TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 426/2023/DS-PT
Ngày: 14-12-2023
"V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh.

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Thị Phúc.

Ông Đặng Văn Những.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Võ Quang Huy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Phát - Kiểm sát viên.

Vào ngày 14 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 396/2023/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2023 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2023/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 715/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 11 năm 2023, giữa:

1. *Nguyên đơn:*

1.1. Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1959.

1.2. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1960.

Cùng địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn B: Bà Nguyễn Thị U (văn bản ủy quyền ngày 22/11/2023).

2. *Bị đơn:* Ông Huỳnh Thanh T, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

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

3.1. Văn phòng công chứng Trần Hữu T1.

Địa chỉ: Ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Hữu T1.

3.2. Văn phòng công chứng Trần Văn C.

Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn C.

3.3. Công ty TNHH C1.

Địa chỉ: Ấp D, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Mai T2 - Giám đốc.

3.4. Công ty TNHH P.

Địa chỉ: Ấp D, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quốc S, sinh năm 1982.

3.5. Nguyễn Công L, sinh năm 1980.

3.6. Nguyễn Thị L1, sinh năm 1972.

3.7. Trần Thị Xuân M, sinh năm 1981.

3.8. Nguyễn Đình K, sinh năm 2005.

Cùng địa chỉ: Đ, xã Đ, Đ, Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L, bà L1, bà M, ông K: Bà Nguyễn Thị U sinh năm 1959. Địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (văn bản ủy quyền ngày 22/11/2023).

3.9. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mai Trung H – Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ.

3.10. Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần N (N1).

Địa chỉ trụ sở chính: 201-203 C, Phường D, Quận C, Tp ..

Người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng: Ông Trần Ngô Phúc V. Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng: Ông Đỗ Quốc D và ông Vũ Quốc T3. Địa chỉ: Số A- 13, đường A, Phường H, Quận E, TP . (văn bản ủy quyền ngày 13/9/2022 và ngày 24/5/2023).

- Người kháng cáo: Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần N.

(Bà U, Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần N có mặt;
Các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn B do bà Nguyễn Thị U đại diện trình bày yêu cầu khởi kiện:

Ngày 10/03/2021, ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Công L (con ông B, bà U) có thỏa thuận với Công ty TNHH C1 (Công ty C1) do bà Nguyễn Thị Mai

T2 đại diện để vay số tiền 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*), lãi suất 02%/tháng. Mỗi tháng ông Nguyễn Công L trả lãi cho bà Nguyễn Thị Mai T2 số tiền là 6.000.000 đồng. Ông L đã đóng lãi cho bà T2 được 06 tháng, tương đương số tiền là 36.000.000 đồng (có giấy vay mượn tiền đề ngày 10/03/2020 và giấy đóng lãi cho bà Mai T2).

Để đảm bảo số tiền vay nêu trên, bà Nguyễn Thị Mai T2 yêu cầu ông Nguyễn Văn B ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản) đối với diện tích 605,2m^2, thuộc thửa số 456, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Bà T2 nhờ người của bà T2 là ông Huỳnh Thanh T ký nhận chuyển nhượng để đứng tên phần đất này, hợp đồng chuyển nhượng được ký ngày 10/03/2021 tại Văn phòng C2 số công chứng 1492, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là để đảm bảo khoản vay, thực tế ông B không có bán nhà, đất. Hiện nay, hai căn nhà trên đất vẫn do gia đình bà U, ông B và em gái là bà Nguyễn Thị L1 quản lý sử dụng. Nay bà U, ông B xin trả tiền gốc và trã lãi để lấy lại đất nêu trên nhưng bà T2 không đồng ý và cho rằng đã thế chấp thửa đất số 456 của gia đình bà U cho Ngân hàng để vay tiền. Nhận thấy bà T2, ông T có ý đồ để kéo dài và không trả phần đất trên của gia đình nên bà U, ông B khởi kiện và đề nghị Tòa án giải quyết như sau:

- Hủy giấy mượn tiền đề ngày 10/03/2020 được ký giữa Công ty TNHH C1 do bà Nguyễn Thị Mai T2 đại diện và ông Nguyễn Công L.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được ký giữa ông Nguyễn Văn B với ông Huỳnh Thanh T tại Văn phòng C2 số công chứng 1492, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/03/2021 đối với diện tích 605,2 m^2, thuộc thửa đất số 456, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại Ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An .

- Hủy hoặc chỉnh lý biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất 605,2m^2, thuộc thửa đất số 456, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An do ông Huỳnh Thanh T đứng tên giấy CNQSD đất .

- Tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp do Văn phòng công chứng Trần Văn C chứng thực số 8443, quyển số 05/2021/TPCC-SCC/HĐGD ngày 26/5/2021 giữa ông Huỳnh Thanh T với Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần N - Chi nhánh L2 - P1 đối với phần đất diện tích 605,2 m^2, thuộc thửa đất số 456, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại Ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Ông Huỳnh Thanh T và Công ty C1 do bà Nguyễn Thị Mai T2 đại diện có trách nhiệm liên đới trả tiền vay của ông Huỳnh Thanh T đã vay của Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần N - Chi nhánh L2 - P1 theo quy định pháp luật.

Riêng bà Nguyễn Thị U, ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Công L đồng ý hoàn trả lại số tiền đã vay là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) của Công ty C1 để cùng bà Nguyễn Thị Mai T2 liên đới trả cho Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần N - Chi nhánh L2 - P1 tiền vay theo hợp đồng tín dụng ký với ông Huỳnh Thanh T.

Bị đơn ông Huỳnh Thanh T trình bày:

Từ tháng 10 năm 2020 đến tháng 3 năm 2021, ông T là nhân viên của Công ty TNHH P do ông Nguyễn Quốc S làm giám đốc. Đồng thời, ông T có ký và đứng tên hộ một số hợp đồng cho Công ty C1 do bà Nguyễn Thị Mai T2 đại diện (bà T2 là vợ của ông Nguyễn Quốc S). Ngày 10/3/2021, theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị Mai T2, ông T đứng tên hộ hồ sơ chuyển nhượng với ông Nguyễn Văn B. Từ đó, ông T ký tên của bên nhận chuyển nhượng tại Văn phòng C2 số công chứng 1492, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/03/2021 đối với diện tích 605,2m^2, thuộc thửa đất số 456, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại Ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Sau đó, theo yêu cầu của ông Nguyễn Quốc S và bà Mai T2, ông T đã ký Hợp đồng tín dụng số: 0145/2021/926-CV ngày 26/05/2021 và ký hợp đồng thế chấp diện tích 605,2m^2, thuộc thửa đất số 456 cho Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần N - Chi nhánh L2 - P1, giao dịch được Văn phòng C3 chứng thực số 8443, quyển số 05/2021/TPCC-SCC/HĐGD ngày 26/5/2021.

Nay ông Huỳnh Thanh T xác định: bà Nguyễn Thị U, ông Nguyễn Văn B yêu cầu ông Huỳnh Thanh T và Công ty TNHH C1, ông Nguyễn Quốc S có trách nhiệm liên đới trả tiền vay cho N1 - Chi nhánh L2 - P1 để nhận lại quyền sử dụng đất diện tích 605,2m^2, thuộc thửa đất số 456, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại Ấp Đ, xã Đ cho gia đình bà U, ông B thì ông T đồng ý và đề nghị Tòa án xem xét buộc những cá nhân, tổ chức nhận tiền từ Ngân hàng là Công ty TNHH C1 và ông Nguyễn Quốc S có trách nhiệm liên đới trả nợ cho Ngân hàng theo qui định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Các ông, bà Nguyễn Công L, Nguyễn Thị L1, Trần Thị Xuân M, Nguyễn Đình K trình bày: Các ông, bà là con, cháu của ông B, bà U đang có nhà riêng và sinh sống trên diện tích 605,2 m^2, thuộc thửa số 456, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại Ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Nay các ông, bà thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của ông B, bà U và xin vắng mặt.

2. Công ty TNHH C1 (Công ty C1) do bà Nguyễn Thị Mai T2 đại diện trình bày: Công ty C1 có cho ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Công L (con ông B, bà U) vay số tiền 300.000.000đồng (*Ba trăm triệu đồng*), lãi suất 02%/ tháng. Sau đó, Công ty C1 cho ông T là nhân viên của ông Nguyễn Quốc S (Giám đốc Công ty TNHH P, chồng bà T2) đứng tên hộ và ký nhận chuyển nhượng hợp đồng công chứng 1492, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/03/2021 diện tích 605,2 m^2, thuộc thửa đất số 456, tờ bản đồ số 9, ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Sau đó, ông Nguyễn Quốc S và bà Mai T2 có yêu cầu ông T ký Hợp đồng tín dụng số: 0145/2021/926-CV ngày 26/05/2021 và ký hợp đồng thế chấp diện tích 605,2m^2, thuộc thửa đất số 456 cho Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần N - Chi nhánh L2 - P1.

Nay bà Nguyễn Thị U, ông Nguyễn Văn B yêu cầu ông Huỳnh Thanh T và bà Mai T2, ông Nguyễn Quốc S có trách nhiệm liên đới trả tiền vay cho Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần N để Ngân hàng trả lại quyền sử dụng đất diện tích

605,2m^2, thuộc thửa đất số 456, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại Ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An cho gia đình bà U, ông B thì bà Mai T2 đồng ý. Đồng thời, bà Mai T2 đề nghị Tòa án xem xét cho thời gian 03 tháng để giữa bà Nguyễn Thị U, ông Nguyễn Văn B cùng ông Nguyễn Quốc S, ông Huỳnh Thanh T có phương án trả nợ cho Ngân hàng theo đúng qui định pháp luật.

3. Công ty TNHH P (Công ty P) do ông Nguyễn Quốc S đại diện trình bày: ông Nguyễn Quốc S là Giám đốc Công ty P, ông S là chồng bà Nguyễn Thị Mai T2. Ngày 10/03/2021, Công ty C1 có cho ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Công L (con ông B, bà U) vay số tiền 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*). Để đảm bảo cho khoản vay, Công ty C1 có nhờ ông T là nhân viên của Công ty P đứng tên hộ và ký nhận chuyển nhượng tại hợp đồng công chứng 1492, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/03/2021 diện tích 605,2 m^2, thuộc thửa đất số 456, tờ bản đồ số 9, ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Sau đó, Công ty P có nhờ ông Huỳnh Thanh T ký Hợp đồng tín dụng số: 0145/2021/926-CV để vay của N1 số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Nay bà U, ông B khởi kiện yêu cầu ông S đại diện Công ty P và bà Mai T2 đại diện Công ty C1 trả tiền vay cho N1 - Chi nhánh L2 - PGD B để giao trả lại quyền sử dụng đất diện tích 605,2m^2, thuộc thửa đất số 456 cho gia đình bà U, ông B thì ông Nguyễn Quốc S đại diện Công ty P đồng ý sẽ chịu trách nhiệm trả nợ cho N1.

4. Ngân hàng TMCP N do ông Đỗ Quốc D đại diện trình bày: Ngày 26/05/2021, ông Huỳnh Thanh T đã ký Hợp đồng tín dụng số: 0145/2021/926-CV để vay tiền của N1, cụ thể như sau: số tiền hạn mức vay: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng); Thời hạn vay: 12 tháng từ ngày 27/05/2021 đến ngày 27/05/2022; Lãi suất trong hạn: 11%/năm, điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; Mục đích vay vốn: vay bù đắp tài chính.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 456 của ông Huỳnh Thanh T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 891601, số vào sổ cấp GCN: CS 00058 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 08/05/2020, thay đổi chủ sở hữu/sử dụng cho ông Huỳnh Thanh T ngày 27/04/2021; Hợp đồng thế chấp được công chứng ngày 26/05/2021 tại Văn phòng C3.

Do ông Huỳnh Thanh T vi phạm nghĩa vụ trong Hợp đồng tín dụng đã ký với N1, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của N1. Dư nợ của khoản vay tạm tính đến ngày 26/7/2023 là 1.330.272.594 đồng, trong đó: Nợ gốc: 1.000.000.000 đồng. Nợ lãi gồm lãi trong hạn và lãi quá hạn, lãi chậm trả là: 330.272.594 đồng.

Nay N2 có yêu cầu độc lập và đề nghị Tòa xem xét yêu cầu đối với ông Huỳnh Thanh T như sau:

- Buộc ông Huỳnh Thanh T có nghĩa vụ thanh toán cho N1 toàn bộ số nợ gốc và lãi vay theo Hợp đồng tín dụng, Giấy nhận nợ đã ký giữa hai bên, tổng số tiền tạm tính đến ngày 26/7/2023 là 1.330.272.594 đồng, trong đó: Nợ gốc:

1.000.000.000 đồng. Nợ lãi gồm lãi trong hạn và lãi quá hạn, lãi chậm trả là: 330.272.594 đồng.

Trong thời gian chưa thanh toán nợ, ông Huỳnh Thanh T vẫn phải chịu lãi suất quá hạn, lãi phạt theo quy định tại hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán hết nợ.

Khi Quyết định, Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, ông Huỳnh Thanh T vẫn không trả nợ theo hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản đã ký thì N1 được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là: quyền sử dụng đất tại thửa đất số 456, tờ bản đồ số 9, diện tích đất thế chấp 605,2m^2, địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của ông Huỳnh Thanh T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 891601, số vào sổ cấp GCN: CS 00058 do Sở Tài Nguyên Và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 08/05/2020, thay đổi chủ sở hữu/sử dụng cho ông Huỳnh Thanh T ngày 27/04/2021.

Nếu sau khi xử lý tài sản thế chấp mà vẫn không đủ trả nợ, N1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án tiếp tục kê biên phát mãi các tài sản khác của ông Huỳnh Thanh T cho đến khi thanh toán hết toàn bộ khoản nợ.

Ngoài ra, trong trường hợp Tòa án chấp nhận tuyên Hợp đồng chuyển nhượng, Hợp đồng thế chấp là vô hiệu theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì Ngân hàng TMCP N chỉ đồng ý khi giữa bà Nguyễn Thị U, ông Nguyễn Văn B cùng Công ty C1 và ông Huỳnh Thanh T có phương án trả nợ cho Ngân hàng cùng lãi suất theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

Sau khi các bên thanh toán đầy đủ khoản nợ vay và lãi suất, N1 mới đồng ý giao trả tài sản bảo đảm cho khoản vay là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 456, của ông Huỳnh Thanh T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 891601, số vào sổ cấp GCN: CS 00058 do Sở Tài Nguyên Và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 08/05/2020, thay đổi chủ sở hữu/sử dụng cho ông Huỳnh Thanh T ngày 27/04/2021.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Ngân hàng TMCP N đồng ý nội dung thỏa thuận giữa bà Nguyễn Thị U, ông Nguyễn Văn B cùng bà Nguyễn Thị Mai T2, ông Nguyễn Quốc S liên đới trả nợ thay cho ông Huỳnh Thanh T cùng lãi suất theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng là 1.330.272.594 đồng, trong đó: bà U, ông B trả 300.000.000 đồng, bà Nguyễn Thị Mai T2, ông Nguyễn Quốc S liên đới trả 1.030.272.594 đồng. Trường hợp Tòa án chấp nhận và buộc bà Nguyễn Thị Mai T2, ông Nguyễn Quốc S thanh toán nợ thay ông Huỳnh Thanh T nhưng ông, bà không thanh toán được nợ vay như cam kết thì Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần N được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản của cá nhân bà Nguyễn Thị Mai T2, ông Nguyễn Quốc S để đảm bảo thi hành án đối với khoản nợ trên.

5. *Văn phòng công chứng Trần Hữu T1 có ý kiến trình bày tại văn bản số 33/CV ngày 27/3/2022 như sau:* Văn phòng C2 có chứng thực hợp đồng ủy quyền số 1492, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/03/2021 giữa ông Nguyễn Văn B và ông Huỳnh Thanh T đối với diện tích 605,2m^2, thuộc thửa đất

số 456, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại Ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Hồ sơ chứng thực giao dịch nêu trên thể hiện việc ký ủy quyền là đúng ý chí của các bên và Công chứng viên thực hiện đầy đủ thủ tục theo Luật công chứng (có gửi kèm theo hồ sơ), nay xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng của vụ án.

6. *Văn phòng công chứng Trần Văn C có ý kiến trình bày tại văn bản số 75/CV ngày 27/3/2022 như sau:* Văn phòng C3 có chứng thực Hợp đồng thế chấp số 8443,quyển số 05/2021/TPCC-SCC/HĐGD ngày 26/5/2021 giữa giữa ông Huỳnh Thanh T với Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần N - Chi nhánh L2 - P1, tài sản thế chấp là diện tích 605,2 m^2, thuộc thửa đất số 456, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại Ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Hồ sơ chứng thực giao dịch nêu trên thể hiện việc ký ủy quyền là đúng ý chí của các bên và Công chứng viên thực hiện đầy đủ thủ tục theo Luật công chứng (có gửi kèm theo hồ sơ), nay xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng của vụ án.

7. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L trình bày tại văn bản số 8647/STNMT.VPĐKĐĐ ngày 15/12/2022 như sau:

Căn cứ hồ sơ chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Văn B và ông Huỳnh Thanh T đối với diện tích 605,2m^2, thuộc thửa đất số 456, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại Ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được Văn phòng C2 chứng thực số 1492, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/03/2021. Xét hồ sơ hợp lệ nên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ ký duyệt cập nhật biến động chuyển nhượng trên trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất cấp cho ông Nguyễn Văn B số CQ 891601, ngày 08/5/2010 sang ông Huỳnh Thanh T vào ngày 27/1/2021. Việc Chi nhánh Văn phòng Đ tại huyện Đ ký cập nhật chỉnh lý trên trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Thanh T là đúng thẩm quyền, đúng trình tự, thủ tục.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2020/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An đã căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 217, Điều 227, Điều 271, Điều 471 BLTTDS năm 2015; Áp dụng các Điều 8, Điều 11, Điều 124, Điều 131, Điều 163, Điều 280, Điều 288, Điều 357, Điều 468 BLDS năm 2015; Khoản 3 Điều 100; Khoản 2 Điều 106, Điều 195 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 1, khoản 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH.14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị U, Nguyễn Văn B về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất"* đối với bị đơn Huỳnh Thanh T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mai T2 đại diện Công ty TNHH C1, ông Nguyễn Quốc S đại diện Công ty TNHH P.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị U, Nguyễn Văn B về yêu cầu: Vô hiệu hợp đồng thế chấp số 8443, quyển số 05/2021/TPCC-SCC/HĐGD ngày 26/5/2021 do Văn phòng công chứng Trần

Văn C chứng thực giữa ông Huỳnh Thanh T với Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần N - Chi nhánh L2 - P1 đối với quyền sử dụng đất có diện tích 605,2 m^2, thuộc thửa đất số 456, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại Ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa các bên đương sự: Bà Nguyễn Thị U, ông Nguyễn Văn B cùng ông Huỳnh Thanh T, bà Nguyễn Thị Mai T2 đại diện Công ty TNHH C1, ông Nguyễn Quốc S đại diện Công ty TNHH P về việc tuyên hủy giấy mượn tiền, vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thế chấp như sau:

3.1. Hủy giấy mượn tiền đề ngày 10/03/2020 được ký giữa bà Nguyễn Thị Mai T2 đại diện Công ty C1 với ông Nguyễn Công L.

3.2. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông Nguyễn Văn B với ông Huỳnh Thanh T do Văn phòng C4 số 1492, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/03/2021 đối với diện tích đất đo thực tế là 592m^2 (diện tích ghi trong giấy chứng nhận là 605,2 m^2), thửa số 456, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại Ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An .

3.3. Bà Nguyễn Thị U, ông Nguyễn Văn B được liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký đứng tên diện tích đất đo thực tế là 592m^2 (ghi trong giấy chứng nhận là 605,2m^2), thuộc thửa đất số 456, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 891601, số vào sổ cấp GCN: CS 00058 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 08/05/2020, thay đổi chủ sở hữu/sử dụng cho ông Huỳnh Thanh T ngày 27/04/2021.

(Quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị U, ông Nguyễn Văn B đăng ký đứng tên có vị trí, diện tích theo Mãnh trích đo địa chính số 217-2022 do Công ty TNHH N3 đo vẽ ngày 06/9/2022 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ phê duyệt ngày 12/9/2022; Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 891601, cấp ngày 08/05/2020, thay đổi chủ sở hữu/sử dụng cho ông Huỳnh Thanh T ngày 27/04/2021 do Ngân hàng TMCP N đang quản lý).

3.4. Ông Huỳnh Thanh T có trách nhiệm (phối hợp ký các thủ tục) và bà Nguyễn Thị Mai T2 cùng ông Nguyễn Quốc S liên đới thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số nợ của ông Huỳnh Thanh T đã vay tại Hợp đồng tín dụng từng lần số: 0145/2021/926-CV ngày 26/05/2021 của N1.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần N tranh chấp Hợp đồng tín dụng số: 0145/2021/926-CV ngày 26/05/2021 đã ký với ông Huỳnh Thanh T.

4.1. Ghi nhận tự nguyện thỏa thuận giữa bà Nguyễn Thị U đại diện nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Mai T2, ông Nguyễn Quốc S có trách nhiệm liên đới thanh toán nợ vay của ông Huỳnh Thanh T cho Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần N. Số tiền phải thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP N tính đến ngày

26/7/2023 là 1.330.272.594 đồng, trong đó: Nợ gốc: 1.000.000.000 đồng. Nợ lãi gồm lãi trong hạn và lãi quá hạn, lãi chậm trả là: 330.272.594 đồng, những người phải trả nợ bao gồm:

Buộc bà Nguyễn Thị U, ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Công L có trách nhiệm liên đới hoàn trả số tiền đã vay là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) cho Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần N.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) bên có nghĩa vụ chưa thi hành xong số tiền trên thì còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi suất theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

Buộc bà Nguyễn Thị Mai T2, ông Nguyễn Quốc S có trách nhiệm liên đới thanh toán số tiền là 1.030.272.594 đồng (Một tỷ không trăm ba mươi triệu hai trăm bảy mươi hai ngàn năm trăm chín mươi bốn đồng).

Buộc bà Nguyễn Thị Mai T2, ông Nguyễn Quốc S phải tiếp tục chịu lãi suất được tính từ ngày 26/7/2023 cho đến khi thanh toán toàn bộ khoản nợ theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 0145/2021/926-CV ngày 26/05/2021 và các khế ước nhận nợ kèm theo.

Buộc Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần N có nghĩa vụ hoàn trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 891601, cấp ngày 08/05/2020, thay đổi chủ sở hữu/sử dụng cho ông Huỳnh Thanh T ngày 27/04/2021 đang quản lý theo Hợp đồng thế chấp để bà Nguyễn Thị U, ông Nguyễn Văn B liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận.

4.2. Trường hợp bà Nguyễn Thị Mai T2, ông Nguyễn Quốc S không thanh toán được nợ vay như cam kết với số tiền là 1.030.272.594 đồng (Một tỷ không trăm ba mươi triệu hai trăm bảy mươi hai ngàn năm trăm chín mươi bốn đồng) thì Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần N được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản của cá nhân bà Nguyễn Thị Mai T2, ông Nguyễn Quốc S để đảm bảo thi hành án đối với khoản nợ trên.

5. Không chấp nhận yêu cầu Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần N đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp chứng thực số 8443, quyển số 05/2021/TPCC-SCC/HĐGD ngày 26/5/2021 do Văn phòng công chứng Trần Văn C giữa ông Huỳnh Thanh T với Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần N - Chi nhánh L2 - P1 và đề nghị xử lý tài sản đảm bảo đối với phần đất có diện tích 605,2m^2, thuộc thửa đất số 456, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại Ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

6. Về chi phí thẩm định, định giá: Nguyên đơn do bà Nguyễn Thị U đại diện tự nguyên chịu chi phí đo đạc, thẩm định đất tranh chấp là 18.000.000 đồng (Mười tám triệu đồng). Bà Nguyễn Thị U đã nộp và Tòa án chi phí xong.

7. Về án phí: Căn cứ khoản 1, khoản 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH.14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Toà án.

7.1. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị U, ông Nguyễn Văn B là người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP N.

7.2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Mai T2 đại diện Công ty C1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về tuyên vô hiệu hai hợp đồng theo mức án phí không có giá ngạch, mỗi hợp đồng là 300.000 đồng, tổng cộng là 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng);

Buộc bà Nguyễn Thị Mai T2, ông Nguyễn Quốc S liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm về nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP N là 42.908.178 đồng (Bốn mươi hai triệu, chín trăm lẽ tám ngàn, một trăm bảy mươi tám đồng). Bà Nguyễn Thị Mai T2, ông Nguyễn Quốc S chưa nộp.

7.3. Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng TMCP N đã nộp là 23.638.875 đồng (Hai mươi ba triệu, sáu trăm ba mươi tám ngàn, tám trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0007415 ngày 30/11/2022.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ của các đương sự trong giai đoạn thi hành án.

Ngày 10/8/2023, Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần N kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của ông Huỳnh Thanh T là quyền sử dụng đất thửa đất số 456, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại ấp Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo không rút yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không cung cấp, nộp thêm tài liệu, chứng cứ mới và vẫn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày ở cấp sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị U trình bày: Khi Ngân hàng N cho ông T vay tiền và nhận thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất 456 nhưng Ngân hàng không tiến hành xem xét thẩm định đối với tài sản thế chấp, trên đất có hai căn nhà của bà L1 và căn nhà của bà và ông B, hiện nay những người đang sinh sống trên 2 căn nhà này gồm bà, ông B, ông L, bà L1, bà M, ông K. Bà, ông B, ông L chỉ có vay tiền của Công ty C1, không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên việc Ngân hàng cho ông T vay tiền và nhận thế chấp tài sản của bà và ông B nhưng không đi xem xét hiện trạng thực tế ảnh hưởng đến quyền lợi của những người ở trên đất nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần N trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng là không có căn cứ, vì việc Tòa án giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và ông T vô hiệu, nhưng Ngân hàng là người thứ ba ngay tình, việc Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng Ngân hàng không tiến hành xem xét thẩm định tài sản thế chấp nên hợp đồng thế chấp vô hiệu là không phù hợp, vì việc thẩm định tài sản bảo đảm là quy định nội bộ, không phải điều kiện bắt buộc khi cho vay, vì vậy đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng công nhận hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật. Tại phiên tòa, đại diện Ngân hàng đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại phần thỏa thuận của các đương sự vì việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận thỏa thuận của các bên nhưng không đúng với ý kiến của Ngân hàng, không buộc ông T phải có nghĩa vụ liên đới trả nợ là ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Kháng cáo của Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần N đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần N, nhận thấy:

Ngân hàng TMCP N có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng được quyền phát mãi tài sản thế chấp của ông Huỳnh Thanh T là quyền sử dụng đất tại thửa 456, tờ bản đồ số 09, địa chỉ ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An để đảm bảo thi hành án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện của Ngân hàng TMCP N có trình bày bổ sung thêm phần yêu cầu kháng cáo về việc buộc ông Huỳnh Thanh T phải cùng liên đới thanh toán khoản nợ vay cho ngân hàng. Xét thấy, theo đơn kháng cáo của Ngân hàng TMCP N chỉ kháng cáo yêu cầu cho Ngân hàng được quyền phát mãi tài sản thế chấp của ông Huỳnh Thanh T là quyền sử dụng đất tại thửa 456, tờ bản đồ số 09, địa chỉ ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An để đảm bảo thi hành án. Do đó, việc Ngân hàng TMCP N bổ sung nội dung mới là vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 298 BLTTDS năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử không xem xét nội dung này.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và xét đơn kháng cáo của Ngân hàng TMCP N, thấy rằng:

Các đương sự là bà Nguyễn Thị U cùng ông Nguyễn Thanh T4, bà Nguyễn Thị Mai T2, ông Nguyễn Quốc S và đại diện Ngân hàng TMCP N thống nhất được việc yêu cầu tuyên vô hiệu và hủy các giao dịch, thống nhất được việc giải quyết hậu quả hợp đồng, số tiền phải hoàn trả cho nhau, cụ thể là bà Nguyễn Thị U, ông Nguyễn Văn B cùng bà Nguyễn Thị Mai T2, ông Nguyễn Quốc S

liên đới trả nợ thay cho ông Huỳnh Thanh T cùng lãi suất theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng là 1.330.272.594 đồng, trong đó: bà U, ông B trả 300.000.000 đồng, bà Nguyễn Thị Mai T2, ông Nguyễn Quốc S liên đới trả 1.030.272.594 đồng và việc thỏa thuận giữa các bên đã được Tòa án ghi nhận, phần này các đương sự không có kháng cáo nên không xem xét.

Xét kháng cáo của Ngân hàng TMCP N thấy rằng: Việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được ký giữa ông Nguyễn Văn B với ông Huỳnh Thanh T tại Văn phòng C2 số công chứng 1492, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/03/2021 đối với diện tích 605,2 m², thuộc thửa đất số 456, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại Ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An bị vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tiền ngày 10/03/2020 được ký giữa Công ty TNHH C1 do bà Nguyễn Thị Mai T2 đại diện và ông Nguyễn Công L nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 891601, số vào sổ cấp GCN: cs 00058, thay đổi chủ sở hữu cho ông Huỳnh Thanh T ngày 27/04/2021 là không đúng pháp luật. Vì vậy, hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa 456 do ông Huỳnh Thanh T đứng tên cho Ngân hàng TMCP N cũng vô hiệu. Phía Ngân hàng TMCP N cho rằng việc thế chấp tài sản đảm bảo đã tuân thủ theo đúng quy định pháp luật cho nên Ngân hàng TMCP N là bên thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu phải được pháp luật bảo vệ. Xét thấy, theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện cũng như sự thừa nhận của đại diện Ngân hàng TMCP N tại phiên tòa thì tại thời điểm thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa số 456 trên đất đã có hai căn nhà do gia đình bà U, ông B và em gái là bà Nguyễn Thị L1 trực tiếp quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, khi nhận thế chấp tài sản này phía Ngân hàng TMCP N lại không tiến hành thẩm tra về nguồn gốc, hiện trạng thực tế sử dụng của tài sản thế chấp mà vẫn nhận thế chấp, trong khi đó hợp đồng chuyển nhượng từ ông B cho ông T là giao dịch giả tạo để che giấu hợp đồng vay và bà U xác định không có việc giao đất theo hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết cho nên trong trường hợp này Ngân hàng TMCP N không được coi là bên thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 133 BLDS năm 2015.

Mặt khác, theo sự tự nguyện thỏa thuận của các bên đương sự đã được Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận thì bà U, ông B liên đới trả cho Ngân hàng N1 300.000.000 đồng; bà T2, ông S liên đới trả 1.030.272.594 đồng cho Ngân hàng N1; do đó trong trường hợp bà U, ông B và bà T2, ông S không thực hiện nghĩa vụ thì Ngân hàng TMCP N có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản của cá nhân bà U, ông B và bà T2, ông S để đảm bảo thi hành án.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP N là có căn cứ. Xét yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP N là không có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần N. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần N thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thủ tục xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Huỳnh Thanh T, Công ty TNHH C1, Công ty TNHH P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Văn phòng công chứng Trần Hữu T1, Văn phòng C3, Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[3] Về phạm vi xét xử phúc thẩm:

Ngày 10/8/2023, Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần N có đơn kháng cáo, kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của ông Huỳnh Thanh T là quyền sử dụng đất thửa đất số 456, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại ấp Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện của Ngân hàng TMCP N trình bày kháng cáo bổ sung đối với việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nhưng không buộc ông Huỳnh Thanh T phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán khoản nợ vay cho Ngân hàng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc ông T phải có nghĩa vụ liên đới trả nợ cho Ngân hàng.

Xét thấy, theo đơn kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần N chỉ kháng cáo yêu cầu cho Ngân hàng được quyền phát mãi tài sản thế chấp của ông Huỳnh Thanh T là quyền sử dụng đất tại thửa đất 456 để đảm bảo thi hành án. Do đó, việc Ngân hàng TMCP N bổ sung yêu cầu kháng cáo mới là vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên căn cứ theo quy định tại Điều 293, khoản 3 Điều 298 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử không xem xét nội dung kháng cáo này.

[4] Đối với nội dung vụ án:

[4.1] Trong quá trình giải quyết vụ các đương sự trình bày thống nhất:

Ông Nguyễn Văn B có thửa đất 456, tờ bản đồ số 9, diện tích trong giấy chứng nhận là 605,2m^2 loại đất BHK, tại ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, ông B được Sở T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 891601 số vào sổ cấp GCN: CS 00058 ngày 08/5/2020.

Theo kết quả đo đạc thực tế tại Mãnh trích đo địa chính số 217-2022 do Công ty TNHH N3 đo vẽ ngày 06/9/2022 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ phê duyệt ngày 12/9/2022 thể hiện: thửa đất tranh chấp số 456, tờ bản đồ số 9, tại ấp Đ, xã Đ, diện tích đo thực tế là 592m^2 (trong giấy chứng nhận ghi 605,2m^2);

Vào ngày 10/03/2021, ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Công L (con ông B, bà U) có thỏa thuận với Công ty TNHH C1 (Công ty C1) do bà Nguyễn Thị Mai T2 đại diện để vay số tiền 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*), lãi suất 02%/tháng. Để đảm bảo số tiền vay nêu trên, bà Nguyễn Thị Mai T2 yêu cầu ông Nguyễn Văn B ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản) đối với diện tích 605,2m^2, thuộc thửa số 456, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Bà T2 nhờ người của bà T2 là ông Huỳnh Thanh T ký nhận chuyển nhượng để đứng tên phần đất này, hợp đồng chuyển nhượng được ký ngày 10/03/2021 tại Văn phòng C2 số công chứng 1492, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là để đảm bảo khoản vay, thực tế ông B không có chuyển nhượng nhà, đất.

[4.2] Sau khi ông Huỳnh Thanh T được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ cập nhật chỉnh lý sang tên ngày 27/4/2021. Ngày 26/5/2021, ông Huỳnh Thanh T vay của Ngân hàng TMCP N số tiền 1.000.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 0145/2021/926-CV ngày 26/5/2021. Để đảm bảo cho khoản vay, ông Huỳnh Thanh T đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản (quyền sử dụng đất) số 0020/2021/926-BĐ ngày 26/5/2021, đối với tài sản thế chấp là thửa đất 456, tờ bản đồ số 9, diện tích 605,2m^2, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

[5] Trong quá trình giải quyết ở Tòa án cấp sơ thẩm các đương sự đã thỏa thuận được các vấn đề của vụ án như sau:

- Hủy giấy mượn tiền đề ngày 10/03/2020 được ký giữa bà Nguyễn Thị Mai T2 đại diện Công ty C1 với ông Nguyễn Công L.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông Nguyễn Văn B với ông Huỳnh Thanh T đối với thửa số 456, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại Ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An .

- Bà Nguyễn Thị U, ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Công L có trách nhiệm liên đới hoàn trả số tiền đã vay là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) cho Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần N.

- Bà Nguyễn Thị Mai T2, ông Nguyễn Quốc S có trách nhiệm liên đới thanh toán số tiền là 1.030.272.594 đồng (Một tỷ không trăm ba mươi triệu hai trăm bảy mươi hai ngàn năm trăm chín mươi bốn đồng) cho Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần N.

Các đương sự không kháng cáo nên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét lại.

[6] Vấn đề các đương sự không thỏa thuận được:

Tại Tòa án cấp sơ thẩm, người đại diện của Ngân hàng N yêu cầu Tòa án giải quyết trong trường hợp bà Nguyễn Thị Mai T2, ông Nguyễn Quốc S không

thực hiện được việc liên đới thanh toán số tiền là 1.030.272.594 đồng hoặc thanh toán không đủ số nợ nêu trên thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án phát mãi các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng Trần Văn C chứng thực số 8443, quyển số 05/2021/TPCC-SCC/HĐGD ngày 26/5/2021.

Tài sản bảo đảm là: quyền sử dụng đất tại thửa đất số 456, Tờ bản đồ số 9, diện tích đất thế chấp 605,2m^2 thuộc quyền sử dụng của ông Huỳnh Thanh T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 891601, số vào sổ cấp GCN: CS 00058 cấp ngày 08/05/2020, thay đổi chủ sở hữu/sử dụng cho ông Huỳnh Thanh T ngày 27/04/2021.

Bà Nguyễn Thị U không đồng ý xử lý tài sản đảm bảo đã thế chấp liên quan đến quyền sử dụng đất tại thửa đất số 456, tờ bản đồ số 9, diện tích thửa đất 605,2m^2.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng N, Ngân hàng kháng cáo yêu cầu được quyền phát mãi tài sản thế chấp của ông Huỳnh Thanh T là quyền sử dụng đất thửa đất số 456, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại ấp Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

[7] Xét yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần N, thấy rằng:

[7.1] Ngày 26/5/2021, ông Huỳnh Thanh T vay của Ngân hàng TMCP N số tiền 1.000.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 0145/2021/926-CV ngày 26/5/2021. Để đảm bảo cho khoản vay, ông Huỳnh Thanh T đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản (quyền sử dụng đất) số 0020/2021/926-BĐ ngày 26/5/2021, đối với tài sản thế chấp là thửa đất 456, tờ bản đồ số 9, diện tích 605,2m^2, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

[7.2] Căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An vào ngày 22/6/2022 và M1 trích đo địa chính số 217-2022 do Công ty TNHH N3 đo vẽ ngày 06/9/2022 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ phê duyệt ngày 12/9/2022 thể hiện: diện tích đất 605,2m^2, thuộc thửa đất số 456, tờ bản đồ số 9, tại ấp Đ, xã Đ, loại đất trồng cây hàng năm, trên đất có xây dựng vật kiến trúc hết khuôn viên đất gồm: có 01 căn nhà của bà Nguyễn Thị L1, 01 căn nhà, một trại nuôi bò sửa của ông B, bà U cùng các con là Nguyễn Công L, Trần Thị Xuân M, Nguyễn Đình K đang quản lý và sử dụng;

[7.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Ngân hàng TMCP N thừa nhận tại thời điểm Ngân hàng nhận thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa số 456 trên đất đã có hai căn nhà do gia đình bà U, ông B và em gái là bà Nguyễn Thị L1 trực tiếp quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, do sơ sót nên Ngân hàng TMCP N không tiến hành xem xét thẩm định, hiện trạng thực tế sử dụng của tài sản thế chấp, nhưng việc xem xét thẩm định tại chỗ không phải là quy định bắt buộc, Ngân hàng đã thực hiện việc thế chấp tài sản đúng theo quy định của pháp luật nên hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật.

Xét thấy, khi Ngân hàng TMCP N cho ông T vay tiền và nhận thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất 456 nhưng Ngân hàng không tiến hành xem xét thẩm định, hiện trạng thực tế đối với tài sản thế chấp, trên đất có căn nhà của bà L1 và căn nhà của bà U, ông B, như vậy việc thế chấp tài sản của Ngân hàng ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của những người có tài sản trên đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thống nhất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông Nguyễn Văn B với ông Huỳnh Thanh T tại Văn phòng C2 vào ngày 10/03/2021 đối với diện tích 605,2 m², thuộc thửa đất số 456, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An bị vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tiền ngày 10/03/2020 được ký giữa Công ty TNHH C1 do bà Nguyễn Thị Mai T2 đại diện và ông Nguyễn Công L nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 891601, số vào sổ cấp GCN: CS 00058, thay đổi chủ sở hữu cho ông Huỳnh Thanh T ngày 27/04/2021 là không đúng pháp luật. Bà U xác định không có việc giao đất theo hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết cho nên trong trường hợp này Ngân hàng TMCP N không được coi là bên thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015.

Mặt khác, theo sự tự nguyện thỏa thuận của các bên đương sự đã được Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận thì bà U, ông B liên đới trả cho Ngân hàng N1 300.000.000 đồng; bà T2, ông S liên đới trả 1.030.272.594 đồng cho Ngân hàng N1. Do đó trong trường hợp bà U, ông B và bà T2, ông S không thực hiện nghĩa vụ thì Ngân hàng TMCP N có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản của cá nhân bà U, ông B và bà T2, ông S để đảm bảo thi hành án.

Từ những phân tích trên, có đủ cơ sở xác định hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng N và ông Huỳnh Thanh T đối với thửa đất 456 tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An là vô hiệu.

[8] Xét thấy kháng cáo của Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần N không có căn cứ nên không chấp nhận.

[9] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là phù hợp nên chấp nhận.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần N không được chấp nhận nên Ngân hàng phải chịu án phí theo quy định.

[11] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị thì có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 293, khoản 3 Điều 298, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần N.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2020/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Áp dụng các Điều 26, Điều 35, Điều 217, Điều 227, Điều 271, Điều 471 Bộ luật tố tụng 7dân sự năm 2015; Các Điều 8, Điều 11, Điều 124, Điều 131, Điều 163, Điều 280, Điều 288, Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 100; Khoản 2 Điều 106, Điều 195 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 1, khoản 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH.14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị U, Nguyễn Văn B về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất"* đối với bị đơn Huỳnh Thanh T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mai T2 đại diện Công ty TNHH C1, ông Nguyễn Quốc S đại diện Công ty TNHH P.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị U, Nguyễn Văn B về yêu cầu: Vô hiệu hợp đồng thế chấp số 8443, quyển số 05/2021/TPCC-SCC/HĐGD ngày 26/5/2021 do Văn phòng công chứng Trần Văn C chứng thực giữa ông Huỳnh Thanh T với Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần N - Chi nhánh L2 - P1 đối với quyền sử dụng đất có diện tích 605,2 m^2, thuộc thửa đất số 456, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại Ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An".

3. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa các bên đương sự: Bà Nguyễn Thị U, ông Nguyễn Văn B cùng ông Huỳnh Thanh T, bà Nguyễn Thị Mai T2 đại diện Công ty TNHH C1, ông Nguyễn Quốc S đại diện Công ty TNHH P về việc tuyên hủy giấy mượn tiền, vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thế chấp như sau:

3.1. Hủy giấy mượn tiền đề ngày 10/03/2020 được ký giữa bà Nguyễn Thị Mai T2 đại diện Công ty C1 với ông Nguyễn Công L.

3.2. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông Nguyễn Văn B với ông Huỳnh Thanh T do Văn phòng C4 số 1492, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/03/2021 đối với diện tích đất đo thực tế là 592m^2 (diện tích ghi trong giấy chứng nhận là 605,2 m^2), thửa số 456, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại Ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An .

3.3. Bà Nguyễn Thị U, ông Nguyễn Văn B được liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký đứng tên diện tích đất đo thực tế là 592m^2 (ghi trong giấy chứng nhận là 605,2m^2), thuộc thửa đất số 456, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 891601, số vào sổ cấp GCN: CS 00058 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày

08/05/2020, thay đổi chủ sở hữu/sử dụng cho ông Huỳnh Thanh T ngày 27/04/2021.

(Quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị U, ông Nguyễn Văn B đăng ký đứng tên có vị trí, diện tích theo Mãnh trích đo địa chính số 217-2022 do Công ty TNHH N3 đo vẽ ngày 06/9/2022 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ phê duyệt ngày 12/9/2022; Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 891601, cấp ngày 08/05/2020, thay đổi chủ sở hữu/sử dụng cho ông Huỳnh Thanh T ngày 27/04/2021 do Ngân hàng TMCP N đang quản lý);

3.4. Ông Huỳnh Thanh T có trách nhiệm (phối hợp ký các thủ tục) và bà Nguyễn Thị Mai T2 cùng ông Nguyễn Quốc S liên đới thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số nợ của ông Huỳnh Thanh T đã vay tại Hợp đồng tín dụng từng lần số: 0145/2021/926-CV ngày 26/05/2021 của N1.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần N tranh chấp Hợp đồng tín dụng số: 0145/2021/926-CV ngày 26/05/2021 đã ký với ông Huỳnh Thanh T.

4.1. Ghi nhận tự nguyện thỏa thuận giữa bà Nguyễn Thị U đại diện nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Mai T2, ông Nguyễn Quốc S có trách nhiệm liên đới thanh toán nợ vay của ông Huỳnh Thanh T cho Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần N. Số tiền phải thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP N tính đến ngày 26/7/2023 là 1.330.272.594 đồng, trong đó: Nợ gốc: 1.000.000.000 đồng. Nợ lãi gồm lãi trong hạn và lãi quá hạn, lãi chậm trả là: 330.272.594 đồng, những người phải trả nợ bao gồm:

Buộc bà Nguyễn Thị U, ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Công L có trách nhiệm liên đới hoàn trả số tiền đã vay là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) cho Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần N.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) bên có nghĩa vụ chưa thi hành xong số tiền trên thì còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi suất theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

Buộc bà Nguyễn Thị Mai T2, ông Nguyễn Quốc S có trách nhiệm liên đới thanh toán số tiền là 1.030.272.594 đồng (Một tỷ không trăm ba mươi triệu hai trăm bảy mươi hai ngàn năm trăm chín mươi bốn đồng).

Buộc bà Nguyễn Thị Mai T2, ông Nguyễn Quốc S phải tiếp tục chịu lãi suất được tính từ ngày 26/7/2023 cho đến khi thanh toán toàn bộ khoản nợ theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 0145/2021/926-CV ngày 26/05/2021 và các khế ước nhận nợ kèm theo.

Buộc Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần N có nghĩa vụ hoàn trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 891601, cấp ngày 08/05/2020, thay đổi chủ sở hữu/sử dụng cho ông

Huỳnh Thanh T ngày 27/04/2021 đang quản lý theo Hợp đồng thế chấp để bà Nguyễn Thị U, ông Nguyễn Văn B liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận.

4.2. Trường hợp bà Nguyễn Thị Mai T2, ông Nguyễn Quốc S không thanh toán được nợ vay như cam kết với số tiền là 1.030.272.594 đồng (Một tỷ không trăm ba mươi triệu hai trăm bảy mươi hai ngàn năm trăm chín mươi bốn đồng) thì Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần N được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản của cá nhân bà Nguyễn Thị Mai T2, ông Nguyễn Quốc S để đảm bảo thi hành án đối với khoản nợ trên.

5. Không chấp nhận yêu cầu Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần N đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp chứng thực số 8443, quyển số 05/2021/TPCC-SCC/HĐGD ngày 26/5/2021 do Văn phòng công chứng Trần Văn C giữa ông Huỳnh Thanh T với Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần N - Chi nhánh L2 - P1 và đề nghị xử lý tài sản đảm bảo đối với phần đất có diện tích 605,2m^2, thuộc thửa đất số 456, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại Ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

6. Về chi phí thẩm định, định giá: Nguyên đơn do bà Nguyễn Thị U đại diện tự nguyên chịu chi phí đo đạc, thẩm định đất tranh chấp là 18.000.000 đồng (Mười tám triệu đồng). Bà Nguyễn Thị U đã nộp và Tòa án chi phí xong.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

7.1. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị U, ông Nguyễn Văn B là người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP N.

7.2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Mai T2 đại diện Công ty C1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về tuyên vô hiệu hai hợp đồng theo mức án phí không có giá ngạch, mỗi hợp đồng là 300.000 đồng, tổng cộng là 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng);

Buộc bà Nguyễn Thị Mai T2, ông Nguyễn Quốc S liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm về nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP N là 42.908.178 đồng (Bốn mươi hai triệu, chín trăm lẽ tám ngàn, một trăm bảy mươi tám đồng). Bà Nguyễn Thị Mai T2, ông Nguyễn Quốc S chưa nộp.

7.3. Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng TMCP N đã nộp là 23.638.875đồng (Hai mươi ba triệu, sáu trăm ba mươi tám ngàn, tám trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0007415 ngày 30/11/2022.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002742 ngày 15/8/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

9. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 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.

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

Nơi nhận:
- TANDCC tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

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

Nguyễn Thị Mỹ Hạnh