

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 04/2022/KDTM-PT

Ngày: 24 - 03 - 2022

“V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng,
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Dũ.

Các Thẩm phán:

Bà Tôn Thị Thanh Thúy

Ông Nguyễn Hoàng Thành

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trung An – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng: Ông Trương Minh Diên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 03 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 09/2021/TLPT-KDTM ngày 08 tháng 7 năm 2021, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2021/KDTM-ST, ngày 13 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 07/2021/QĐ-PT ngày 05 tháng 11 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 22/2021/QĐ-PT ngày 24/11/2021; Thông báo dời phiên tòa số 206/TB-TA ngày 21/12/2021; Thông báo dời ngày xét xử số 223/TB-TA ngày 04/01/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần K.

Địa chỉ: Số 40-42-44 đường P, phường V, thành phố G, tỉnh Kiên Giang.
Địa chỉ liên hệ: đường T, khóm S, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Trí D (Có mặt), chức vụ: Giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần K – Chi nhánh Sóc Trăng. Địa chỉ: đường T, khóm S, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền số 1720/UQ-NHKL ngày 14/8/2019).

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Hoàng N, sinh năm 1982 (vắng mặt).

Địa chỉ: đường V, khóm N, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

2. Bà Huỳnh Thị Hồng T, sinh năm 1982 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 59 đường Văn Ngọc Chính, khóm 5, phường 3, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

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

1. Bà Lê Thị A, sinh năm 1950 (Có mặt).

Địa chỉ: ấp P, xã S, huyện L, Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị A: Ông Huỳnh Hồng P, sinh năm 1971 (có mặt). Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (văn bản ủy quyền ngày 22/7/2019).

2. Ông Huỳnh Hồng N, sinh năm 1950 chết ngày 31/01/2019.

Người kế thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Hồng N:

2.1. Bà Lê Thị A, sinh năm 1950. (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp P, xã S, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng.

2.2. Bà Huỳnh Thị Hồng M, sinh năm 1966 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã S, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng.

2.2. Ông Huỳnh Hồng P, sinh năm 1971 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp An Thường, xã An Thạnh Nhất, huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng.

2.3. Ông Huỳnh Hồng T, sinh năm 1974 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã S, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng.

2.4. Bà Huỳnh Hồng T (Huỳnh Thị T), sinh năm 1976 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã S, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng.

2.4. Ông Huỳnh Hồng K, sinh năm 1980 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã S, huyện Long Phú, Sóc Trăng.

2.5. Bà Huỳnh Thị Hồng T, sinh năm 1982 (Có mặt).

Địa chỉ: đường Văn Ngọc Chính, khóm 5, phường 3, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

3. Ông Huỳnh Hồng P, sinh năm 1971 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp An Thường, xã An Thạnh Nhất, huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng.

4. Ông Huỳnh Hồng T, sinh năm 1974 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã S, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng.

5. Bà Huỳnh Hồng T (Huỳnh Thị T), sinh năm 1976 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã S, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng.

6. Ông Huỳnh Hồng K, sinh năm: 1980 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã S, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng.

7. Bà Huỳnh Thị Hồng T, sinh năm 1982 (Có mặt).

Địa chỉ: đường Văn Ngọc Chính, khóm 5, phường 3, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

8. Bà Huỳnh Thị Hồng M, sinh năm 1966 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã S, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng.

9. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ông Phan Văn T, sinh năm 1953 (vắng mặt). Địa chỉ: Ấp P, xã S, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng. Chỗ ở hiện nay: đường T, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Phan Văn T: Bà Trương Thị Kiều T, sinh năm: 1976 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp M, xã N, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Chỗ ở hiện nay: Ấp P, xã S, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (văn bản ủy quyền ngày 10/02/2020).

- *Người kháng nghị:* Viện Trưởng Viện Kiểm Sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện đề ngày 10/5/2018 của nguyên đơn, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Nguyễn Trí Dưỡng trình bày:*

Ông Nguyễn Hoàng N, bà Huỳnh Thị Hồng T có vay của Ngân hàng Thương mại cổ phần K – Chi nhánh Sóc Trăng (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) số tiền 710.000.000 đồng theo hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 48A/2015/HĐHM/2100-4241 ngày 23/3/2015 và hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 48A/2015/HĐTD/2100-4241 ngày 23/3/2015 với những nội dung cụ thể như sau: Số tiền vay: 710.000.000 đồng. Mục đích vay: Bổ sung vốn mua bán bia, nước giải khát. Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày 24/3/2015 đến hết ngày 23/3/2016. Lãi suất: Kể từ ngày giải ngân đầu tiên là 10,98%/năm, tính trên số dư nợ thực tế và thời gian vay nợ thực tế. Lãi suất nợ quá hạn: Bằng 150% (gấp 1,5 lần) lãi suất cho vay ngay trước thời điểm nợ quá hạn. Phạt chậm nộp lãi trong hạn: 0,05%/ngày/số tiền lãi chậm nộp và số ngày chậm trả. Tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay 710.000.000 đồng và tiền lãi, tiền phạt theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất số 48A/2015/HĐTC/2100-4241 ngày 23/3/2015 là: Quyền sử dụng đất số V967018 do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú cấp ngày 18/11/2002, thửa đất số 107, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.575m², mục đích sử dụng: LNK, địa chỉ: Xã S, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng. Trên đất có căn nhà chính cấp 4 diện tích 46,96m² và

nhà sau diện tích 27,02m² nhưng không có đăng ký thế chấp vì nhà chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở; Quyền sử dụng đất số B049872 do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú cấp ngày 18/4/1994, thửa đất số 264, 263, 203, 996, tờ bản đồ số 03, diện tích 21.510m²; mục đích sử dụng: Đất T + Q + 2L + LNK, địa chỉ: Xã S, huyện Long Phú, tỉnh Hậu Giang (nay là xã S, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng). Theo hợp đồng thế chấp số 48A/2015/HĐTC/2100-4241 ngày 23/3/2015 đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Khánh Hưng, thành phố Sóc Trăng (số công chứng 634, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD) và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng theo đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng ông Nhiên, bà Thoa không thực hiện đầy đủ như thỏa thuận đã ký kết trong hợp đồng. Việc vi phạm hợp đồng tín dụng trên đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

Tạm tính đến ngày 07/5/2021 ông Nhiên, bà Thoa còn phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền cụ thể theo hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 48A/2015/HĐTD/2100-4241 ngày 23/3/2015 như sau: Vốn gốc: 710.000.000 đồng. Lãi trong hạn: 33.095.861 đồng, lãi quá hạn: 605.992.100 đồng. Tổng cộng: 1.349.087.961 đồng.

Căn cứ hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 48A/2015/HĐHM/2100-4241 ngày 23/3/2015 và hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 48A/2015/HĐTC/2100-4241 ngày 23/3/2015. Căn cứ hợp đồng thế chấp số 48A/2015/HĐTC/2100-4241 ngày 23/3/2015 và căn cứ các quy định của pháp luật hiện hành.

Nay Ngân hàng Thương mại cổ phần K yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông Nguyễn Hoàng N, bà Huỳnh Thị Hồng T phải thanh toán toàn bộ nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần K số tiền tạm tính đến ngày 07/5/2021 là Vốn gốc: 710.000.000 đồng. Lãi trong hạn: 33.095.861 đồng. Lãi quá hạn: 605.992.100 đồng. Tổng cộng: 1.349.087.961 đồng và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng đã thỏa thuận từ ngày 08/5/2021 cho đến ngày thanh toán dứt nợ.

Trường hợp sau khi bản án/Quyết định có hiệu lực pháp luật nhưng ông Nguyễn Hoàng N, bà Huỳnh Thị Hồng T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần K được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp bảo đảm nợ vay theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản khác gắn liền với đất số 48A/2015/HĐTC/2100-4241 ngày 23/3/2015 để ưu tiên thanh toán nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần K.

Đối với yêu cầu độc lập của Ông T, nguyên đơn có ý kiến như sau: Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu độc lập của Ông T vì khi ký hợp đồng thế chấp Ngân hàng đã đi xem xét thẩm định tài sản, thì ông N, bà A không có thông báo đất thế chấp đã chuyển nhượng cho Ông T nên Ngân hàng không biết, đồng thời việc thế chấp có đăng ký giao dịch bảo đảm. Ông T cho rằng đã chuyển nhượng đất bằng giấy tay từ năm 2001 đến nay vì sao không tiến hành thủ tục tách thửa và đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

Tại phiên tòa ông D xin rút lại phần yêu cầu lãi chậm trả số tiền 13.708.725 đồng và xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Quyền sử dụng đất số B049872 do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú cấp ngày 18/4/1994, thửa đất số 264, 263, 203, 996, tờ bản đồ số 03, diện tích 21.540m²; mục đích sử dụng: Đất T + Q + 2L + LNK, địa chỉ: Xã S, huyện Long Phú, tỉnh Hậu Giang (nay là xã S, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng). Do đánh máy nhầm nên chỉ yêu cầu tính diện tích là 21.540m².

- *Tại tờ giải trình ý kiến ngày 17/7/2018 bị đơn bà Huỳnh Thị Hồng T trình bày:*

Ngày 24/3/2015 bà có ký hợp đồng tín dụng để vay tiền tại Ngân hàng K số tiền 710.000.000 đồng, do công việc làm ăn của bà không thuận lợi và bị vụt nợ quá nhiều và dẫn đến tình trạng không có tiền đóng lãi Ngân hàng dẫn đến nợ xấu trong thời gian qua và hiện tại thì hoàn cảnh gia đình bà khó khăn hiện bà không có nhà ở, tài sản thế chấp Ngân hàng là của cha, mẹ ruột của bà. Bà xin gia hạn một thời gian để bà bán đất trả tiền cho Ngân hàng.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 30/5/2019 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị A trình bày:*

Ngày 23/5/2015 bà và chồng bà là ông Huỳnh Hồng N có ký hợp đồng thế chấp số 48A/2015/HĐTC/2100-4241 để thế chấp quyền sử dụng đất số V967018 do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú cấp ngày 18/11/2002, thửa đất số 107, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.575m², mục đích sử dụng: LNK, địa chỉ: Xã S, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng. Trên đất có căn nhà chính cấp 4 diện tích 46,96m² và nhà sau diện tích 27,02m² nhưng không có đăng ký thế chấp vì nhà chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số B049872 do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú cấp ngày 18/4/1994, thửa đất số 264, 263, 203, 996, tờ bản đồ số 03, diện tích 21.510m²; mục đích sử dụng: Đất T + Q + 2L + LNK, địa chỉ: Xã S, huyện Long Phú, tỉnh Hậu Giang (nay là xã S, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng). Vì Nhiên và Thoa vay tiền Ngân hàng nên phải có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng, còn phần đất thế chấp bà đã cho các con của bà. Riêng phần đất tại thửa số 203, tờ bản đồ số 3, diện tích 3.621m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B049872 do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú cấp ngày 18/4/1994 thì vào năm 2001 đã chuyển nhượng cho ông Phan Văn T, lúc chuyển nhượng chỉ làm giấy tay chưa lập thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Đối với phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V967018 do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú cấp ngày 18/11/2002, thửa đất số 107, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.575m², mục đích sử dụng: LNK, địa chỉ: Xã S, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng thì bà đồng ý bán một phần để trả nợ Ngân hàng. Trong đó, xin chừa lại một phần đất gắn liền căn nhà lại cho Huỳnh Hồng P vì ông P không có chỗ ở nào khác.

- *Tại tờ tường trình ngày 15 tháng 4 năm 2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Huỳnh Hồng P trình bày:*

Ông và cha ông là ông Huỳnh Hồng N có lập tờ chuyển nhượng đất vườn để chuyển nhượng cho ông Phan Văn T phần đất có diện tích 5.100 m² đất tọa lạc tại ấp P, xã S, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng, thời điểm đó cha ông đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp trong ngân hàng nên chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật cho ông Phan Văn T được, giá chuyển nhượng là 65 chỉ vàng 24K, Ông T đã giao đủ số vàng trên cho ông N, ông và ông N đã giao đất cho Ông T canh tác từ đó cho đến nay, ông đồng ý yêu cầu của Ông T. Qua kết quả đo đạc thực tế thì phần đất chỉ có 4.698,9m² trong đó 3.664m² thuộc thửa đất số 203, tờ bản đồ số 03 và 1.034,9m² là của thửa 996 tờ bản đồ số 03 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B049872 do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú cấp ngày 18/4/1994 cho hộ ông Huỳnh Hồng N.

- *Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Huỳnh Hồng N đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các bà Huỳnh Thị Hồng M, ông Huỳnh Hồng T, bà Huỳnh Hồng T (Huỳnh Thị T), Huỳnh Hồng K, từ khi tòa án thụ lý vụ án đến nay đều vắng mặt nên không nghi nhận được ý kiến gì.*

- *Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trường, bà Trương Thị Kiều T trình bày:*

Ông Huỳnh Hồng N, sinh năm 1950 và ông Huỳnh Hồng P, sinh năm 1971 cùng địa chỉ: Ấp P, xã S, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng có chuyển nhượng cho Ông T phần diện tích đất vườn là 5.100m², thuộc thửa đất số 203, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã S, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng theo theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 049872 do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú cấp cho ông Huỳnh Hồng Nhật ngày 18/4/1994, ngày 03/8/2010 đính chính thành tên ông Huỳnh Hồng N chuyển nhượng vào ngày 09/5/2001 với giá là 65 chỉ vàng 24kara.

Lúc chuyển nhượng có làm giấy tay và có ông Nguyễn Thanh T và ông Lê Khải H cùng địa chỉ là người có đất liền ranh với đất của ông T chứng kiến và có xác nhận của Trưởng ban nhân dân ấp P là ông Nguyễn Thanh T ký ngày 06/8/2001.

Lúc chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N và ông P đang vay tiền ngân hàng nên không làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông T được. Ông T nhiều lần đến nhà ông N và vợ ông N là bà Lê Thị A khi nào đáo hạn vay, để Ông T làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông, bà cứ hứa suông. Ông T có làm đơn gửi Ủy ban nhân dân xã S gửi địa chính ngăn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N khi đáo hạn nhưng cũng không thấy.

Ông N và bà A cho con gái là bà Huỳnh Thị Hồng T và con rể là Nguyễn Hoàng N mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông, bà để vay tiền tại Ngân hàng thương mại cổ phần K nhưng không trả tiền cho Ngân hàng được nên ngân hàng đo đất trong đó có đất của Ông T. Ông T đã canh tác đất này hơn mười tám năm cho đến ngày hôm nay và có đóng thuế nông nghiệp cho nhà nước đến khi chính phủ miễn thu thuế.

Nay ông Phan Văn T yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng giải quyết: Buộc ông Huỳnh Hồng P và hàng thừa kế thứ nhất của ông Huỳnh Hồng N(chết ngày 31/01/2019) là:

- + Bà Lê Thị A, sinh năm 1950.
- + Bà Huỳnh Thị Hồng M, sinh năm 1966.
- + Ông Huỳnh Hồng P, sinh năm 1971.
- + Ông Huỳnh Hồng T, sinh năm 1974.
- + Bà Huỳnh Hồng T (Huỳnh Thị T), sinh năm 1976.
- + Ông Huỳnh Hồng K, sinh năm 1980.
- + Bà Huỳnh Thị Hồng T, sinh năm 1982.

Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tờ chuyển nhượng đất ngày 09/5/2001 và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 9/5/2001 để ông Phan Văn T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 5.100m², thuộc thửa đất số 203, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã S, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng (phần đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 049872 do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú cấp cho ông Huỳnh Hồng N ngày 18/4/1994, ngày 03/8/2010 đính chính thành tên ông Huỳnh Hồng N). Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/5/2001 giữa Ông T và ông N vô hiệu thì Ông T yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Ông T yêu cầu hàng thừa kế thứ nhất của ông N cùng có trách nhiệm trả cho Ông T 65 chỉ vàng 24K, Ông T đồng ý trả lại đất lại cho hàng thừa kế thứ nhất của ông N, không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Qua kết quả đo đạc thực tế thì phần đất Ông T đang quản lý, sử dụng chỉ có 4.698,9m² trong đó 3.664m² thuộc thửa đất số 203, tờ bản đồ số 03 và 1.034,9m² là của thửa 996 tờ bản đồ số 03 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B049872 do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú cấp ngày 18/4/1994 cho hộ ông Huỳnh Hồng N. Do lúc chuyển nhượng không có đo đạc thực tế nên Ông T cũng đồng ý với kết quả đo đạc của Tòa án. Tại tòa người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Trương Thị Kiều T xin rút lại một phần yêu cầu độc lập của Ông T, tại đơn yêu cầu độc lập của Ông T yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 5.100m², nhưng qua kết quả đo đạc thì thực tế diện tích đất Ông T đang quản lý sử dụng chỉ có 4.698,9m². Nên Ông T xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện 401,1m². Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Ông T không đồng ý phát mãi tài sản đối với phần đất Ông T đã nhận chuyển nhượng.

* Sự việc được Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết.

Tại bản án sơ thẩm số: 03/2021/KDTM-ST ngày 13 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 1 Điều 30, Điểm b khoản 1 Điều 35, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 95, Điều 147, Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228 của

Bộ luật tổ tụng dân sự năm 2015 khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng các Điều 131; Điều 136; Điều 146; Điều 691, Điều 692 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 318; Điều 325 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Khoản 2 Điều 26 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần K đối với số tiền yêu cầu lãi phạt chậm trả 13.708.725 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần K.

2.1. Buộc bị đơn ông Nguyễn Hoàng N và bà Huỳnh Thị Hồng T có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần K số tiền tạm tính đến ngày 07/5/2021 là vốn gốc: 710.000.000 đồng. Lãi trong hạn: 33.095.861 đồng. Lãi quá hạn: 605.992.100 đồng. Tổng cộng: 1.349.087.961 đồng của hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 48A/2015/HĐHM/2100-4241 ngày 23/3/2015 và hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 48A/2015/HĐTC/2100-4241 ngày 23/3/2015.

2.2. Kể từ ngày 08/5/2021 ông Nguyễn Hoàng N và bà Huỳnh Thị Hồng T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ thì lãi suất mà ông Nguyễn Hoàng N và bà Huỳnh Thị Hồng T phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần K cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng thương mại cổ phần K.

2.3. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần K có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Nguyễn Hoàng N và bà Huỳnh Thị Hồng T không thanh toán số tiền trên thì nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần K có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ, tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất số V967018 do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú cấp ngày 18/11/2002, thửa đất số 107, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.575m², mục đích sử dụng: LNK, địa chỉ: Xã S, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng. Trên đất có căn nhà chính cấp 4 diện tích 46,96m² và nhà sau diện tích 27,02m² nhưng không có đăng ký thế chấp vì nhà chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở (dành quyền ưu tiên mua lại phần diện tích đất gắn liền căn nhà cho ông Huỳnh Hồng P nếu ông P có yêu cầu); Quyền sử dụng đất số B049872 do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú cấp ngày 18/4/1994, thửa đất số 264, 263, 203, 996, tờ bản đồ số 03, diện tích 21.510m²; mục đích sử dụng: Đất T + Q + 2L + LNK, địa chỉ: Xã S, huyện Long Phú, tỉnh

Hậu Giang (nay là xã S, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng). Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất số 48A/2015/HĐTC/2100-4241 ngày 23/3/2015 được ký giữa Ngân hàng thương mại cổ phần K với bà Huỳnh Thị Hồng T, ông Nguyễn Hoàng N, bà Lê Thị A, ông Huỳnh Hồng N. Buộc những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Lê Thị A, ông Huỳnh Hồng P, bà Huỳnh Thị Hồng M, ông Huỳnh Hồng T, bà Huỳnh Hồng T (Huỳnh Thị T), ông Huỳnh Hồng K, ông Phan Văn T có trách nhiệm bàn giao toàn bộ phần đất nêu trên để thi hành án.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phan Văn T. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/5/2001 giữa ông Phan Văn T với ông Huỳnh Hồng N, ông Huỳnh Hồng P vô hiệu toàn bộ.

3.1. Buộc ông Phan Văn T có trách nhiệm giao trả lại toàn bộ diện tích đất và toàn bộ cây trồng trên đất theo đo đạc thực tế là 4.698,9m², trong đó 3.664m² thuộc thửa đất số 203, tờ bản đồ số 03 và 1.034,9m² là của thửa 996 tờ bản đồ số 03 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B049872 do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú cấp ngày 18/4/1994 cho hộ ông Huỳnh Hồng N cho hàng thứ nhất của ông N là bà Lê Thị A; bà Huỳnh Thị Hồng M; ông Huỳnh Hồng P; ông Huỳnh Hồng T; bà Huỳnh Hồng T (Huỳnh Thị T); ông Huỳnh Hồng K; bà Huỳnh Thị Hồng T. Phần đất có số đo và vị trí tứ cận:

- Thửa đất số 203, tờ bản đồ số 03, diện tích 3.664m²:
 - + Hướng Đông giáp bà Nguyễn Thị S có số đo 131,4m.
 - + Hướng Tây giáp ông Võ Ngọc Đ có số đo 141,7m.
 - + Hướng Nam giáp phần đất bà Lê Thị A có số đo 26,2m.
 - + Hướng Bắc giáp phần đất bà Võ Thị D có số đo 27,4m.
- Một phần thửa 996, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.034,9m²:
 - + Hướng Đông giáp bà Nguyễn Thị S có số đo 40,1m.
 - + Hướng Tây giáp bà Trương Thị Kiều T có số đo 40,1m.
 - + Hướng Nam giáp phần đất bà Lê Thị A có số đo 25,5m.
 - + Hướng Bắc giáp phần đất bà Lê Thị A có số đo 26,2m.

(Kèm theo 02 Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 23/9/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng)

3.2. Buộc hàng thừa kế thứ nhất của ông N là bà Lê Thị A; bà Huỳnh Thị Hồng M; ông Huỳnh Hồng P; ông Huỳnh Hồng T; bà Huỳnh Hồng T (Huỳnh Thị T); ông Huỳnh Hồng K; bà Huỳnh Thị Hồng T có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông Phan Văn T 65 chỉ vàng 24K quy đổi thành tiền tại thời điểm xét xử sơ thẩm là (5.220.000 đồng/1chỉ vàng 24K x 65 chỉ vàng 24K = 339.300.000 đồng).

3.3. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày ông Phan Văn T có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng hàng thừa kế thứ nhất của ông N là bà Lê Thị A; bà Huỳnh Thị Hồng M; ông Huỳnh Hồng P; ông Huỳnh Hồng T; bà Huỳnh Hồng T (Huỳnh Thị T); ông Huỳnh Hồng K; bà Huỳnh Thị Hồng T phải trả lãi

cho ông Phan Văn T theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, đối với số tiền chậm thi hành án.

4. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

4.1. Ngân hàng thương mại cổ phần K không phải chịu án phí. Hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần K số tiền tạm ứng án phí đã nộp 21.087.237 đồng theo biên lai thu tiền số 0001890 ngày 26 tháng 6 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

4.2. Bị đơn bà Huỳnh Thị Hồng T và ông Nguyễn Hoàng N phải chịu án phí số tiền 52.472.639 đồng.

4.3. Án phí đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Hàng thừa kế thứ nhất của ông N là bà Lê Thị A; bà Huỳnh Thị Hồng M; ông Huỳnh Hồng P; ông Huỳnh Hồng T; bà Huỳnh Hồng T (Huỳnh Thị T); ông Huỳnh Hồng K; bà Huỳnh Thị Hồng T phải liên đới chịu án phí số tiền 16.965.000 đồng.

Ông Phan Văn T là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo quy định tại điểm đ, khoản 1, khoản 2 Điều 12 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 và lệ phí Tòa án.

5. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

5.1. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đối với phần thẩm định tài sản thế chấp theo yêu cầu của nguyên đơn số tiền 2.080.000 đồng: Bị đơn ông Nhiên và bà Thoa phải chịu. Số tiền này nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần K đã tạm ứng trước, nên bị đơn ông Nhiên và bà Thoa có trách nhiệm thanh toán lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần K.

5.2. Chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản: Hàng thừa kế thứ nhất của ông N là bà Lê Thị A; bà Huỳnh Thị Hồng M; ông Huỳnh Hồng P; ông Huỳnh Hồng T; bà Huỳnh Hồng T (Huỳnh Thị T); ông Huỳnh Hồng K; bà Huỳnh Thị Hồng T phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản là: 9.418.559 đồng. Số tiền này ông Phan Văn T đã tạm ứng trước nên hàng thừa kế thứ nhất của ông N phải thanh toán lại cho Ông T số tiền 9.418.559 đồng.

* Ngày 09/6/2021 Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng ban hành kháng nghị số 15/QĐKNPT-KDTM đối với bản án số 03/2021/KDTM-ST ngày 13/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm nêu trên theo khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đã được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn T giữ nguyên yêu cầu độc lập. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng nghị, về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm; đồng thời, phát biểu quan điểm về nội dung kháng nghị, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị số 15/QĐKNPT-KDTM ngày 09/6/2021 của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, sửa bản án sơ thẩm theo khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Người kháng nghị, nội dung và hình thức kháng nghị, thời hạn kháng nghị của của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng là đúng quy định tại Điều 278, Điều 279 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên kháng nghị hợp lệ và đúng theo luật định.

Tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt bị đơn Nhiên và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Mai, bà Thu, Ông T, cũng như người đại diện theo ủy quyền của Ông T.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người đã nêu trên theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung vụ án:

[3] Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Trí D là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu tính lãi phạt chậm trả số tiền 13.708.725 đồng và xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Quyền sử dụng đất số B049872 do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú cấp ngày 18/4/1994, thửa đất số 264, 263, 203, 996, tờ bản đồ số 03, diện tích 21.540m²; mục đích sử dụng: Đất T + Q + 2L + LNK, địa chỉ: xã S, huyện Long Phú, tỉnh Hậu Giang (nay là xã S, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng). Do đánh máy nhầm nên chỉ yêu cầu tính diện tích là 21.540m². Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Trương Thị Kiều T xin rút lại một phần yêu cầu cầu độc lập của Ông T, tại đơn yêu cầu độc lập của Ông T yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 5.100m³, nhưng qua kết quả đo đạc thì thực tế diện tích đất Ông T đang quản lý sử dụng chỉ có 4.698,9m². Nên Ông T xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện 401,1m². Xét thấy, việc rút lại một phần yêu cầu khởi kiện và thay đổi yêu cầu khởi kiện, rút lại một phần yêu cầu độc lập của Ông T là tự nguyện không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu độc lập ban đầu và phù hợp với quy định tại Điều 244 của Bộ luật tố tụng Dân sự nên được Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền yêu cầu lãi phạt chậm trả 13.708.725

đồng, đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông T đối với diện tích đất 401,1m² là có căn cứ.

[4] Theo các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh và tài liệu do nguyên đơn cung cấp, căn cứ khoản 2 Điều 92; khoản 1 Điều 95 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử công nhận trên thực tế giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Hoàng N và bà Huỳnh Thị Hồng T có giao kết hợp đồng tín dụng số hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 48A/2015/HĐHM/2100-4241 ngày 23/3/2015 và hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 48A/2015/HĐTC/2100-4241 ngày 23/3/2015. Sau khi vay bị đơn chưa trả được số tiền vốn gốc nào cho Ngân hàng, đã trả lãi đến ngày 28/11/2015 thì ngưng cho đến nay. Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn thanh toán toàn bộ số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 07/5/2021 là vốn gốc: 710.000.000 đồng. Lãi trong hạn: 33.095.861 đồng. Lãi quá hạn: 605.992.100 đồng. Tổng cộng: 1.349.087.961 đồng và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng đã thỏa thuận từ ngày 08/5/2021 cho đến ngày thanh toán dứt nợ. Bị đơn bà Huỳnh Thị Hồng T thừa nhận còn nợ nguyên đơn số tiền nêu trên và đồng ý trả toàn bộ số tiền này, nhưng do công việc làm ăn của bà không thuận lợi và bị giật nợ quá nhiều và dẫn đến tình trạng không có tiền đóng lãi Ngân hàng dẫn đến nợ xấu. Do bị đơn ông Nhiên, bà Thoa vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên việc nguyên đơn yêu cầu trả số tiền còn nợ nêu trên là có căn cứ phù hợp với thỏa thuận tại các Điều 3, Điều 5 của Hợp đồng tín dụng nêu trên và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng và Điều 11 khoản 7 Điều 16, điểm c khoản 2 Điều 24 Quy chế cho vay của Tổ chức tín dụng đối với khách hàng được ban hành kèm theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước được sửa đổi bổ sung bằng Quyết định số 127/2005/QĐ-NHNN ngày 03/02/2005 quy định. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, thấy rằng:

[5] Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử: “Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần K. Buộc bị đơn ông Nguyễn Hoàng N và bà Huỳnh Thị Hồng T có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần K số tiền tạm tính đến ngày 07/5/2021 là vốn gốc: 710.000.000 đồng. Lãi trong hạn 33.095.861 đồng. Lãi quá hạn 605.992.100 đồng. Tổng cộng 1.349.087.961 đồng. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần K có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Nguyễn Hoàng N và bà Huỳnh Thị Hồng T không thanh toán số tiền trên thì nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần K có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ, tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất số V 967018 do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú cấp ngày 18/11/2002, thửa 107, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.575m², mục đích sử dụng: LNK, địa chỉ: Xã S, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng. Trên đất có căn nhà chính cấp 4 diện tích 46,96m² và nhà sau diện tích 27,02m² nhưng không có đăng ký thế chấp vì nhà chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở (dành quyền ưu tiên mua lại phần diện tích đất gắn liền căn nhà cho ông Huỳnh Hồng P nếu ông P có yêu cầu); Quyền sử dụng

đất số B049872 do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú cấp ngày 18/4/1994, thửa đất số 264, 263, 203, 996, tờ bản đồ số 03, diện tích 21.510m², mục đích sử dụng: Đất T + Q + 2L + LNK, địa chỉ: Xã S, huyện Long Phú, tỉnh Hậu Giang (nay là Xã S, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng)” và Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phan Văn T, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/5/2001 giữa ông Phan Văn T với ông Huỳnh Hồng N, ông Huỳnh Hồng P vô hiệu toàn bộ là có căn cứ, đúng pháp luật.

[6] Tại các biên bản tiến hành việc xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/5/2019 (BL 213-217), ngày 03/9/2020 (BL 423-427) của cấp sơ thẩm và các cơ quan chuyên môn xác định phần đất thế chấp tại thửa số 107, diện tích 2.575m², tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại xã S, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng, tài sản trên đất: Nhà chính: Ngang 4,65m x 10,1m = 46,96m², kết cấu nền gạch men, khung cột bê tông cốt thép, vách tường 10, mái tôn kẽm, không trần; Nhà sau: Ngang 4,70m x 5,75m = 27,02m², kết cấu: Nền gạch tàu, vách tôn, mái tôn, đòn tay gỗ; Mái che: Ngang 2,5m x 13,65m dài = 34,12m², kết cấu: Mái lá, kết cấu đỡ bằng gỗ, nền đất + gạch tàu. Căn nhà được xây dựng trên phần đất có diện tích 108,1m², vị trí từ căn nhà đến hướng Bắc giáp ranh ông Trần Phong Thời khoảng 2m; vị trí từ căn nhà đến hướng tây giáp lộ khoảng 11,5m, vị trí phần đất gắn liền căn nhà có vị trí tứ cận Đông, Tây, Nam, Bắc đều giáp với phần đất ông Huỳnh Hồng N đứng tên quyền sử dụng đất. Căn nhà do ông Huỳnh Hồng P xây dựng, quản lý sử dụng.

[7] Tuy nhiên, khi tuyên án về xử lý tài sản thế chấp Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tuyên: “Trên đất có căn nhà chính cấp 4 diện tích 46,96m² và nhà sau diện tích 27,02m² nhưng không có đăng ký thế chấp vì nhà chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở (dành quyền ưu tiên mua lại phần diện tích đất gắn liền căn nhà cho ông Huỳnh Hồng P nếu ông P có yêu cầu)”, mà không tuyên diện tích đất dành quyền ưu tiên mua cho ông Huỳnh Hồng P, đồng thời tại các biên bản tiến hành việc xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/5/2019 (BL 213-217), ngày 03/9/2020 (BL 423-427) cũng không có đo đạc tứ cận (Đông, Tây, Nam, Bắc) của thửa đất là không đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật tại khoản 2 Điều 325 Bộ luật Dân sự năm 2015. Qua xem xét Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 23/9/2020 thuộc một phần thửa 107, trên đất có căn nhà của ông P, thì thấy rằng khi ưu tiên quyền nhận chuyển nhượng phần đất thế chấp nêu trên trên đất có căn nhà cho ông P thì cần tạo điều kiện phần đất xung quanh, cũng như lối ra từ nhà đến lộ đal. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy cần ưu tiên quyền nhận chuyển nhượng có diện tích 212,5m² thuộc thửa 107 nêu trên.

[8] Mặc khác, quyết định sơ thẩm buộc những người thừa kế thứ nhất gồm bà Lê Thị A, bà Huỳnh Thị Hồng M, ông Huỳnh Hồng P, ông Huỳnh Hồng T, bà Huỳnh Hồng T (Huỳnh Thị T), ông Huỳnh Hồng K, bà Huỳnh Thị Hồng T có trách nhiệm liên đới hoàn trả 65 chỉ vàng 24k cho ông Phan Văn T là chưa phù hợp với quy định của pháp luật. Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Hồng N với ông Phan Văn T ký kết thể hiện bằng giấy viết tay, việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên không tuân thủ đúng trình tự thủ tục theo quy định của Luật đất đai, cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng vô

hiệu và hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Lẽ ra, ông Huỳnh Hồng N là người phải thực hiện nghĩa vụ trả lại 65 chỉ vàng cho ông Phan Văn T, nhưng do ông N đã chết ngày 31/01/2019. Do đó, những người thừa kế ông N phải thực hiện nghĩa vụ thay cho ông nhưng chỉ thực hiện trong phạm vi tài sản mà họ được hưởng theo quy định tại khoản 1 Điều 615 Bộ luật Dân sự năm 2015 *“Những người hưởng thừa kế có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do người chết để lại, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”*. Do đó, bản án tuyên buộc người thừa kế liên đới có nghĩa vụ trả 65 chỉ vàng cho ông Phan Văn T mà không nêu rõ về nghĩa vụ trong phạm vi di sản do người chết để lại là chưa đầy đủ không đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích chính đáng của những người thừa kế theo quy định của pháp luật.

[9] Hơn nữa, tại biên bản tiến hành việc xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/5/2019 (BL 218-222), ngày 03/9/2020 (BL 428-433) của cấp sơ thẩm và các cơ quan chuyên môn xác định phần đất thế chấp:

+ Tại thửa số 263, diện tích 10.089m², tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp P, xã S, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng, hiện do ông Huỳnh Hồng K, bà Huỳnh Hồng T, ông Huỳnh Hồng T quản lý sử dụng (loại đất T + Q), cây trồng trên đất gồm: Chanh, Nhãn. Không có công trình trên đất, vật kiến trúc khác.

+ Tại thửa số 264, diện tích 3.900m², tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp P, xã S, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng, hiện do bà Lê Thị A quản lý sử dụng, cây trồng trên đất gồm: Dừa, Nhãn. Không có công trình trên đất, vật kiến trúc khác.

[10] Lẽ ra cấp sơ thẩm xác định rõ và buộc những người trực tiếp quản lý phần đất tại các thửa đất nêu trên khi bản án có hiệu lực, nguyên đơn có đơn yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản để thu hồi nợ, những người đang quản lý sử dụng phần diện tích đất của các thửa đất nêu trên phải có trách nhiệm giao lại cho cơ quan thi hành án phát mãi thu hồi nợ mới đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên bản án tuyên toàn bộ những người thừa kế của ông N phải có trách nhiệm giao tài sản quyền sử dụng đất nêu trên là chưa đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

[11] Đối với thửa số 203, diện tích 3.664m², tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp P, xã S, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng, hiện do ông Phan Văn T quản lý sử dụng, loại đất: Trồng cây lâu năm.

+ Một phần thửa số 996, diện tích 1.034,9m², tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp P, xã S, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng, hiện do ông Phan Văn T quản lý sử dụng.

Cây trồng trên thửa 203, một phần thửa 996: Dừa A: 85 cây, chuối loại A: 390 cây, chuối B: 55 cây.

+ Một phần thửa số 996, diện tích 3.900m², tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp P, xã S, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng, hiện do bà Huỳnh Thị Hồng M quản lý sử dụng, có một số cây trồng gồm: Mận, Nhãn, Dừa.

[12] Khi tuyên án về xử lý tài sản thế chấp Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tuyên: “....Ngân hàng Thương mại cổ phần K có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ, tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất số V 967018 do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú cấp ngày 18/11/2002, thửa 107, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.575m², mục đích sử dụng: LNK, địa chỉ: Xã S, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng., Quyền sử dụng đất số B049872 do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú cấp ngày 18/4/1994, thửa đất số 264, 263, 203, 996, tờ bản đồ số 03, diện tích 21.510m², mục đích sử dụng: Đất T + Q + 2L + LNK, địa chỉ: Xã S, huyện Long Phú, tỉnh Hậu Giang (nay là Xã S, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng). Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất số 48A/2015/HĐTC/2100-4241 ngày 23/3/2015 được ký giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần K với bà Huỳnh Thị Hồng T, ông Nguyễn Hoàng N, bà Lê Thị A, ông Huỳnh Hồng N”, mà không tuyên cụ thể quyền sử dụng đất cấp cho ai, xác định tứ cạnh phần đất thế chấp của từng thửa đất và cây trồng trên đất (trừ phần đất của ông Phan Văn T quản lý, sử dụng) là chưa đảm bảo việc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, gây khó khăn cho việc thi hành án khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[13] Đồng thời, cấp sơ thẩm tuyên xử: “...Buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Lê Thị A, ông Huỳnh Hồng P, bà Huỳnh Thị Hồng M, ông Huỳnh Hồng T, bà Huỳnh Hồng T (bà Huỳnh Thị T), ông Huỳnh Hồng K, ông Phan Văn T có trách nhiệm bàn giao toàn bộ phần đất nêu trên để thi hành án”. Trong đó, có người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Văn T có nghĩa vụ giao lại phần đất đã chuyển nhượng của ông Huỳnh Hồng N, ông Huỳnh Hồng P diện tích 4.698,9m², trong đó diện tích 3.664m² thuộc thửa đất số 203, tờ bản đồ số 03 và diện tích 1.034,9m² là của thửa 996 tờ bản đồ số 03 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B049872 do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú cấp ngày 18/4/1994 cho hộ ông Huỳnh Hồng N để thi hành án, khi Ngân hàng có yêu cầu là ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phan Văn T, vì ông Phan Văn T không có nghĩa vụ giao tài sản này để thi hành án theo yêu cầu Ngân hàng và tại mục 3.1 trong phần quyết định của bản án đã tuyên xử: Buộc ông Phan Văn T có nghĩa vụ giao trả lại toàn bộ diện tích đất nêu trên và cây trồng trên đất cho hàng thừa kế thứ nhất của ông Huỳnh Hồng N.

[14] Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vừa buộc ông Phan Văn T giao diện tích đất nêu trên cho Ngân hàng khi có yêu cầu thi hành án và tuyên buộc ông Phan Văn T giao diện tích đất nêu trên cho những người hàng thừa kế thứ nhất của ông Huỳnh Hồng N là buộc giao hai lần của một phần đất chuyển nhượng là gây thiệt hại quyền lợi ích chính đáng của ông Phan Văn T.

[15] Cũng tại phần phân tích nêu trên, bản án tuyên buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Lê Thị A, ông Huỳnh Hồng P, bà Huỳnh Thị Hồng M, ông Huỳnh Hồng T, bà Huỳnh Hồng T (bà Huỳnh Thị T), ông Huỳnh Hồng K, ông Phan Văn T có trách nhiệm bàn giao toàn bộ phần đất nêu trên để thi hành án, nhưng không tuyên buộc bà Huỳnh Thị Hồng T có nghĩa vụ giao tài sản thừa kế phần đất được hưởng để thi hành án, khi Ngân hàng có yêu cầu là thiếu sót. Bởi

vì, bà Huỳnh Thị Hồng T cũng có một phần quyền, nghĩa vụ về phần di sản của ông Huỳnh Hồng Nchết để lại trong phần đất thế chấp cho Ngân hàng.

[16] Bên cạnh đó bản án tuyên xử: “*Buộc ông Phan Văn T có trách nhiệm giao trả lại toàn bộ diện tích đất và toàn bộ cây trồng trên đất theo kết quả đo đạc thực tế là 4.698,9m², trong đó 3.664m² thuộc thửa đất số 203, tờ bản đồ số 03 và 1.034,9m² là của thửa 996 tờ bản đồ số 03 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 049872 do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú cấp ngày 18/4/1994 cho hộ ông Huỳnh Hồng Ncho hàng thứ nhất của ông N là bà Lê Thị A, bà Huỳnh Thị Hồng M, ông Huỳnh Hồng P, ông Huỳnh Hồng T, bà Huỳnh Hồng T (Huỳnh Thị T), ông Huỳnh Hồng K, bà Huỳnh Thị Hồng T*”, và tại biên bản tiến hành việc xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/5/2019 (BL 218-222), ngày 03/9/2020 (BL 428-433) của cấp sơ thẩm và các cơ quan chuyên môn xác định phần đất thế chấp tại thửa 203 diện tích 3.664m² và diện tích 1.034,9m² thửa 996, cùng tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp P, xã S, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng, do ông Phan Văn T quản lý, sử dụng, có trồng 85 cây dừa loại A, 390 cây chuối loại A, 55 cây chuối loại B.

[17] Nhưng khi tuyên án Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông Phan Văn T giao toàn bộ cây trồng trên đất cho những người hàng thừa kế thứ nhất của ông Huỳnh Hồng N, mà không tuyên những người hàng thừa kế thứ nhất của ông Huỳnh Hồng N trả lại giá trị cây trồng cho ông Phan Văn T là thiệt hại quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phan Văn T. Tuy nhiên, trong quá trình thụ lý phúc thẩm, cấp phúc thẩm có công văn yêu cầu Ngân hàng nộp tiền tạm ứng để thẩm định lại và định giá các cây trồng trên đất, nhưng Ngân hàng có không vẫn không đồng ý thẩm định và định giá các cây trồng trên đất, cho nên cấp phúc thẩm giữ nguyên vấn đề này, đến giai đoạn thi hành án sẽ tiến hành phát mãi định giá theo thủ tục chung.

[18] Tại giai đoạn phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có yêu cầu tiến hành thẩm định, định giá tài sản nêu trên Tuy nhiên, ngày 22/02/2022, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có văn bản số 20 về việc không nộp tạm ứng chi phí thẩm định, định giá theo yêu cầu của Tòa án, với lý do: Đến giai đoạn thi hành án nếu đương sự không thanh toán thì Ngân hàng sẽ yêu cầu phát mãi tài sản để thi hành án. Xét thấy, để có căn cứ xác định giá trị cây trồng trên đất nêu trên, thì cần phải thẩm định giá theo quy định, nhưng việc thẩm định giá không thể tiến hành được với lý do đã nêu trên. Mặt khác, tại giai đoạn sơ thẩm, ông Phan Văn T cũng không yêu cầu định giá đối với các cây trồng trên đất. Do đó, trường hợp Ông T có yêu cầu trả giá trị cây trồng thì có thể tự thỏa thuận với những người thừa kế của ông N tại giai đoạn thi hành án.

[19] Ngoài ra, bản án tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phan Văn T. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/5/2001 giữa ông Phan Văn T và ông Huỳnh Hồng N, ông Huỳnh Hồng P vô hiệu toàn bộ và buộc ông Phan Văn T trả lại diện tích 4.698,9m², thuộc thửa số 203, một phần thửa 996, cùng tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp P, xã S, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng cho hàng thừa kế thứ nhất của ông N là có căn cứ.

[20] Tuy nhiên, về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, nêu: “*Án phí đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Hàng thừa kế thứ nhất của ông N là bà Lê Thị A, bà Huỳnh Thị Hồng M, ông Huỳnh Hồng P, ông Huỳnh Hồng T, bà Huỳnh Hồng T (Huỳnh Thị T), ông Huỳnh Hồng K, bà Huỳnh Thị Hồng T phải liên đới chịu án phí số tiền 16.965.000 đồng*” là không đúng theo quy định của pháp luật. Bởi vì, theo quy định tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì khi giao dịch vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVHQ14 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 và lệ phí Tòa án thì “*Trường hợp một bên yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và một bên yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và đều không có yêu cầu gì khác; nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì bên yêu cầu công nhận hợp đồng phải chịu án phí như đối với trường hợp vụ án dân sự không có giá ngạch; nếu Tòa án tuyên bố công nhận hợp đồng thì bên yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu phải chịu án phí như đối với trường hợp vụ án dân sự không có giá ngạch*”.

[21] Như vậy, về án phí sơ thẩm đối với yêu cầu của ông Phan Văn T được chấp nhận thì hàng thừa kế thứ nhất của ông Huỳnh Hồng N phải chịu án phí như đối với trường hợp vụ án dân sự không có giá ngạch. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Huỳnh Hồng N chịu án phí có giá ngạch với số tiền là 16.965.000 đồng là thiệt thòi quyền và lợi hợp pháp của các đương sự.

[22] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, nhận thấy kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[23] Kiểm sát viên đề nghị chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng và áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm là có căn cứ, nên được chấp nhận.

[24] Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

1/ Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

2/ Sửa bản án sơ thẩm số 03/2021/KDTM-ST, ngày 13 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng như sau:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 1 Điều 30, Điểm b khoản 1 Điều 35, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 95, Điều 147, Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228 của

Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng các Điều 131; Điều 136; Điều 146; Điều 691, Điều 692 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 318; Điều 325 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Điểm đ khoản 1, 2 Điều 12; Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 của 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần K đối với số tiền yêu cầu lãi phạt chậm trả 13.708.725 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần K.

2.1. Buộc bị đơn ông Nguyễn Hoàng N và bà Huỳnh Thị Hồng T có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần K số tiền tạm tính đến ngày 07/5/2021 là vốn gốc: 710.000.000 đồng. Lãi trong hạn: 33.095.861 đồng. Lãi quá hạn: 605.992.100 đồng. Tổng cộng: 1.349.087.961 đồng của hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 48A/2015/HĐHM/2100-4241 ngày 23/3/2015 và hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 48A/2015/HĐTC/2100-4241 ngày 23/3/2015.

2.2. Kể từ ngày 08/5/2021 ông Nguyễn Hoàng N và bà Huỳnh Thị Hồng T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ thì lãi suất mà ông Nguyễn Hoàng N và bà Huỳnh Thị Hồng T phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần K cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng thương mại cổ phần K.

2.3. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần K có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Nguyễn Hoàng N và bà Huỳnh Thị Hồng T không thanh toán số tiền trên thì nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần K có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ, tài sản thế chấp là:

- Quyền sử dụng đất số V967018 do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú cấp ngày 18/11/2002 cho hộ ông Huỳnh Hồng N, thửa đất số 107, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.575m², mục đích sử dụng: LNK, địa chỉ: Xã S, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng.

Trên đất có căn nhà chính cấp 4 diện tích 46,96m² và nhà sau diện tích 27,02m² nhưng không có đăng ký thế chấp vì nhà chưa có giấy chứng nhận

quyền sở hữu nhà ở. Dành quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có căn nhà cho ông Huỳnh Hồng P nếu ông P có yêu cầu, có tứ cận như sau:

Hướng đông – bắc: giáp phần còn lại thửa 107, có số đo 6,9m; hướng tây - nam: giáp đường đal, có số đo 9,7m; hướng đông - nam: giáp phần còn lại thửa 107, có số đo 6,8m + 26,5m; hướng tây - bắc: giáp thửa 106, có số đo 6,7m + 20,2m. Diện tích 212,5m². (Có sơ đồ kèm theo)

- Quyền sử dụng đất số B049872 do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú cấp ngày 18/4/1994 cho ông Huỳnh Hồng N, thửa đất số 264, 263, 203, 996, tờ bản đồ số 03, diện tích 21.510m²; mục đích sử dụng: Đất T + Q + 2L + LNK, địa chỉ: Xã S, huyện Long Phú, tỉnh Hậu Giang (nay là xã S, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng).

Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất số 48A/2015/HĐTC/2100-4241 ngày 23/3/2015 được ký giữa Ngân hàng thương mại cổ phần K với bà Huỳnh Thị Hồng T, ông Nguyễn Hoàng N, bà Lê Thị A, ông Huỳnh Hồng N.

Buộc ông Huỳnh Hồng P và bà Lê Thị A giao quyền sử dụng đất thuộc thửa số 107, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.575m², địa chỉ: Xã S, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng. Có tứ cận như sau: Hướng đông – bắc: giáp thửa 838; hướng tây - nam: giáp đường đal; hướng đông - nam: giáp thửa 108; hướng tây - bắc: giáp thửa 106.

Buộc ông Huỳnh Hồng K, bà Huỳnh Hồng T, ông Huỳnh Hồng T có trách nhiệm giao quyền sử dụng đất và cây trồng trên đất tại thửa 263, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp P, xã S, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng để thi hành án, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B049872 nêu trên.

Buộc bà Lê Thị A có trách nhiệm giao quyền sử dụng đất và cây trồng trên đất tại thửa 264, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp P, xã S, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng để thi hành án, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B049872 nêu trên.

Buộc bà Huỳnh Thị Hồng M giao một thửa số 996, tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp P, xã S, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng, để thi hành án, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B049872 nêu trên.

Buộc những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông N: Bà Lê Thị A, ông Huỳnh Hồng P, bà Huỳnh Thị Hồng M, ông Huỳnh Hồng T, bà Huỳnh Hồng T (Huỳnh Thị T), ông Huỳnh Hồng K, bà Huỳnh Thị Hồng T có trách nhiệm bàn giao toàn bộ phần đất thuộc thửa 203 và một phần thửa số 996, diện tích 1.034,9m², cùng tờ bản đồ số 03 nêu trên để thi hành án.

+ Thửa 203, có tứ cận như sau: Hướng đông: Giáp thửa 162, 202; hướng tây: giáp thửa 204; hướng nam: giáp thửa 996; hướng bắc: giáp thửa 161.

+ Một phần thửa số 996, có tứ cận như sau: Hướng đông: Giáp thửa 202; hướng tây giáp thửa 943; hướng nam: giáp phần còn lại của thửa 996; hướng bắc: giáp thửa 203.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phan Văn T: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/5/2001 giữa ông Phan Văn T với ông Huỳnh Hồng N, ông Huỳnh Hồng P vô hiệu toàn bộ.

3.1. Buộc ông Phan Văn T có trách nhiệm giao trả lại toàn bộ diện tích đất và toàn bộ cây trồng trên đất theo đo đạc thực tế là 4.698,9m², trong đó 3.664m² thuộc thửa đất số 203, tờ bản đồ số 03 và 1.034,9m² là của thửa 996 tờ bản đồ số 03 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B049872 do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú cấp ngày 18/4/1994 cho hộ ông Huỳnh Hồng N cho hàng thừa kế thứ nhất của ông N là bà Lê Thị A; bà Huỳnh Thị Hồng M; ông Huỳnh Hồng P; ông Huỳnh Hồng T; bà Huỳnh Hồng T (Huỳnh Thị T); ông Huỳnh Hồng K; bà Huỳnh Thị Hồng T. Phần đất có số đo và vị trí tứ cận:

- Thửa đất số 203, tờ bản đồ số 03, diện tích 3.664m²:
 - + Hướng Đông giáp bà Nguyễn Thị S có số đo 131,4m.
 - + Hướng Tây giáp ông Võ Ngọc Đ có số đo 141,7m.
 - + Hướng Nam giáp phần đất bà Lê Thị A có số đo 26,2m.
 - + Hướng Bắc giáp phần đất bà Võ Thị D có số đo 27,4m.
- Một phần thửa 996, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.034,9m²:
 - + Hướng Đông giáp bà Nguyễn Thị S có số đo 40,1m.
 - + Hướng Tây giáp bà Trương Thị Kiều T có số đo 40,1m.
 - + Hướng Nam giáp phần đất bà Lê Thị A có số đo 25,5m.
 - + Hướng Bắc giáp phần đất bà Lê Thị A có số đo 26,2m.

(Kèm theo 02 Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 23/9/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng)

3.2. Buộc hàng thừa kế thứ nhất của ông N là bà Lê Thị A; bà Huỳnh Thị Hồng M; ông Huỳnh Hồng P; ông Huỳnh Hồng T; bà Huỳnh Hồng T (Huỳnh Thị T); ông Huỳnh Hồng K; bà Huỳnh Thị Hồng T có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông Phan Văn T 65 chỉ vàng 24K quy đổi thành tiền tại thời điểm xét xử sơ thẩm là (5.220.000 đồng/1chỉ vàng 24K x 65 chỉ vàng 24K = 339.300.000 đồng), trong phạm vi di sản do ông N để lại.

3.3. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày ông Phan Văn T có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng hàng thừa kế thứ nhất của ông N là bà Lê Thị A; bà Huỳnh Thị Hồng M; ông Huỳnh Hồng P; ông Huỳnh Hồng T; bà Huỳnh Hồng T (Huỳnh Thị T); ông Huỳnh Hồng K; bà Huỳnh Thị Hồng T phải trả lãi cho ông Phan Văn T theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, đối với số tiền chậm thi hành án, trong phạm vi di sản do ông N để lại.

4. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

4.1. Ngân hàng thương mại cổ phần K không phải chịu án phí. Hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần K số tiền tạm ứng án phí đã nộp 21.087.237

đồng theo biên lai thu tiền số 0001890 ngày 26 tháng 6 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

4.2. Bị đơn bà Huỳnh Thị Hồng T và ông Nguyễn Hoàng N phải chịu án phí số tiền 52.472.639 đồng.

4.3. Án phí đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Hàng thừa kế thứ nhất của ông N là bà Lê Thị A; bà Huỳnh Thị Hồng M; ông Huỳnh Hồng P; ông Huỳnh Hồng T; bà Huỳnh Hồng T (Huỳnh Thị T); ông Huỳnh Hồng K; bà Huỳnh Thị Hồng T phải liên đới chịu án phí số tiền 300.000 đồng. Tuy nhiên, do bà A là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí.

Ông Phan Văn T là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo quy định tại điểm đ, khoản 1, khoản 2 Điều 12 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 và lệ phí Tòa án.

5. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

5.1. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đối với phân thẩm định tài sản thế chấp theo yêu cầu của nguyên đơn số tiền 2.080.000 đồng: Bị đơn ông Nhiên và bà Thoa phải chịu. Số tiền này nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần K đã tạm ứng trước, nên bị đơn ông Nhiên và bà Thoa có trách nhiệm thanh toán lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần K.

5.2. Chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản: Hàng thừa kế thứ nhất của ông N là bà Lê Thị A; bà Huỳnh Thị Hồng M; ông Huỳnh Hồng P; ông Huỳnh Hồng T; bà Huỳnh Hồng T (Huỳnh Thị T); ông Huỳnh Hồng K; bà Huỳnh Thị Hồng T phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản là: 9.418.559 đồng. Số tiền này ông Phan Văn T đã tạm ứng trước nên hàng thừa kế thứ nhất của ông N phải thanh toán lại cho Ông T số tiền 9.418.559 đồng.

6/ Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 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./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND TP. Sóc Trăng;
- Chi cục THADS TP. Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu: TKT-HSVA.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Dũ

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

tòa **Các Thẩm phán** **Thẩm phán - Chủ tọa phiên**

Nguyễn Hoàng Thành Tôn Thị Thanh Thúy Nguyễn Văn Dũ