 30/09/2024 của Tòa án nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu theo nội dung khởi kiện tại vụ án "*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*" giữa nguyên đơn là Ngân hàng TMCP K1 với bị đơn là ông Ngô Hoàng S và bà Nguyễn Thị T1.

3/ Yêu cầu công nhận toàn bộ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài

sản khác gắn liền với đất số 123/21/HĐTC-BDS/0203-5606 ngày 09/06/2021 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP K1 với ông Ngô Hoàng S và bà Nguyễn Thị T1 số 123/21/HĐTC-BDS/0203-5606 ngày 09/06/2021 giữa Ngân hàng TMCP K1 với ông Ngô Hoàng S và bà Nguyễn Thị T1 là hợp pháp.

4/ Chấp nhận yêu cầu phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp để thu nợ, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 123/21/HĐTC-BDS/0203-5606 ngày 09/06/2021 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP K1 với ông Ngô Hoàng S và bà Nguyễn Thị T1 đã được chứng thực và đăng ký thế chấp đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng TMCP K1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 139/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

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 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] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của Ngân hàng TMCP K1 nộp trong hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định. Căn cứ vào Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự, được chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H, ông Cao Văn T2, chị Trang Thị B có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung: *Xét kháng cáo của Ngân hàng TMCP K1 yêu cầu hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 139/2025/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Phước Long theo hướng công nhận toàn bộ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 123/21/HĐTC-BDS/0203-5606 ngày 09/06/2021 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP K1 với ông Ngô Hoàng S, bà Nguyễn Thị T1 và chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 123/21/HĐTC-BDS/0203-5606 ngày 09/6/2021*, nhận thấy: Khi thụ lý, xem xét và giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm có sai sót các vấn đề sau:

[2.1] *Đối với yêu cầu của ông Ngô Hoàng S, bà Nguyễn Thị T1 đối với bà Trần Thị L, ông Nguyễn Văn L6:* Ngày 07/6/2024, Tòa án nhân dân huyện Phước Long thụ lý vụ án về tranh chấp chấp Hợp đồng tín dụng theo đơn khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP K1 đối với bị đơn ông Ngô Hoàng S, bà Nguyễn Thị T1. Ngày 22/7/2024, ông S và bà T1 có đơn khởi kiện đối với bà L, ông L6 về việc yêu cầu ông L6, bà L trả số tiền nợ vay gốc là 170.000.000 đồng và tiền lãi 6.500.000đ/tháng tính từ tháng 7/2021 đến khi trả xong nợ, ông S và bà T1 sẽ trả quyền sử dụng đất lại cho ông L6 và bà L và cấp sơ thẩm đã xem xét, chấp nhận đơn và thụ lý yêu cầu độc lập của ông S, bà T1 vào ngày 22/7/2024. Xét thấy, cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu của ông S, bà T1 là chưa phù hợp với quy định của pháp luật do bà L, ông L6 chưa được cấp sơ thẩm đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án và nội dung yêu cầu của ông S, bà T1 không liên quan đến việc giải quyết vụ án nên ông S, bà T1 không có quyền đưa ra yêu cầu độc lập đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 5 Điều 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời, tại phần nhận định của Bản án sơ thẩm số 139/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 và Biên bản phiên tòa ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Phước Long thể hiện: Bị đơn trong vụ án là ông Ngô Hoàng S, bà Nguyễn Thị T1 vắng mặt lần thứ hai không lý do mặc dù đã được triệu tập hợp lệ và cũng không có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nhưng cấp sơ thẩm vẫn xem xét, giải quyết và chấp nhận yêu cầu của ông S, bà T1 đối với bà L, ông L6 là vi phạm quy định tại điểm c khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Trường hợp này, cấp sơ thẩm phải đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của ông S, bà T1 và ghi nhận quyền khởi kiện lại đối với yêu cầu của ông S, bà T1 nếu xét thấy cần thiết. Mặt khác, tại phần nhận định của bản án sơ thẩm, M [4.2] xét về số tiền lãi, cấp sơ thẩm xác định số tiền lãi buộc bà L, ông L6 có nghĩa vụ trả cho ông S, bà T1 số tiền 110.405.554 đồng nhưng tại phần quyết định của bản án, M. lại quyết định buộc bà L, ông L6 có nghĩa vụ trả cho ông S, bà T1 số tiền 101.405.554 đồng là chưa có sự thống nhất.

[2.2] *Đối với yêu cầu của bà Trần Thị L đối với ông Ngô Hoàng S, bà Nguyễn Thị T1:* Ngày 24/7/2024, bà Trần Thị L có đơn khởi kiện đối với ông Ngô Hoàng S, bà Nguyễn Thị T1 yêu cầu: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L6 và vợ chồng ông S, bà T1 lập ngày 03/6/2019; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp cho ông S, bà T1 ngày 24/6/2019; Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 123/HĐTCBĐS ngày 09/6/2021 giữa Ngân hàng TMCP K1 và ông Ngô Hoàng S, bà Nguyễn Thị T1. Cấp sơ thẩm đã xem xét đơn, chấp nhận và thụ lý yêu cầu của bà L vào ngày 24/7/2024 đã vi phạm các vấn đề sau: *Thứ nhất*, bà L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn khởi kiện yêu cầu độc lập đối với nguyên đơn, bị đơn trong vụ án nên theo quy định tại điều 201 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì xác định yêu cầu của bà L là yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, không phải yêu cầu phản tố như cấp sơ thẩm xác định; *Thứ hai*, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 03/6/2019 giữa ông L6, bà L và vợ chồng ông S, bà T1 cùng với các thành viên trong hộ gia đình gồm: chị Võ Thị Hồng T5, chị Võ Thị Mỹ H1, chị Võ Ngọc Đ, chị Võ Thị Mỹ H2, anh

Võ Văn L2 là những có tên thể hiện tại hợp đồng và tham gia ký tên tại mục bên chuyển nhượng nhưng cấp sơ thẩm không đưa chị T5, chị H1, chị Đ, chị H2 vào tham gia tố tụng vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khi xem xét, giải quyết yêu cầu của bà L. Trong khi bà L xác định, các con của bà L không có ai tên Võ Thị Mỹ H1 và không ai có mặt để ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặt khác, cấp sơ thẩm lại tuyên “*Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 002527 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 24/6/2019 cho ông Ngô Hoàng S và bà Nguyễn Thị T1 tại thửa đất số 33 tờ bản đồ số 75, diện tích 2.181,7m², là đất ở tại đô thị và đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc ấp P, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu cho ông Võ Thanh L5 và bà Trần Thị L*” là chưa phù hợp với quy định của luật đất đai hiện hành, khả năng khó thi hành giai đoạn thi hành án. Như vậy, việc đưa thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến đường lối giải quyết vụ án khi xét yêu cầu độc lập của bà L, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của nguyên đơn đối với yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà bà L đang yêu cầu hủy. Do đó, nguyên đơn kháng cáo là có một phần căn cứ nên được chấp nhận.

[3] Ngoài ra, cấp sơ thẩm có sai sót khi xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là đối với yêu cầu của ông S, bà T1 là quan hệ tranh chấp hợp đồng vay tài sản; đối với quan hệ tranh chấp theo yêu cầu của bà Trần Thị L là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án chỉ có tranh chấp hợp đồng vay tài sản là thiếu sót.

[4] Từ những phân tích nêu trên, do Bản án sơ thẩm số 139/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Phước Long vi phạm nghiêm trọng về tố tụng mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng TMCP K1; chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát; hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Phước Long để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Về nội dung vụ án sẽ được cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết khi thụ lý lại vụ án.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng TMCP K1 không phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 139/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

2. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Phước Long giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng sẽ được Tòa án nhân dân huyện Phước Long giải quyết khi thụ lý sơ thẩm.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng TMCP K1 không phải chịu, ngân hàng đã dự nộp số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0007112 ngày 19/10/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại đủ.

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

Nơi nhận: **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND huyện Phước Long;
- Chi cục THADS huyện Phước Long;
- Các đương sự;
- Lưu HS, Tổ HCTP.

Giang Thị Cẩm Thúy

