TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 12/2025/DS-PT
Ngày 07 - 01 - 2025
V/v tranh chấp hợp đồng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Phận

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Ông Nguyễn Chí Đức

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Huỳnh Triệu Anh Thư - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:*** Bà Lê Thị Hồng Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 319/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2024 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 122/2024/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3887/2024/QĐXXPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

Bà Cao Thị H, sinh năm 1976 (có mặt);

Địa chỉ: Số A, ấp M, xã Đ, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Cao Thị H:

Luật sư Lê Chiến L – Văn phòng L2 thuộc Đoàn luật sư tỉnh B; Địa chỉ: Số A, H, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre (có mặt).

- *Bị đơn:*

Ông Nguyễn Tấn C, sinh năm 1982; Bà Mai Thị H1, sinh năm 1981 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số F, ấp M, xã Đ, huyện T, tỉnh Bến Tre.

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

Ngân Hàng TMCP Phát Triển Thành Phố H (Viết tắt là: H5).

Địa chỉ: Số B Bis N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc T - Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Huỳnh Nguyễn Bảo H2, sinh năm 1981 – Giám đốc Trung tâm kiêm Trưởng phòng Xử lý nợ - Trung tâm xử lý nợ TMCP Phát triển T3.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Bảo H2:

+ Ông Lý Thanh V, sinh năm 1990 - Chuyên viên xử lý nợ Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành Phố H (H5) (có mặt);

Địa chỉ: Tầng E, Số F, P, Phường G, Quận C, thành phố Hồ Chí Minh.

+ Và/ hoặc ông Nguyễn Tấn C, sinh năm 1981- Giám đốc KHCN - Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành Phố H, chi nhánh B (có mặt);

Địa chỉ: Số G Đ, khu phố D, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

+ Và/ hoặc bà Trương Thị Thùy L1, sinh năm 1988 - Trưởng phòng KHCN - Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành Phố H, chi nhánh B (có mặt);

Địa chỉ: Số G Đ, khu phố D, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo:* Ngân Hàng TMCP Phát Triển Thành Phố H (Viết tắt là: H5), là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm,

Theo đơn khởi kiện ngày 21/4/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 29/3/2024, trong quá trình tố tụng và tại phiên toà, nguyên đơn bà Cao Thị H trình bày:

Bà là chủ sử dụng thửa đất số 116, tờ bản đồ 24, diện tích 2498 m^2 (đất ở tại nông thôn 230m^2, đất trồng cây công nghiệp lâu năm 2268m^2), tọa lạc ấp M, xã Đ, huyện T, tỉnh Bến Tre. Do trước đây bà có quen biết với vợ chồng bà Mai Thị H1 và ông Nguyễn Tấn C nên vào ngày 23/9/2022 bà có thực hiện chuyển nhượng cho ông C và bà H1 thửa đất này, giá chuyển nhượng 2.500.000.000 (Hai tỷ năm trăm triệu) đồng.

Nội dung thỏa thuận như sau: Ngày 23/9/2022 ông C và bà H1 trả cho bà 1 (một trăm triệu) đồng, 03 tháng sau là ngày 23/12/2022 ông C và bà H1 phải trả tiếp cho bà 900.000.000 (chín trăm triệu) đồng, còn lại 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng ông C và bà H1 sẽ thanh toán cho bà làm 02 lần vào tháng 9/2023 và tháng 9/2024 là kết thúc.

Sau khi thỏa thuận xong thì ông C và bà H1 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T điều chỉnh trang tư tại giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất do bà H đứng tên. Hợp đồng được Văn phòng công chứng huyện T công chứng ngày 23/9/2022, số công chứng quyển số: 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên ông Lê Văn H3 chứng thực. Còn ông C và bà H1 đã trả cho bà trước 100.000.000 (một trăm triệu) đồng vào ngày 23/9/2022.

Đến thời hạn trả số tiền tiếp theo là ngày 23/12/2022 thì ông C và bà H1 không trả số tiền cho bà. Ngày 15/3/2023 bà tiếp tục đòi tiền ông C và bà H1 nhưng không trả và vợ chồng ông C và bà H1 viết giấy hẹn bà vào ngày 31/3/2023 sẽ trả tiền mua đất theo thỏa thuận. Sau đó đến ngày 31/3/2023 và đến nay thì ông C và bà H1 vẫn không trả tiền chuyển nhượng đất cho bà. Còn phần đất thì từ khi thực hiện chuyển nhượng cho ông C và bà H1 cho đến nay thì bà vẫn là người trực tiếp quản lý sử dụng.

Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết cụ thể như sau:

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/9/2022 đối với thửa đất số 116, tờ bản đồ số 24, diện tích 2.498 m^2 tọa lạc ấp M, xã Đ, huyện T, tỉnh Bến Tre giữa bà Cao Thị H với ông Nguyễn Tấn C, bà Mai Thị H1. Bà sẽ trả lại cho ông C, bà H1 số tiền 100.000.000 đồng.

- Yêu cầu Tòa án Tuyên bố hủy hợp đồng thế chấp giữa ông Nguyễn Tấn C và bà Mai Thị H1 với Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H - Chi nhánh B được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Bến Tre vào ngày 10/7/2022 đối với thửa đất số 116, tờ bản đồ số 24, diện tích 2.498m^2, tọa lạc ấp M, xã Đ, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Còn khoản tiền vay giữa ông Nguyễn Tấn C, bà Mai Thị H1 với Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H - chi nhánh B thì bà không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết.

Kiến nghị điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Tấn C và bà Mai Thị H1 tại thửa đất số 116, tờ bản đồ số 24, diện tích 2.498m^2 tọa lạc ấp M, xã Đ, huyện T, tỉnh Bến Tre lại cho bà được đứng tên quyền sử dụng đất.

Bà không đồng ý với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H (H6) về việc phát mãi tài sản là thửa đất đang tranh chấp trong trường hợp bà H1, ông C không thực hiện nghĩa vụ trả nợ vì ông C, bà H1 chưa thực hiện xong khoản tiền chuyển nhượng cho bà và khi Ngân hàng cho bà H1, ông C vay tiền không thẩm định rõ trên đất có ngôi nhà cấp 4 của bà, 02 ngôi mộ của cha mẹ bà và 40 cây dừa loại 1 trên đất.

Tài liệu chứng cứ bà cung cấp: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 23/9/2022 (bút lục số 08 đến 11, 13, 14) ghi nhận "bên A" là bà Cao Thị H đã chuyển nhượng thửa đất số 116 tờ bản đồ số 24, diện tích 2.498m^2, tọa lạc ấp M, xã Đ, huyện T, tỉnh Bến Tre cho ông Nguyễn Tấn C và bà Mai Thị H1. Giá chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng; Giấy cam kết về việc mua đất và nhà ghi ngày 23/9/2022 các bên thỏa thuận: bà H chuyển nhượng cho ông C, bà H1 thửa đất và nhà trên đất với giá 2.500.000.000 đồng.

Ngày 23/9/2022, ông C và bà H1 trả cho bà H 100.000.000 đồng. Trong vòng 03 tháng sau, ông C và bà H1 phải trả tiếp cho bà H 900.000.000 đồng. Còn lại 1.500.000.000 đồng, ông C và bà H1 sẽ thanh toán cho bà H 02 lần vào tháng 9/2023 và tháng 9/2024; Tờ cam kết ghi ngày 15/3/2023 ông C và bà H1 cam kết vào ngày 31/3/2023 sẽ trả tiền mua đất cho bà H theo thỏa thuận giữa hai bên trước đây, nếu ông C và bà H1 không thực hiện sẽ chuyển lại quyền sử dụng đất cho bà H.

Bà đồng ý kết luận giám định số: 102/2024/KL-KTHS ngày 20/02/2024 của Phòng K Công an tỉnh B để làm cơ sở giải quyết vụ án, không yêu cầu giám định lại.

Về chi phí tố tụng bà đã nộp 2.997.000 đồng, bà yêu cầu Tòa xem xét giải quyết theo quy định.

Bị đơn ông Nguyễn Tấn C và bà Mai Thị H1 đã được Tòa án tống đạt các thủ tục tố tụng và triệu tập hợp lệ nhưng không giao nộp văn bản ghi ý kiến của phía bị đơn đối với các yêu cầu của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, không giao nộp các tài liệu, chứng cứ và vắng mặt không lý do tại tất cả các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và tại phiên tòa.

Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 12/4/2024, trong quá trình tố tụng và tại phiên toà đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H (viết tắt là: H7) là ông Huỳnh Thanh P trình bày:

Ngân hàng H5 đã cho ông Nguyễn Tấn C và bà Mai Thị H1 vay tổng số tiền 2.040.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 38615/22MN/HĐTD ngày 07/10/2022 để bổ sung vốn nuôi gà. Thời hạn hợp đồng là 60 tháng tính từ ngày 07/10/2022 đến ngày 07/10/2027. Giải ngân theo Khế ước nhận nợ số 36815/22MN/HĐTD/KUNN01 ngày 07/10/2022. Thời hạn khế ước nhận nợ là 12 tháng tính từ ngày 07/10/2022 đến ngày 07/10/2023. Ngoài ra, H5 còn cho ông C và bà H1 vay Thẻ tín dụng Visa theo Đề nghị kiêm Hợp đồng mở, sử dụng Thẻ tín dụng Visa ngày 31/11/2022, hạn mức thẻ là 50.000.000 đồng. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 116, tờ bản đồ số 24, diện tích 2.498m^2, tọa lạc tại xã Đ, huyện T, tỉnh Bến Tre theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD126277, số vào sổ cấp GCN: CH04626 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre cấp ngày 24/3/2011, cập nhật chỉnh lý biến động ngày 04/10/2022, thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Tấn C và bà Mai Thị H1. Tài sản bảo đảm nêu trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 33106/22MN/HĐBĐ ký ngày 07/10/2022 và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Trước khi ký hợp đồng vay Ngân hàng có cử người xuống xem xét thẩm định giá thực tế, khi đi có ông, lúc xuống nhà không có bà H1 và bà H chỉ có ông T2 là em bà H, việc bà H có giao nhà cho bà H1 hay không thì ông không biết, do bà H1 nói bà

đã mua nhà và đất. Hồ sơ cho vay bà H1 có cung cấp cho Ngân hàng đơn xin xác nhận tình trạng và vị trí đất, ông Lê Văn T1 – Chủ tịch UBND xã Đ, huyện T, tỉnh Bến Tre xác nhận ông C và bà H1 có phần đất và tài sản gắn liền với đất thửa 116, tờ bản đồ 24, tại ấp M, xã Đ, huyện T, tỉnh Bến Tre, phần tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của ông C và bà H1, hiện không bị kê biên, không bị quy hoạch, không bị giải toả.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông C và bà H1 đã vi phạm phương thức, thời hạn trả nợ theo thỏa thuận khi không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi khi đến hạn thanh toán vào tháng 10/2023, mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, mời làm việc yêu cầu trả nợ nhưng ông C và bà H1 vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng.

Đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Cao Thị H và ông Nguyễn Tấn C và bà Mai Thị H1, H5 có ý kiến như sau: Hợp đồng vay vốn và Hợp đồng thế chấp được ký kết giữa Ngân hàng H5 với ông Nguyễn Tấn C và bà Mai Thị H1 đã được công chứng tại Văn phòng công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai theo đúng đủ theo quy định pháp luật. H5 không biết các tranh chấp trước đây đối với tài sản tại thời điểm mua bán. Căn cứ vào Hợp đồng mua bán đã được công chứng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho ông Nguyễn Tấn C và bà Mai Thị H1 làm căn cứ để xác định tài sản có đầy đủ pháp lý, không có tranh chấp để xác lập giao dịch thế chấp tài sản bảo đảm cho khoản vay của ông C và bà H1 tại H5. Do đó, H5 thuộc trường hợp là bên thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 133 Bộ luật Dân sự, cho dù các giao dịch dân sự xảy ra trước đây có phát sinh như thế nào. Ngoài ra, ông C và bà H1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ tại Điều 5 của Hợp đồng tín dụng, do đó H5 có quyền khởi kiện yêu cầu trả nợ vay và yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ là phù hợp với các nội dung được thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp đã ký kết và phù hợp quy định tại Điều 299 và Điều 323 Bộ luật dân sự năm 2015. Từ các căn cứ pháp lý và thực tế phát sinh nêu trên. Do ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bên nhận bảo đảm là H5. Cho nên, H5 không đồng ý với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn là bà Cao Thị H với bị đơn là ông Nguyễn Tấn C, bà Mai Thị H1.

Tại phiên tòa H5 có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết đối với ông Nguyễn Tấn C và bà Mai Thị H1 như sau:

Yêu cầu ông C và bà H1 phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán một lần toàn bộ nợ gốc và lãi là cho H5 với tổng số tiền tạm tính đến ngày 30/7/2024 là 2.589.215.013 đồng. Trong đó:

- Tổng số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 38615/22MN/HĐ TD ngày 07/10/2022 (thời hạn hợp đồng: 60 tháng tính từ ngày 07/10/2022 đến ngày 07/10/2027), giải ngân theo Khế ước nhận nợ số 36815/22MN/HĐTD/KUNN01 ngày 07/10/2022 (thời hạn Khế ước nhận nợ: 12

tháng tính từ ngày 07/10/2022 đến ngày 07/10/2023) là 2.524.423.818 đồng. Gồm, nợ gốc là: 2.039.999.823 đồng. Tổng nợ lãi là: 484.423.995 đồng (nợ lãi trong hạn: 142.654.685 đồng; nợ lãi quá hạn: 341.769.310 đồng).

- Nợ Thẻ tín dụng Visa theo Đề nghị kiêm Hợp đồng mở, sử dụng Thẻ tín dụng Visa ngày 03/11/2022, tổng số tiền là: 64.791.195 đồng, gồm: nợ gốc là: 42.209.045 đồng; nợ lãi là: 12.195.720 đồng; phí, lãi chậm trả: 10.386.430 đồng.

Yêu cầu ông Nguyễn Tấn C và bà Mai Thị H1 phải có nghĩa vụ liên đới tiếp tục thanh toán số tiền lãi phát sinh đối với số tiền nợ còn lại theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng hạn mức số 38615/22MN/HĐTD ngày 07/10/2022, giải ngân theo Khế ước nhận nợ số 36815/22MN/HĐTD/KUNN01 ngày 07/10/2022 đã ký kết với H5 kể từ ngày 31/7/2024 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

Trường hợp ông C và bà H1 không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì H5 được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản đã thế chấp cho H5 theo Hợp đồng thế chấp quyền quyền sử dụng đất số 33106/22MN/HĐBĐ ký ngày 07/10/2022 để thu hồi nợ vay. Nếu số tiền phát mãi tài sản thế chấp nêu trên không đủ thanh toán hết khoản nợ của ông C và bà H1 tại H5 thì H5 có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các tài sản khác thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông C và bà H1 để tiếp tục thu hồi nợ vay theo quy định pháp luật hoặc ông C và bà H1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ.

Thông tin tài sản bảo đảm cho khoản vay yêu cầu phát mại là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 116, tờ bản đồ số 24, tại xã Đ, huyện T, tỉnh Bến Tre, có diện tích 2.498m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 126277, số vào sổ cấp GCN: CH04626 do UBND huyện T, tỉnh Bến Tre cấp ngày 24/3/2011, cập nhật chỉnh lý biến động ngày 04/10/2022, thuộc sở hữu của ông Nguyễn Tấn C và Bà Mai Thị H1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 122/2024/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre đã tuyên:

Căn cứ Điều 26, 34, 35, 39, 217, 218, 219, 227, 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 117, 118, 122, 124, 127, 131; Điều 407, 408, 466, 468, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự; Điều 166, 167, 168, 169, 170, 179, 188, 203 Luật Đất đai; 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 Toà án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Cao Thị H:

Tuyên bố huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/9/2022 đối với thửa đất số 116 tờ bản đồ số 24, diện tích 2.498m^2, tọa lạc ấp M, xã Đ, huyện T, tỉnh Bến Tre giữa bà Cao Thị H với ông Nguyễn Tấn C và bà Mai Thị H1. Ghi nhận bà H hoàn trả số tiền 100.000.000 đồng cho ông C và bà H1.

Tuyên bố hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 33106/22MN/HĐBĐ ngày 07/10/2022 giữa ông Nguyễn Tấn C và bà Mai Thị H1 với Ngân hàng H5 - Chi nhánh B được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Bến Tre ngày 10/7/2022, đối với thửa đất số 116 tờ bản đồ số 24, diện tích 2.498m^2, tọa lạc ấp M, xã Đ, huyện T, tỉnh Bến Tre.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H (Viết tắt là: H5):

Buộc ông Nguyễn Tấn C và bà Mai Thị H1 phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán toàn bộ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng H5 với tổng số tiền tạm tính đến ngày 30/7/2024 là 2.589.215.013 đồng. Trong đó:

Tổng số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 38615/22MN/HĐ TD ngày 07/10/2022 (thời hạn hợp đồng: 60 tháng tính từ ngày 07/10/2022 đến ngày 07/10/2027), giải ngân theo Khế ước nhận nợ số 36815/22MN/HĐTD/KUNN01 ngày 07/10/2022 (thời hạn Khế ước nhận nợ: 12 tháng tính từ ngày 07/10/2022 đến ngày 07/10/2023) là 2.524.423.818 đồng. Gồm: nợ gốc là: 2.039.999.823 đồng. Tổng nợ lãi là: 484.423.995 đồng (nợ lãi trong hạn: 142.654.685 đồng; nợ lãi quá hạn: 341.769.310 đồng).

Nợ Thẻ tín dụng Visa theo Đề nghị kiêm Hợp đồng mở, sử dụng Thẻ tín dụng Visa ngày 03/11/2022, tổng số tiền là: 64.791.195 đồng, gồm: nợ gốc là: 42.209.045 đồng; nợ lãi là: 12.195.720 đồng; phí, lãi chậm trả: 10.386.430 đồng.

Ông Nguyễn Tấn C và bà Mai Thị H1 phải có nghĩa vụ liên đới tiếp tục thanh toán số tiền lãi phát sinh đối với số tiền nợ còn lại theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng hạn mức số 38615/22MN/HĐTD ngày 07/10/2022, giải ngân theo Khế ước nhận nợ số 36815/22MN/HĐTD/KUNN01 ngày 07/10/2022 đã ký kết với H5 kể từ ngày 31/7/2024 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

3. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng H5 về xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 33106/22MN/HĐBĐ ngày 07/10/2022, giữa ông Nguyễn Tấn C và bà Mai Thị H1 với Ngân hàng H5 đối với thửa đất số 116 tờ bản đồ số 24, diện tích 2.498m^2, tọa lạc ấp M, xã Đ, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc đăng ký thế chấp thực hiện thủ tục hủy các nội dung đăng ký thế chấp đối với thửa đất số 116 tờ bản đồ số 24, diện tích 2.498m^2, tọa lạc ấp M, xã Đ, huyện T, tỉnh Bến Tre giữa ông Nguyễn Tấn C và bà Mai Thị H1 với Ngân hàng H5.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền căn cứ vào Quyết định của Bản án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 13/8/2024, Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H (H7) kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng H5 về việc xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 33106/22MN/HĐBĐ ngày 07/10/2022, giữa ông Nguyễn Tấn C và bà Mai Thị H1 với Ngân hàng H5 đối với thửa đất số 116 tờ bản đồ số 24, diện tích 2.498m^2, tọa lạc ấp M, xã Đ, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của H5 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử không huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tấn C, bà Mai Thị H1 với Ngân hàng H5 và đề nghị cho xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 116, tờ bản đồ số 24 để thu hồi nợ với lý do Ngân hàng H5 là người thứ 3 ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng, giữ nguyên bản án sơ thẩm với lý do ông C và bà H1 đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền theo thỏa thuận và đến ngày 15/3/2023 ông C, bà H1 có viết Tờ cam kết nếu trả đủ tiền sẽ chuyển lại quyền sử dụng đất cho bà H, đồng thời từ khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nay bà H vẫn là người trực tiếp quản lý đất và căn nhà trên đất vẫn thuộc quyền sở hữu của bà H.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ được quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng H5, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng của các bên đương sự, xét kháng cáo của Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H (H7) và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Kháng cáo của Ngân Hàng TMCP Phát Triển Thành Phố H (Viết tắt là: H5) còn trong thời hạn luật định nên Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre thụ lý giải

quyết theo thủ tục phúc thẩm theo quy định tại Điều 285, Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn ông Nguyễn Tấn C, bà Mai Thị H1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do, căn cứ quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt ông Nguyễn Tấn C, bà Mai Thị H4.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/9/2022 giữa bà Cao Thị H với ông Nguyễn Tấn C và bà Mai Thị H1 thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 116, tờ bản đồ số 24, diện tích 2.498m^2, tọa lạc ấp M, xã Đ, huyện T, tỉnh Bến Tre:

Theo hợp đồng chuyển nhượng nêu trên thì bà H với ông C, bà H1 thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 116, tờ bản đồ số 24 với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 1.100.000.000 đồng, nhưng theo Giấy cam kết về việc mua đất và nhà (BL 100) thì "bên A là bà H chuyển nhượng cho bên B là ông C, bà H1 tổng số tiền là 2.500.000.000 đồng, bên B đã trả cho bên A 100.000.000 đồng vào ngày 23/9/2022; trong vòng 3 tháng bên B sẽ trả 900.000.000 đồng; còn lại số tiền 1.500.000.000 đồng bên B sẽ trả bên A làm 2 lần trong 2 năm, tháng 9 năm 2023 trả 750.000.000 đồng và tháng 9 năm 2024 trả 750.000.000 đồng là kết thúc. Tuy nhiên, do ông C, bà H1 không thực hiện đúng nghĩa vụ trả tiền theo thỏa thuận và đến ngày 15/3/2023 ông C, bà H1 viết Tờ cam kết (BL 99) có nội dung "chúng tôi hứa đến ngày 31/3/2023 sẽ trả đủ tiền mua đất của chị H theo thỏa thuận giữa hai bên trước đây, nếu chúng tôi không thực hiện thì sẽ chuyển lại quyền sử dụng đất cho chị H. Nhưng từ ngày 31/3/2023 đến nay, ông C và bà H1 vẫn không trả tiền chuyển nhượng đất cho bà H như thỏa thuận. Khi lập hợp đồng chuyển nhượng, các bên không có thỏa thuận xử lý căn nhà cấp 4 của bà H, 02 ngôi mộ của cha mẹ bà H và 40 cây dừa loại 1 trên đất và hiện nay bà H vẫn là người trực tiếp quản lý, canh tác đất và toàn bộ tài sản trên đất.

Tại kết luận giám định ngày 20/02/2024 của Phòng kỹ thuật hình sự Công án tỉnh K kết luận: Chữ ký mang tên "Nguyễn Tấn C dưới mục "Người cam kết trên mẫu cần giám định so với chữ ký mang tên "Nguyễn Tấn C trên mẫu cần so sánh không phải do cùng một người ký ra. Chữ ký mang tên "Nguyễn Tấn C dưới mục "Bên B trên mẫu cần giám định so với chữ ký mang tên "Nguyễn Tấn C trên mẫu cần so sánh do cùng một người ký ra. Chữ ký mang tên "Mai Thị H1 dưới mục "Người cam kết, "Bên B trên mẫu cần giám định so với chữ ký mang tên "Mai Thì Hiền trên mẫu cần so sánh do cùng một người ký ra.

Bị đơn ông C và bà H1 vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng của tòa án không lý do, không có bất cứ văn bản phản bác nào đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cũng như các tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp và kết luận giám định ngày 20/02/2024, nên có căn cứ xác định bà H1 và ông C không thực hiện đúng như thỏa thuận với bà H và hợp đồng giao kết giữa hai bên có đối tượng không thể thực hiện được. Do đó, bà H yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/9/2022 đối với thửa đất số 116 tờ bản đồ số 24, diện tích 2.498m^2, tọa lạc ấp M, xã Đ, huyện T, tỉnh Bến Tre là có căn cứ nên được chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 07/10/2022 giữa ông Nguyễn Tấn C và bà Mai Thị H1 với Ngân hàng H5 - Chi nhánh B đối với số 116, tờ bản đồ số 24:

Về hình thức hợp đồng thế chấp được thực hiện đúng quy định.

Về việc thẩm định tài sản thế chấp:

Theo ông Cao Văn T2 (là người thuê đất của bà H) cho rằng khi nhân viên của Ngân hàng thẩm định tài sản thế chấp có đến thẩm định thửa đất số 116, tờ bản đồ số 24, lúc thẩm định tài sản thì nhân viên Ngân hàng chỉ thẩm định bằng việc chụp ảnh thẩm định bên ngoài tài sản thế chấp, không vào bên trong tài sản thế chấp và không có ghi ý kiến của bà H là người đang trực tiếp quản lý sử dụng đất, tài sản trên đất và ông T2 người đang thuê và sinh sống trên đất. Xét lời trình bày nguyên đơn phù hợp với lời trình bày của ông T2. Đồng thời tại biên bản xác minh tại Ủy ban nhân dân (UBND) xã Đ cho biết phần đất có tranh chấp vẫn do bà H trực tiếp quản lý sử dụng cho đến nay chứ ông C, bà H1 không có trực tiếp quản lý sử dụng, việc thẩm định tài sản thế chấp được Ngân hàng thực hiện nhưng ngay tại thời điểm thẩm định tài sản thế chấp và tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp thì tài sản thế chấp không do bên thế chấp là ông C, bà H1 quản lý sử dụng. Lẽ ra, khi Ngân hàng tiến hành thẩm định tài sản thế chấp khi không thấy người đang trực tiếp quản lý tài sản trên đất cần phải thẩm tra, làm rõ tình tiết này mới đảm bảo tính pháp lý của tài sản thế chấp. Qua thẩm tra, làm rõ người đang quản lý tài sản Ngân hàng sẽ biết được giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà H1 với bà H chưa hoàn thành, ông C, bà H1 chưa thanh toán 2/3 số tiền chuyển nhượng và bà H cũng chưa giao đất và nhà nên giao dịch chuyển nhượng chưa hoàn thành mặc dù ông C là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do đó, xét thấy Ngân hàng H5 không thực hiện đúng trình tự, thủ tục trong việc xác minh, thẩm định tài sản thế chấp thực tế trên đất để xem ai là người thực tế đang quản lý sử dụng đất và tài sản trên đất nên dẫn đến việc cho thế

chấp tài sản không đúng quy định làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất thực tế tại thời điểm thế chấp tài sản.

Từ những phân tích nêu trên, xét thấy bà Cao Thị H yêu cầu huỷ hợp đồng thế chấp giữa ông Nguyễn Tấn C và bà Mai Thị H1 với Ngân hàng H5 – Chi nhánh B được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Bến Tre ngày 10/7/2022, đối với thửa đất số 116 tờ bản đồ số 24, diện tích 2.498m^2, tọa lạc ấp M, xã Đ, huyện T, tỉnh Bến Tre là có căn cứ nên được chấp nhận.

[2.3] Xét yêu cầu độc lập của Ngân hàng H5:

[2.3.1] H5 yêu cầu ông C và bà H1 phải có nghĩa vụ liên đới giao trả cho Ngân hàng tổng cộng số tiền là 2.589.215.013 đồng:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho ông C, bà H1 nhưng ông C, bà H1 không có ý kiến phản bác yêu cầu độc lập của Ngân hàng H5 nên thuộc trường hợp chứng cứ không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, Tòa sơ thẩm buộc ông C và bà H1 phải có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng tổng cộng số tiền số tiền 2.589.215.013 đồng và lãi phát sinh là có căn cứ. Các đương sự cũng không có kháng cáo nội dung này.

[2.3.2] H7 yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là giá trị quyền sử dụng đất thửa đất số 116, tờ bản đồ số 24, diện tích 2.498m^2, tọa lạc ấp M, xã Đ, huyện T, tỉnh Bến Tre theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 33106/22MN/HĐBĐ ngày 07/10/2022 để thu hồi nợ:

Như đã phân tích ở trên, do Hợp đồng thế chấp số 33106/22MN/HĐBĐ ngày 07/10/2022 giữa Ngân hàng H5 với ông Nguyễn Tấn C và bà Mai Thị H1 bị hủy, Ngân hàng không chứng minh được là người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự nên yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng H5 kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới chứng minh cho kháng cáo của H5 là có căn cứ nên không được chấp nhận, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[4] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng H5 phải chịu án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng H5.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 122/2024/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ Điều 26, 34, 35, 39, 217, 218, 219, 227, 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 117, 118, 122, 124, 127, 131; Điều 407, 408, 466, 468, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự; Điều 166, 167, 168, 169, 170, 179, 188, 203 Luật Đất đai; 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 Toà án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Cao Thị H.

Tuyên bố huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/9/2022 đối với thửa đất số 116, tờ bản đồ số 24, diện tích 2.498m^2, tọa lạc ấp M, xã Đ, huyện T, tỉnh Bến Tre giữa bà Cao Thị H với ông Nguyễn Tấn C và bà Mai Thị H1.

Buộc bà Cao Thị H hoàn trả số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng cho ông Nguyễn C và bà Mai Thị H1.

Tuyên bố hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 33106/22MN/HĐBĐ ngày 07/10/2022 giữa ông Nguyễn Tấn C và bà Mai Thị H1 với Ngân hàng H5 - Chi nhánh B được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Bến Tre ngày 10/7/2022 đối với thửa đất số 116, tờ bản đồ số 24, diện tích 2.498m^2, tọa lạc ấp M, xã Đ, huyện T, tỉnh Bến Tre.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H (Viết tắt là: H5):

Buộc ông Nguyễn Tấn C và bà Mai Thị H1 phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán toàn bộ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng H5 với tổng số tiền tạm tính đến ngày 30/7/2024 là 2.589.215.013 đồng (hai tỉ năm trăm tám mươi chín triệu hai trăm mười lăm nghìn không trăm mười ba đồng). Trong đó:

Tổng số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 38615/22MN/HĐ TD ngày 07/10/2022 (thời hạn hợp đồng: 60 tháng tính từ ngày 07/10/2022 đến ngày 07/10/2027), giải ngân theo Khế ước nhận nợ số 36815/22MN/HĐTD/KUNN01 ngày 07/10/2022 (thời hạn Khế ước nhận nợ: 12 tháng tính từ ngày 07/10/2022 đến ngày 07/10/2023) là 2.524.423.818 đồng. Gồm: nợ gốc là 2.039.999.823 đồng. Tổng nợ lãi là 484.423.995 đồng (nợ lãi trong hạn: 142.654.685 đồng; nợ lãi quá hạn: 341.769.310 đồng).

Nợ Thẻ tín dụng Visa theo Đề nghị kiêm Hợp đồng mở, sử dụng Thẻ tín dụng Visa ngày 03/11/2022, tổng số tiền là: 64.791.195 đồng, gồm: nợ gốc là 42.209.045 đồng; nợ lãi là 12.195.720 đồng; phí, lãi chậm trả là 10.386.430 đồng.

Ông Nguyễn Tấn C và bà Mai Thị H1 phải có nghĩa vụ liên đới tiếp tục thanh toán số tiền lãi phát sinh đối với số tiền nợ còn lại theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng hạn mức số 38615/22MN/HĐTD ngày 07/10/2022, giải ngân theo Khế ước nhận nợ số 36815/22MN/HĐTD/KUNN01 ngày 07/10/2022 đã ký kết với H5 kể từ ngày 31/7/2024 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

3. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng H5 về xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 33106/22MN/HĐBĐ ngày 07/10/2022 giữa ông Nguyễn Tấn C và bà Mai Thị H1 với Ngân hàng H5 đối với thửa đất số 116, tờ bản đồ số 24, diện tích 2.498m^2, tọa lạc ấp M, xã Đ, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc đăng ký thế chấp thực hiện thủ tục hủy các nội dung đăng ký thế chấp đối với thửa đất số 116, tờ bản đồ số 24, diện tích 2.498m^2, tọa lạc ấp M, xã Đ, huyện T, tỉnh Bến Tre giữa ông Nguyễn Tấn C và bà Mai Thị H1 với Ngân hàng H5.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền căn cứ vào Quyết định của Bản án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Tấn C và bà Mai Thị H1 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Cao Thị H số tiền là 2.997.000 đồng .

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch:

+ Buộc ông Nguyễn Tấn C và bà Mai Thị H1 có nghĩa vụ liên đới nộp 300.000 đồng;

+ Buộc Ngân hàng H5 phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí Ngân hàng H5 đã nộp 38.242.734 đồng theo biên lai thu số 0000114 ngày 19 tháng 4 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre hoàn trả số tiền tạm ứng án phí còn lại cho Ngân hàng H5 là 37.942.734 (ba mươi bảy triệu chín trăm bốn mươi hai nghìn bảy trăm ba mươi bốn) đồng.

- Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Buộc ông Nguyễn Tấn C và bà Mai Thị H1 có nghĩa vụ liên đới nộp 83.784.300 (tám mươi ba triệu bảy trăm tám mươi bốn nghìn ba trăm) đồng.

Buộc bà Cao Thị H nộp số tiền 5.000.000 (năm triệu) đồng nhưng được

khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005753 ngày 18/5/2023 số tiền 300.000 đồng và biên lai thu số 0005754 ngày 18/5/2023 số tiền 2.500.000 đồng và biên lai thu số 0000040 ngày 29/3/2024 số tiền 300.000 đồng của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú. Như vậy, bà H còn phải nộp tiếp số tiền là 1.900.000 (một triệu chín trăm nghìn) đồng.

6. Về án phí phúc thẩm:

Ngân Hàng TMCP Phát Triển Thành Phố H (Viết tắt là: H5) phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0001519 ngày 15/8/2024 của Chi cục Thi hành án huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui 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 qui 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:
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- TAND huyện Thạnh Phú;
- Chi cục THADS huyện Thạnh Phú;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Lê Văn Phận