

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: **08/2023/KDTM-PT**

Ngày 21-8-2023

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu
cầu công nhận 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 Hồ Văn Phụng.

Các Thẩm phán: Bà Tôn Thị Thanh Thúy.

Ông Nguyễn Văn Toàn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Tấn Thành - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

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

Trong ngày 15 tháng 8 và ngày 21 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 15/2023/TLPT-KDTM ngày 01 tháng 12 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 07/2022/KDTM-ST, ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 80/2023/QĐ-PT ngày 04 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng A (Ngân hàng A).

Địa chỉ trụ sở chính: Số D, đường N, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

*** Đại diện theo pháp luật:** Ông Từ Tiến P - Tổng Giám đốc.

*** Đại diện theo ủy quyền:** Bà Lê Thanh Mỹ N, chuyên viên xử lý nợ Ngân hàng A chi nhánh S1, theo văn bản ủy quyền đề ngày 02/8/2023. (có mặt)

Địa chỉ: Lầu H Tòa nhà A, 444A- 446 Cách mạng T, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Lê Văn L. (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

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

3.1. Ông Lê Văn Q (chết)

* Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Q:

3.1.1. Bà Trần Thị Út . (vắng mặt)

3.1.2. Ông Lê Văn C. (vắng mặt)

3.1.3. Ông Lê Văn L1 (L2). (vắng mặt)

3.1.4. Ông Lê Văn L. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

3.1.5. Ông Lê Văn M (vắng mặt)

Địa chỉ ấp T (A), xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

3.1.6. Ông Lê Văn S (chết)

* Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S:

3.1.6.1. Bà Trần Thị Đ. (vắng mặt)

3.1.6.2. Chị Lê Thị Cẩm T. (vắng mặt)

3.1.6.3. Anh Lê Phú T1 (vắng mặt)

3.2. Bà Trần Thị Ú (vắng mặt)

3.3. Bà Trần Thị Đ. (vắng mặt)

3.4. Ông Lê Văn V. (vắng mặt)

3.5. Ông Lê Văn L1. (vắng mặt)

3.6. Bà Trần Thị Thúy N1 (H). (vắng mặt)

3.7. Bà Nguyễn Thị Q1. (vắng mặt)

3.8. Ông Nguyễn Văn B. (có mặt)

3.9. Bà Nguyễn Thị Đ1. (Cao Thị Đ2). (có mặt)

3.10. Ông Nguyễn Văn L3. (vắng mặt)

3.11. Bà Nguyễn Thị H1. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

4. Người kháng cáo: Ngân hàng A là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

** Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay đại diện nguyên đơn anh Hồ Thuận H2 trình bày:*

Ngày 28/12/2015, Ngân hàng A - Chi nhánh S1 (gọi tắt là Ngân hàng A) có ký kết hợp đồng tín dụng số SOC.CN.180.221.215 với ông Lê Văn L. Ngân hàng A cho ông L vay số tiền 200.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng đến ngày 27/12/2016 thì đáo hạn hợp đồng, hai bên ký kết khế ước nhận nợ số 229317169 cho ông Lê Văn L tiếp tục vay số tiền 200.000.000 đồng vay 12 tháng kể từ ngày 27/12/2016 đến ngày 27/12/2017 phương thức cho vay theo hạn mức tín dụng, mục đích vay sản xuất kinh doanh, bổ sung vốn lưu động, bổ sung vốn kinh doanh mua bán thức ăn gia súc gia cầm. Lãi suất được quy định như sau: lãi trong hạn 10,5%/năm; lãi suất vay được cố định trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bên vay nhận tiền vay lần đầu. Sau đó lãi suất vay được điều chỉnh 03 tháng lần theo công thức: Lãi suất vay = $LS13(\%/năm) + 3(\%/năm) + X$; lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn. Trong quá trình vay vốn ông Lê Văn L đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, do đó ngày 31/7/2017 Ngân hàng A đã ra thông báo thu hồi nợ trước hạn và ngày 31/8/2017, Ngân hàng A đã chuyển toàn bộ số nợ vay còn thiếu sang nợ quá hạn.

Tính đến ngày 23/9/2022 thì ông Lê Văn L còn nợ Ngân hàng A số tiền là 368.561.266 đồng, trong đó nợ gốc là 200.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 7.922.786 đồng, nợ lãi quá hạn là 160.246.667 đồng, phạt chậm trả lãi 391.813 đồng.

Khoản vay trên được bảo đảm bằng các biện pháp bảo đảm như sau:

Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 302, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp V, xã V, thị xã N, Sóc Trăng thuộc quyền sở hữu của ông Lê Văn L theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số SOC.BĐCN.79.221.215 ngày 28/12/2015 được công chứng tại Phòng C2 và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã N, tỉnh Sóc Trăng ngày 29/12/2015.

Nay Ngân hàng yêu cầu buộc ông Lê Văn L trả cho A tính đến ngày 23/9/2022 số tiền là 368.169.453 đồng, trong đó nợ gốc là 200.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 7.922.786 đồng, nợ lãi quá hạn là 160.246.667 đồng và tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất quá hạn do các bên thỏa thuận theo hợp đồng nêu trên. Ngân hàng không yêu cầu đòi với phần tiền lãi phạt chậm trả lãi với số tiền là 391.813 đồng.

Nếu ông Lê Văn L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tài sản bảo đảm được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ gồm tài sản và quyền sử dụng đất thế chấp.

** Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Lê Văn L trình bày:*

Theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A là đúng, phần đất thế chấp thì cha mẹ ông đã ở trên phần đất này trước khi thế chấp. Theo yêu cầu của Ngân hàng A ông yêu cầu được trả 04 tháng trả một lần 50.000.000 đồng, trả một lần không có khả năng, các chữ ký và dấu lấn tay trên các giấy tờ Ngân hàng A cung cấp đúng là chữ ký và dấu lấn tay của ông.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Văn B trình bày:*

Ngày 27/01/1999 âm lịch ông có nhận chuyển nhượng QSD đất của ông Nguyễn Văn L3 là 02 công tằm cấy với số vàng là 8,5 chỉ vàng 24k, phần đất này là của ông Lê Văn Q chuyển nhượng cho ông L3 trước đó, ông L3 chuyển nhượng lại cho ông có sự chứng kiến của ông Lê Văn Q. Cùng ngày 27/01/1999 (al) ông Lê Văn Q tiếp tục chuyển nhượng QSD đất cho ông là 02 công tằm cấy với giá là 10 chỉ vàng 24k. Phần đất trên thuộc thửa 302, tờ bản đồ số 06 tọa lạc ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất này sau khi nhận chuyển nhượng ông đã cất nhà sử dụng ổn định từ trước đến nay không ai tranh chấp. Lý do chưa làm bằng khoán là do lúc sang ông Q chưa có bằng khoán đỏ, ông Q hứa khi làm bằng khoán xong thì chuyển nhượng qua cho ông. Năm 2015 ông Q làm bằng khoán xong để cho con là ông Lê Văn L đứng tên và ông L thế chấp Ngân hàng A nên không tách ra được. Từ khi nhận chuyển nhượng và quản lý sử dụng phần đất này từ trước đến nay không có ngân hàng nào vô nói với gia đình ông là đất này của ai hay thế chấp gì hết, đến khi Tòa án thông báo ông mới biết đất này ông L đem bằng khoán đi thế chấp không trả nợ cho ngân hàng nên ngân hàng kiện.

Nay yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông Lê Văn Q đối với diện tích ông đã nhận chuyển nhượng theo đo đạc thực tế mà Tòa án kết hợp với cơ quan chuyên môn đã đo đạc để vợ chồng tôi ổn định canh tác.

** Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn L1 trình bày:*

Phần đất ông Lê Văn L thế chấp ngân hàng có phần nhà của vợ chồng ông ở từ năm 2001 đến nay, trước giờ không có ai đến nói với ông việc ông L vay tiền hết nếu nói thì ông đã không đồng ý cho ông L vay tiền vì bằng khoán có phần nhà của vợ chồng ông. Vừa rồi ông L có về nhà ông có nói với ông L việc Ngân hàng A kiện thì ông L nói để từ từ trả. Phần đất của ông Nguyễn Văn B thì sau khi gia đình chuyển nhượng 1 - 2 năm thì ông B về cất nhà và quản lý sử dụng phần đất này.

** Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ú trình bày:*

Ông Lê Văn Q hiện đã chết. Bà và ông Q sống chung có tất cả 05 người con: Lê Văn S (chết); Lê Văn M; Lê Văn L1; Lê Văn L và Lê Văn C. Việc ông Nguyễn Văn B sang đất theo như ông B trình bày trong đơn yêu cầu độc lập là đúng. Bà đồng ý là có sang còn việc tách bằng khoán để cho L quyết định vì L đứng bằng khoán. Việc ông L thế chấp bằng khoán vay tiền ngân hàng bà không biết. Trên phần đất thế chấp có nhà của bà và ông L đang ở, nhà của ông S, nhà của vợ chồng L1 và nhà của bà Nguyễn Thị Q1 con ông B.

** Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn L4 trình bày:*

Trước đây ông có sang của ông Lê Văn Q 02 công đất, sau đó ông sang lại cho ông Nguyễn Văn B 02 công này với giá là 8,5 chỉ vàng 24k. Ông sang đất cho ông Q rồi nên ông không có ý kiến yêu cầu gì để cho ông Q tự tính.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 07/2022/KDTM-ST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 30, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 128, Điều 135, Điều 137, Điều 290, Điều 355, Điều 471, Điều 474 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 129, Điều 468, Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 1 Điều 167; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 91; Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2, 6 Điều 26, khoản 3 Điều 27 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/. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng A về việc yêu cầu ông Lê Văn L trả nợ vay cho Ngân hàng.

2/. Buộc ông Lê Văn L có trách nhiệm trả cho Ngân hàng A số tiền 368.169.453 đồng, trong đó nợ gốc là 200.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 7.922.786 đồng, nợ lãi quá hạn là 160.246.667 đồng.

Kể từ ngày 24/9/2022 cho đến khi ông Lê Văn L thanh toán hết nợ cho Ngân hàng A ông L còn phải chịu tiền lãi phát sinh trên số vốn gốc còn nợ theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng cấp tín dụng số SOC.CN.180.221.215 ngày 28/12/2015 được ký kết giữa Ngân hàng với ông Lê Văn L.

Trường hợp ông Lê Văn L không thanh toán hoặc thanh toán không hết nợ, Ngân hàng A được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành dân sự xử lý các tài sản thế chấp để thu hồi nợ là phần đất còn lại thửa đất số 302, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp V, xã

V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số SOC.BĐCN.79.221.215 ngày 28/12/2015 thì dành quyền ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng) cho ông Lê Văn L1, ông Lê Văn V, bà Trần Thị Ú, bà Trần Thị Đ, bà Trần Thị Thúy N1 là người có tài sản trên đất gắn liền với quyền sử dụng thửa đất nêu trên.

Trên phần đất ông Lê Văn L thế chấp có phần 02 nền mộ, nền mộ thứ nhất diện tích ngang trước 4,03 mét, ngang sau 6,05 mét x chiều dài 5,79 mét; lối đi vào nền mộ có chiều ngang 2,1 mét x dài 38,04 mét và 01 có nền mộ diện tích ngang trước 6,82 mét, ngang sau 8,14 mét x chiều dài 7,72 mét và lối đi vào nền mộ có diện tích chiều ngang 2,31m x dài 64,89m. Tổng diện tích nền mộ và lối đi vào nền mộ ông L được chứa lại không thuộc phạm vi xử lý tài sản thế chấp là 325,2m² (116,2m² + 209,0m²).

(Có sơ đồ kèm theo bản án)

3/. Chấp nhận yêu cầu yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn B về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Công nhận cho ông Nguyễn Văn B được quyền sử dụng một phần đất thửa 302, diện tích 3692,3m² (đã bao gồm diện tích hành lang bảo vệ kênh), mục đích sử dụng đất: LUC, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp V, xã V, thị xã N, Sóc Trăng. Phần đất có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp có số đo 19,85 mét + 45,69 mét + 20,57 mét + 4,95 mét.
- Hướng Tây giáp đường đất (Kênh) có số đo 51,68 mét + 22,28 mét + 3,06 mét.
- Hướng Nam giáp mương (K) có số đo 00 mét
- Hướng Bắc giáp phần đất còn lại của Lê Văn L có số đo 7,50 mét + 62,35 mét + 30,63 mét.

Phần diện tích đất đã công nhận cho ông Nguyễn Văn B không thuộc phạm vi xử lý tài sản thế chấp.

(Có sơ đồ đo đạc kèm theo)

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

Ngày 11/10/2022, đại diện Ngân hàng A kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 07/2022/KDTM-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã N và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của A.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng A không rút lại đơn khởi kiện và đơn kháng cáo; người có quyền lợi, nghĩa vụ

liên quan ông Nguyễn Văn B không rút lại đơn yêu cầu độc lập; các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về nội dung kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng A, sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm nêu trên

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 tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị của những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về chủ thể, nội dung, hình thức đơn kháng cáo và thời hạn kháng cáo nguyên đơn Ngân hàng A là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên kháng cáo hợp lệ và đúng theo luật định.

[2] Về sự có mặt của những người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Đinh Trung T2 và ông Phạm Hoàng G vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền là bà Lê Thanh Mỹ N có mặt; bị đơn Lê Văn L, đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ ông Lê Văn Q; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ú, bà Trần Thị Đ, ông Lê Văn V, ông Lê Văn L1, bà Trần Thị Thúy N1 (H), bà Nguyễn Thị Q1, ông Nguyễn Văn L3, bà Nguyễn Thị H1; những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng ông Lê Văn Q là bà Trần Thị Ú, ông Lê Văn C, ông Lê Văn L1 (L2), ông Lê Văn M; những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn S là bà Trần Thị Đ, bà Lê Thị Cẩm T, bà Lê Phú T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan và việc vắng mặt của họ cũng không ảnh hưởng đến việc xét xử. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án.

[3] Nội dung vụ án:

[3.1] Giữa Ngân hàng A - Chi nhánh S1 có ký kết hợp đồng tín dụng số SOC.CN.180.221.215 với ông Lê Văn L. Việc ký kết giữa Ngân hàng với ông L là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật, đạo đức xã hội, tuân thủ các quy định của pháp luật về nội dung và hình thức nên được pháp luật thừa nhận và bảo vệ. Các bên tham gia trong giao dịch này có mọi quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng đã ký

kết nói trên. Để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng A, ông Lê Văn L đã thế chấp thửa đất số 302, diện tích 8.000m² (diện tích theo đo đạc thực tế là 6.846.9m²), tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số phát hành BX 205268, do Ủy ban nhân dân thị xã N, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Lê Văn L ngày 13/5/2015. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Võ Lê Văn L5 đã không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo cam kết trong hợp đồng tín dụng, liên tục không trả nợ trong nhiều kỳ. Mặc dù Ngân hàng A đã nhiều lần nhắc nhở nhưng ông L5 vẫn không có thiện chí trả nợ. Tạm tính đến ngày 23/9/2022 nợ gốc và lãi ông L5 còn thiếu Ngân hàng A là 368.169.453 đồng, trong đó nợ gốc là 200.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 7.922.786 đồng, nợ lãi quá hạn là 160.246.667 đồng và tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất quá hạn do các bên thỏa thuận theo hợp đồng nêu trên. Do ông L5 vi phạm các nghĩa vụ trả nợ như cam kết trong hợp đồng nên Ngân hàng A đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân thị xã N. Việc khởi kiện của Ngân hàng A yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Văn L5 phải trả số tiền còn nợ nói trên là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, đối với yêu cầu phát mãi toàn bộ tài sản của ông L5 đối với thửa đất mà ông đã thế chấp cho Ngân hàng A, thì chỉ được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần.

[4] Không đồng ý với bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã N, ngày 11/10/2022 và ngày 26/10/2022 Ngân hàng A kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết đối với một phần bản án sơ thẩm số 07/2022/KDTM-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ngân hàng về xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 302 thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Lê Văn L5. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4.1] Trong hồ sơ vụ án thể hiện phần đất ông L5 đã thế chấp cho ngân hàng thuộc thửa đất số 302, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng có 02 nền mộ: Nền mộ thứ nhất có diện tích ngang trước 4,03 mét, ngang sau 6,05 mét, dài 5,79 mét; Nền mộ thứ 2 ngang trước 6,82 mét, ngang sau 8,14 mét, dài 7,72 mét thì thấy rằng, khi Ngân hàng A nhận thế chấp tài sản của ông L5 để đảm bảo cho khoản vay thì đã không thực hiện theo đúng về trình tự thủ tục, không tiến hành thẩm định, xác minh làm rõ tài sản trên phần đất nhận thế chấp. Bên cạnh đó, phần nền mộ gắn với yếu tố tâm linh nếu phát mãi sẽ gây khó khăn cho việc thi hành án. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên diện tích 02 nền mộ nêu trên không thuộc phạm vi xử lý tài sản thế chấp là có căn cứ.

[4.2] Đối với phần diện tích chừa lối đi vào nền mộ thứ nhất từ sát mí ranh đất thửa 301, 303 có chiều ngang 2,1 mét x dài 39 mét và lối đi vào nền mộ thứ 02 có chiều ngang 2,31m x dài 64,89m, không thuộc phạm vi xử lý tài sản thế chấp thì thấy rằng, việc chừa lại lối đi làm ảnh hưởng đến khả năng thu hồi nợ của Ngân hàng, mặt

khác gia đình ông L5 vẫn còn lỗi đi khác ra nền mộ. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm tuyên chưa lại lỗi đi không thuộc phạm vi xử lý tài sản thế chấp là không có căn cứ.

[4.3] Ngoài ra, trên phần đất mà Ngân hàng A nhận thế chấp của ông L5, còn có phần đất ông B đang quản lý, sử dụng trên phần đất đã thế chấp cho Ngân hàng A, do ông Lê Văn Q (Cha ông L5) đã chuyển nhượng cho một phần ông Nguyễn Văn B với diện tích là 3.692,3m², việc này mẹ ông Lê Văn L5 và ông Lê Văn L1 (anh ông L5) cũng đã thừa nhận. Theo phía Ngân hàng A cho rằng khi cho ông L5 vay Ngân hàng có tiến hành thẩm định tài sản của ông L5 để thực hiện giao dịch bảo đảm. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà phúc thẩm Ngân hàng A không cung cấp được và cho rằng không có nghĩa vụ cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc ngân hàng có đi thẩm định, xác minh khi nhận thế chấp tài sản của ông L5 để đảm bảo cho khoản vay. Ngoài ra, trên đất thế chấp còn có nhà của bà Trần Thị Ú là mẹ ông L5 đang ở, ông Lê Văn L1, bà Trần Thị Đ, phía ông Lê Văn L1 anh ông L5, cũng như ông Nguyễn Văn B cho rằng ông cất nhà ở trên phần đất thế chấp từ trước khi ông L5 đem đi thế chấp nhưng từ trước đến nay không có người nào của Ngân hàng đến nói là đất này đã thế chấp. Bên cạnh đó, theo như các biên bản xác minh của Toà án đối với ông Lê Văn P1, ông Bùi Văn C1, ông Nguyễn Văn T3, bà Trần Thị T4 là hàng xóm lâu năm với gia đình ông L5 đều xác nhận ông B đã quản lý, sử dụng phần đất đang thế chấp từ rất lâu, trước đây phần đất này là cây tạp với lá, ông B trồng chăm để làm ranh và chuối để bán, hiện nay ông B đã tự sang lấp phần đất phía sau nền nhà để làm ruộng. Như vậy, Toà án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số SOC.BĐCN.79.221.215 ngày 28/12/2015 là không phát sinh hiệu lực đối với phần đất đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn B theo quy định tại Điều 135 Bộ luật Dân sự 2005 là có căn cứ.

[5] Như đã nhận định trên, do trên phần đất tranh chấp còn có căn nhà của ông Lê Văn L5 hiện có mẹ ông L5 là bà Trần Thị Ú, ông Lê Văn V đang ở chung; căn nhà của ông Lê Văn L1 và vợ là bà Trần Thị Thúy N1 và nhà của bà Trần Thị Đ. Theo ông Lê Văn L1 cho rằng khi ông có vợ được cha, mẹ cho phần đất cho hai vợ chồng ông cất nhà ra riêng cách nay khoảng hơn 18 năm nhưng chưa tách quyền sử dụng đất, phần đất cất nhà ông Lê Văn L5 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cũng đã thông báo cho những người ở trên phần đất thế chấp thực hiện quyền của mình nhưng không ai yêu cầu gì nên HĐXX không đặt ra xem xét. Việc ông Lê Văn L5 thế chấp tài sản để đảm bảo cho khoản nợ vay nhưng ông không thông báo việc có tài sản của người khác trên đất là lỗi của phía ông Lê Văn L5. Tuy nhiên, việc ông Lê Văn L5 có vay tiền Ngân hàng A cũng như có đăng ký thế chấp là có xảy ra trên thực tế, hợp đồng thế chấp các bên đã thực hiện đảm bảo theo quy định nhưng trên đất có tài sản (nhà) của một số người khác, để đảm bảo quyền lợi của những người có tài sản trên đất.

Vì vậy, theo Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA 28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, nên dành quyền ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng) phần diện tích đất ông Lê Văn V, bà Trần Thị Ú, bà Trần Thị Đ, ông Lê Văn L1, bà Trần Thị Thúy N1 đang sử dụng cất nhà ở khi kê biên phát mãi phần tài sản thế chấp.

[6] Đối với yêu cầu độc lập về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 3692,3m², thửa số 302, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng của ông Nguyễn Văn B thì thấy rằng, việc ông Nguyễn Văn B có chuyển nhượng phần đất này, có làm giấy tay là có xảy ra trên thực tế, việc này phía bà Trần Thị Ú (vợ ông Q) và ông Lê Văn L1 (con ông Q) cũng thừa nhận việc chuyển nhượng này. Sau khi nhận chuyển nhượng phía ông B đã cất nhà cho con ông B ở và quản lý sử dụng phần đất nhận chuyển nhượng nên căn cứ Nghị quyết 02/2004/NQ/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình và Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015 thì việc yêu cầu công nhận phần đất chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn B là có căn cứ.

[7] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử quyết định chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng A và căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm.

[8] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tại phiên tòa là có căn cứ một phần để chấp nhận.

[9] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm với số tiền 6.272.300 đồng:

[9.1] Do kháng cáo được chấp nhận một phần, nên Ngân hàng A phải số tiền 3.136.150 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[9.2] Do kháng cáo được chấp nhận một phần, nên ông Lê Văn L5 có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng A chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 3.136.150 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[10] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần, nên Ngân hàng A phải không chịu theo quy định tại khoản khoản 1 Điều 29 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 157, khoản 3 Điều 296 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 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:

Sửa một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 07/2022/KDTM-ST, ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, như sau:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 30, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 128, Điều 135, Điều 137, Điều 290, Điều 355, Điều 471, Điều 474 Bộ luật Dân sự 2005;

Căn cứ Điều 129, Điều 468, Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 167; Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Điều 91; Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2, 6 Điều 26, khoản 3 Điều 27 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. Chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng A về việc yêu cầu ông Lê Văn L5 trả nợ vay cho Ngân hàng.

2. Buộc ông Lê Văn L5 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng A số tiền 368.169.453 đồng, trong đó nợ gốc là 200.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 7.922.786 đồng, nợ lãi quá hạn là 160.246.667 đồng.

Kể từ ngày 24/9/2022 cho đến khi ông Lê Văn L5 thanh toán hết nợ cho Ngân hàng A ông L5 còn phải chịu tiền lãi phát sinh trên số vốn gốc còn nợ theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng cấp tín dụng số SOC.CN.180.221.215 ngày 28/12/2015 được ký kết giữa Ngân hàng với ông Lê Văn L5.

Trường hợp ông Lê Văn L5 không thanh toán hoặc thanh toán không hết nợ, Ngân hàng A được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành dân sự xử lý các tài sản thế chấp để thu hồi nợ là phần đất còn lại 3.058,8544m² (trong đó có diện tích 153,6m² chỉ giới hành lang bảo vệ an toàn giao thông) thửa đất số 302, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số SOC.BĐCN.79.221.215 ngày 28/12/2015 thì dành quyền

ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng) cho ông Lê Văn L1, ông Lê Văn V, bà Trần Thị Ú, bà Trần Thị Đ, bà Trần Thị Thúy N1 là người có tài sản trên đất gắn liền với quyền sử dụng thửa đất nêu trên.

Tài sản thế chấp gắn liền với đất thuộc phạm vi xử lý thế chấp gồm có:

- Nhà của bà Trần Thị Ú (vợ ông Q) có diện tích 270,4m² (trong đó có diện tích 81,7m² chỉ giới hành lang bảo vệ an toàn giao thông), có kết cấu khung cột bê tông, cốt thép, tường xây gạch, tường lát gạch ceramic, xà gỗ gỗ, mái lợp tôn xi măng, cửa đi, cửa sổ lá xách.

- Nhà của ông Lê Văn L1 và bà Trần Thị Thúy N1 có diện tích 228,6m² (trong đó có diện tích 71,9m² chỉ giới hành lang bảo vệ an toàn giao thông), có kết cấu nền láng xi măng, cột gỗ tạp, vách tôn, mái lợp tôn xi măng, + tôn kẽm, xà gỗ gỗ tạp.

Trên phần đất ông Lê Văn L5 thế chấp có phần 02 nền mộ, nền mộ thứ nhất diện tích (ngang trước 4,03 mét + ngang sau 6,05 mét) x chiều dài 5,79 mét = 29,1816m² và 01 có nền mộ diện tích (ngang trước 6,82 mét + ngang sau 8,14 mét) x chiều dài 7,72 mét = 57,7456m². Tổng diện tích 02 nền mộ 86,9272m² không thuộc phạm vi xử lý tài sản thế chấp.

Ông Lê Văn L5 cùng những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là các ông bà Trần Thị Ú, ông Lê Văn L1 và bà Trần Thị Thúy N1 có nghĩa vụ liên đới giao tài sản thế chấp nêu trên để cơ quan có thẩm quyền phát mãi thu hồi nợ cho Ngân hàng A theo quy định của pháp luật.

(Có sơ đồ kèm theo bản án)

3. Chấp nhận yêu cầu yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn B về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Công nhận cho ông Nguyễn Văn B được quyền sử dụng một phần đất thửa 302, diện tích 3.170,4 m² (trong đó có diện tích 149m² chỉ giới hành lang bảo vệ an toàn giao thông), mục đích sử dụng đất: LUC, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp V, xã V, thị xã N, Sóc Trăng. Phần đất có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp có số đo 22,25 mét + 45,69 mét + 20,57 mét + 4,95 mét.
- Hướng Tây giáp đường đất (Kênh) có số đo 52,6 mét + 21,35 mét + 3,09 mét.
- Hướng Nam giáp mương (K) có số đo 00 mét.
- Hướng Bắc giáp phần đất còn lại của Lê Văn L5 có số đo 7,51 mét + 23,79 mét + 70,25 mét.

Phần diện tích đất đã công nhận cho ông Nguyễn Văn B không thuộc phạm vi xử lý tài sản thế chấp.

(Có sơ đồ đo đạc kèm theo)

4. Về án phí sơ thẩm:

4.1. Ông Lê Văn L5 phải chịu là 18.708.500 đồng tiền án phí.

4.2. Hoàn trả cho Ngân hàng A số tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.263.000 đồng theo biên lai thu số 0008132 ngày 01/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã N. Do ông B được miễn nộp tạm ứng án phí nên không đặt ra xem xét về việc hoàn trả tiền tạm ứng án phí.

5. Về chi phí thẩm định, định giá cấp sơ thẩm: là 6.766.862 đồng ông Lê Văn L5 phải chịu. Do ngân hàng A đã tạm nộp số tiền 700.000 đồng; ông Nguyễn Văn B đã tạm nộp số tiền 6.066.862 đồng nên ông Lê Văn L5 có trách nhiệm trả lại số tiền 700.000 đồng cho Ngân hàng A, trả cho ông Nguyễn Văn B số tiền 6.066.862 đồng.

6. Về chi phí thẩm định tại giai đoạn phúc thẩm:

6.1. Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên Ngân hàng A phải chịu số tiền 3.136.150 đồng.

6.2. Do kháng cáo của Ngân hàng A được chấp nhận một phần, nên ông Lê Văn L5 có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng A chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 3.136.150 đồng.

7. Về án phí phúc thẩm: Ngân hàng A không phải hoàn trả cho Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 2.000.000 đồng theo Biên lai thu số 0002739 ngày 02/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

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, thì những 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 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 thị xã N;
- Chi cục THADS thị xã N;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tòa DS.

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

(Đã ký)

Hồ Văn Phụng