

Bản án số: 89/2024/DS-PT

Ngày 04-4-2024.

“V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng và 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 Trần Nam Trung;

Các Thẩm phán:

Ông Hồ Văn Phụng;

Ông Nguyễn Hoàng Thành;

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Nghi, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Như Huỳnh, Kiểm sát viên.

Trong ngày 04 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 04/2024/TLPT-DS, ngày 08 tháng 01 năm 2024, về việc: *“Tranh chấp hợp đồng tín dụng và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 142/2023/DS-ST, ngày 29 tháng 9 năm 2023 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: 28/2024/QĐ-PT, ngày 21/02/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 90/2024/QĐ-PT, ngày 12/3/2024, giữa các đương sự:

1- *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại cổ phần A (Ngân hàng A). Địa chỉ: Số D, đường N, phường E, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thanh Mỹ N - Nhân viên xử lý nợ của Ngân hàng Thương mại cổ phần A (Ngân hàng A). Địa chỉ: Lầu H, Tòa nhà A, số D- 446, đường C, phường A, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2- *Bị đơn:*

2-1. Ông Trần Kha L, sinh năm 1953 (vắng mặt).

2-2. Bà Quách Thị B (P), sinh năm 1957 (vắng mặt).

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

Bà B ủy quyền cho con gái là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị Mỹ L1 theo văn bản ủy quyền ngày 18/5/2018 (vắng mặt).

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

3-1. Quách Thành C (vắng mặt).

3-2. Nguyễn Thị Q (vắng mặt).

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

3-3. Bà Cao Thị N1 (có đơn yêu cầu vắng mặt).

3-4. Ông Quách B1 (có đơn yêu cầu vắng mặt).

3-5. Ông Cao C1 (vắng mặt).

3-6. Bà Danh Thị C2 (vắng mặt).

3-7. Bà Cao Thị S (vắng mặt).

Ông Cao C1, bà Danh Thị C2 cùng ủy quyền cho bà Cao Thị S theo văn bản ủy quyền ngày 10/4/2018 và ngày 01/10/2018.

3-8. Bà Trần Thị Mỹ L1, sinh năm 1976 (vắng mặt).

3-9. Ông Trần Văn T (vắng mặt).

Ông T ủy quyền cho vợ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị Mỹ L1 theo văn bản ủy quyền ngày 18/5/2018 (vắng mặt).

3-10. Ông Trần Văn P1 (vắng mặt).

3-11. Bà Lý Thị Chành T1 (vắng mặt).

3-12. Ông Lý H (D) (vắng mặt).

3-13. Bà Lý Thị L2 (T1) (vắng mặt).

3-14. Bà Cao Thị C3 (vắng mặt).

3-15. Bà Trần Thị T2 (Thê) (vắng mặt).

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

3-16. Ông Trần Văn H1 (M) (vắng mặt).

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

3-17. Ông Danh H2 (vắng mặt).

3-18. Ông Danh K (vắng mặt).

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

Người kháng cáo: Ngân hàng Thương mại cổ phần A (Ngân hàng A) là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và theo kết quả xét xử sơ thẩm, thì vụ án có nội dung như sau:

** Theo đơn khởi kiện ngày 10/10/2017, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngân hàng TMCP A (Ngân hàng A) cấp tín dụng cho ông Trần Kha L và bà Quách Thị B, chi tiết như sau:

Hợp đồng tín dụng số SOC.CN.639.240516 ngày 06/06/2016; thỏa thuận về điều khoản và điều kiện tín dụng chung số SOC.CN.639.240516 ngày 02/06/2016 chi tiết như sau: Tổng mức cấp tín dụng: 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng), số tiền thực tế giải ngân: 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng), thời hạn vay: 120 tháng từ ngày 06/06/2016 đến ngày 06/06/2026; phương thức cho vay từng lần; mục đích: Tiêu dùng – mua sắm vật dụng sinh hoạt gia đình; lãi suất vay được quy định như sau: Lãi suất trong hạn: 11%/năm, lãi suất quá hạn 12,5%/năm, lãi suất vay được cố định trong thời hạn 06 tháng, kể từ ngày bên được cấp tín dụng nhận tiền vay lần đầu. Sau đó lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức sau: Lãi suất vay = $LS13(\%/năm) + 4,4(\%/năm) + X$ và không thấp hơn lãi suất cho vay trung dài hạn tối thiểu trong từng thời kỳ theo quy định của Ngân hàng A, lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn.

Trong quá trình sử dụng vốn, ông Trần Kha L và bà Quách Thị B 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 khoản vay và ngày 01/9/2017 Ngân hàng A đã chuyển toàn bộ dư nợ vay còn thiếu của hợp đồng cấp tín dụng số: SOC.CN.639.240516 và được giải ngân bằng khế ước nhận nợ số 217589239 ngày 06/6/2016 sang nợ quá hạn.

Tính đến ngày 29/9/2023, ông L và bà B còn nợ Ngân hàng Thương mại cổ phần A các khoản sau: Vốn gốc: 128.105.201 đồng, lãi trong hạn 33.578.334 đồng, lãi quá hạn 192.213.833 đồng; phạt chậm trả lãi 710.276 đồng. Tổng cộng 354.607.644 đồng.

Các khoản vay nêu trên được bảo đảm bằng các biện pháp bảo đảm sau: Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 425+424, cùng tờ bản đồ số 3, ấp V, xã V, huyện T (nay là thị xã N), tỉnh Sóc Trăng thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của ông Trần Kha L và bà Quách Thị B theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số SOC.BĐCN.315.240516 ngày 02/06/2016 được công chứng tại văn phòng C4 và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã N, tỉnh Sóc Trăng ngày 03/6/2016.

Vì vậy, Ngân hàng A khởi kiện yêu cầu ông Trần Kha L, bà Quách Thị B phải trả cho Ngân hàng tính đến ngày 29/9/2023 tổng số tiền 354.607.644 đồng. Trong đó tiền vốn gốc: 128.105.201 đồng, lãi trong hạn 33.578.334 đồng, lãi quá hạn 192.213.833 đồng; phạt chậm trả lãi 710.276 đồng. Ngoài ra ông L và bà B còn phải trả tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất quá hạn do các bên thỏa

thuận trong các hợp đồng tín dụng của Ngân hàng Thương mại cổ phần A kể từ ngày 30/9/2023 cho đến khi ông L và bà B trả hết nợ.

Nếu ông Trần Kha L và bà Quách Thị B 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, bao gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 425+424, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc ấp V, xã V, huyện T (nay là thị xã N) thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của ông Trần Kha L và bà Quách Thị B.

** Bị đơn ông Trần Kha L trình bày trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm như sau:*

Phần tiền nợ ngân hàng là Lệ con ông nhận tiền vay để lo cho con của L1, nay ngân hàng khởi kiện ông cũng không có khả năng trả một lần, yêu cầu được trả từ từ.

Về phần chuyển nhượng cho vợ chồng bà N1, ông B1 là có sự thật. Năm 1994 thì vợ chồng ông có chuyển nhượng phần đất cho vợ chồng ông B1 theo như họ tường trình là đúng sự thật, thời điểm chuyển nhượng với giá 4,2 chỉ vàng 9999. Hai bên có đến UBND xã V để xác nhận việc chuyển nhượng nhưng chưa có chuyển tên quyền sử dụng đất (gọi tắt là bằng khoán) vì ông B1 là em vợ của ông, để ông B1 làm, ông cũng giao đất cho ông B1 rồi nên cũng không nghĩ đến việc sang tên, bên ông B1 cũng không yêu cầu ông sang tên. Nay ông cũng đồng ý chuyển tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông B1.

- Về phần chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Cao C1 thì cũng có sự thật, ông chuyển nhượng phần đất 2,5 công tằm cấy đất ruộng với giá 07 chỉ vàng 24k, ông H1 chuyển nhượng lại cho ông C1 giá bao nhiêu ông không biết, nay ông C1 có yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng cắt tên cho ông C1 thì ông cũng đồng ý.

- Về phần đất của ông Quách Thành C hiện nay đang sử dụng thì trước đó ông có chuyển nhượng cho bà Trần Thị T3 phần đất 10 tằm vuông với giá 02 chỉ vàng 24k, bà T3 thiếu nợ ông C nên chuyển nhượng cho ông C phần đất hiện nay ông C canh tác với giá 25 triệu đồng. Ông C yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông cũng đồng ý và đồng ý tách bằng khoán cho ông C.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Quách B1 và bà Cao Thị N1 có đơn yêu cầu độc lập, trình bày yêu cầu như sau:*

Ngày 08/01/1994 vợ chồng bà có chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng bà Quách Thị B (Pện) và ông Trần Kha L (K) với giá 4,2 chỉ vàng 24k tọa lạc ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Lúc sang nhượng hai bên có làm giấy viết tay “Tờ sang nhượng” đến ngày 26/7/1996 được UBND xã V chứng thực và lập thành văn bản “Tờ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” hợp pháp. Từ khi sang nhượng đến nay hai bên đã giao vàng và nhận đất đầy đủ và cho đến nay hai bên không có tranh chấp với nhau, ông bà đã sử dụng ổn định trên 20 năm nay. Do hoàn cảnh kinh tế khó khăn và lúc sang nhượng chưa

hiếu biết về thủ tục cấp giấy nên chưa làm thủ tục sang tên. Khi chuyển nhượng thì vợ chồng bà cũng biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông L là đang thế chấp để vay tiền tại tiệm V nhưng vợ chồng ông L hứa trong vòng một năm sẽ chuộc lại để cho tách bằng khoán nhưng sau đó lại không chuộc. Thời điểm thế chấp vay tiền của tiệm V thì chỉ có vay số tiền 5.000.000 đồng nên vợ chồng bà nghĩ số tiền nhỏ sẽ chuộc lại tách thôi chứ không ngờ đến hôm nay thế chấp vay tiền của ngân hàng. Vợ chồng ông L thế chấp bằng khoán vay tiền của ngân hàng cũng không có thông báo cho vợ chồng bà biết, phía ngân hàng cũng không có đến hỏi vợ chồng bà vì sao canh tác đất của vợ chồng ông L.

Do đó, vợ chồng bà không đồng ý việc thế chấp này của vợ chồng ông L cũng như của ngân hàng. Vợ chồng bà yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phần đất có diện tích đất theo đo đạc thực tế tại một phần thửa 425 tờ bản đồ số 3 (7) đất tọa lạc ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Quách Thành C có đơn yêu cầu độc lập, trình bày và yêu cầu như sau:*

Vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng một phần đất có diện tích 990m² của bà Trần Thị T3 với giá 25 triệu đồng, bà T3 nhận chuyển nhượng phần đất này của vợ chồng ông L. Vợ chồng ông L cũng biết việc chuyển nhượng này và đồng ý ký vào tờ chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông. Nay ông yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được ký kết ngày 23/5/2018 giữa ông và bà Quách Thị P2, phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế thuộc một phần thửa số 424 tờ bản đồ số 3 đất tọa lạc ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Nếu Tòa án không công nhận hợp đồng thì ông không yêu cầu xử lý hậu quả.

Tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm, ông Quách Thành C tự nguyện rút lại toàn bộ nội dung đơn yêu cầu độc lập, không yêu cầu nữa.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mỹ L1 trình bày:*

Bà là con gái của ông Trần Kha L và bà Quách Thị B (P), cha mẹ bà có ký kết hợp đồng vay tiền với Ngân hàng A chi nhánh S1, nhưng vợ chồng bà là người nhận tiền, nên vợ chồng bà sẽ đứng ra trả nợ cho ngân hàng. Cha mẹ bà có thể chấp quyền sử dụng đất theo ngân hàng nói là đúng. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N1, ông C1 và ông C trình bày việc chuyển nhượng đất là có sự thật, bà cũng thống nhất theo ý kiến của cha bà về việc người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan yêu cầu độc lập về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cha bà đã chuyển nhượng bà cũng đồng ý. Đối với ý kiến trình bày và yêu cầu của Ngân hàng bà cũng thống nhất và đồng ý trả nợ nhưng xin Ngân hàng cho bà trả từ từ do hiện tại điều kiện gia đình quá khó khăn.

Tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay, bà L1 cũng là đại diện của ông T, ông L, bà B thống nhất việc còn thiếu tiền của Ngân hàng nhưng xin phía Ngân hàng cho bà trả dần cho đến khi dứt nợ. Trường hợp không trả thì cũng đồng ý việc Ngân hàng phát mãi tài sản.

Đối với việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Quách B1, bà Cao Thị N1 bà cũng đồng ý và đồng ý tách bằng khoán cho những người mà gia đình bà đã sang đất cho họ trước khi thế chấp bằng khoán vay tiền ngân hàng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Cao C1 trình bày:*

Năm 1999 ông Trần Kha L và bà Quách Thị B có chuyển nhượng đất trồng lúa cho tôi diện tích 2,5 công tầm cây, có sự xác nhận chứng thực của UBND xã V, việc chuyển nhượng trên là hợp pháp và chúng tôi sử dụng diện tích đất này gần 20 năm ổn định không có tranh chấp. Hiện nay chúng tôi phát hiện ông Trần Kha L đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có phần đất đã chuyển nhượng cho chúng tôi, đem thế chấp cho Ngân hàng TMCP A và gia đình ông Trần Kha L mất khả năng thanh toán cho Ngân hàng, dẫn đến tranh chấp hợp đồng vay. Nay tôi tường trình đến Tòa án xem xét đây là tài sản hợp pháp của chúng tôi.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị S, cũng là người đại diện ủy quyền của ông Cao C1 và bà Danh Thị C2 trình bày:*

Phần đất này trước đây ông Trần Kha L chuyển nhượng cho ông Trần Minh H3 (V) sau đó ông H3 chuyển nhượng lại cho Cao C1, ông L biết việc ông H3 chuyển nhượng đất cho ông C1 và cũng đồng ý nên trong hợp đồng để ông L chuyển nhượng cho Cao C1 luôn, việc chuyển nhượng có làm giấy tay và có hợp đồng đã được xã xác nhận, khi chuyển nhượng thì đất này ông L còn đứng tên nhưng không có thấy mặt bằng khoán, sau khi chuyển nhượng thì đi làm thủ tục tách bằng khoán nên nộp hồ sơ cho xã, ông L nói ít bữa đem bằng khoán lên nhưng sau đó hỏi lại thì ông L nói là đem bằng khoán đi cầm cho tiệm V ở P, không biết lúc nào thì ông L đem bằng khoán thế chấp Ngân hàng.

Đất này hiện nay ông Danh K đang làm là do đất này gia đình bà cố cho ông Danh K.

Nay bà yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 10/3/1999 giữa ông Trần Kha L và Cao C1 phần đất thuộc một phần thửa 425, tờ bản đồ số 7 đất tọa lạc ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lý H (D), bà Lý Thị L2 có đơn yêu cầu độc lập, trình bày và yêu cầu như sau:*

Vào ngày 31/5/2018 bà Cao Thị C3 có cố cho tôi diện tích đất ruộng 2,5 công tầm cây với giá 25.000.000đồng. Thời hạn cố là 02 năm, việc cố đất được chính quyền địa phương chứng kiến, thửa đất 425 tờ bản đồ số 3 tọa lạc ấp V, xã V, thị xã N, Sóc Trăng. Nay phần đất này giấy chứng nhận thế chấp cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Á.

Nay yêu cầu: Tuyên bố hợp đồng cầm cố giữa tôi và bà C3 là vô hiệu, bà C3 trả tiền lại cho vợ chồng tôi và tôi trả đất cho bà C3.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Danh K trình bày:*

Phần đất này ông nhận cổ của gia đình bà S, khi nhận cổ thì không biết đất này có tranh chấp. Thời hạn cổ đến vụ Đông Xuân tới này là hết hạn cổ. Nay Ông không có yêu cầu gì trong vụ án này, nếu sau này có phát sinh tranh chấp ông sẽ yêu cầu khởi kiện sau.

Sự việc được Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 142/2023/DS-ST, ngày 29/9/2023 đã quyết định như sau:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 130, Điều 299, Điều 303, Điều 304, Điều 320, Điều 323, Điều 466, Điều 688 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 73, Điều 75 Luật đất đai 1993;

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, 4, 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần A (A) về việc yêu cầu ông Trần Kha L, bà Quách Thị B trả nợ vay cho Ngân hàng và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp ông L, bà B không trả hết nợ vay cho ngân hàng.

2/ Buộc ông Trần Kha L, bà Quách Thị B có trách nhiệm trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần A số tiền: 354.607.644 đồng. Trong đó: Vốn gốc: 128.105.201 đồng, lãi trong hạn 33.578.334 đồng, lãi quá hạn 192.213.833 đồng; phạt chậm trả lãi 710.276 đồng.

Kể từ ngày 30/9/2023 cho đến khi Trần Kha L, bà Quách Thị B thanh toán hết nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần A ông L, bà B 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.636.240516 ngày 02/6/2016 được ký kết giữa Ngân hàng với ông Trần Kha L, bà Quách Thị B.

Trường hợp ông Trần Kha L, bà Quách Thị B không thanh toán hoặc thanh toán không hết nợ, Ngân hàng thương mại cổ phần 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 424, 425, tờ bản đồ số 7 (3), tọa lạc tại ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số SOC.BĐCN.315.240516 ngày 02/6/2016.

- Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với một phần thửa đất thửa 425 đã công nhận cho ông B1, bà N1.

3/ Chấp nhận yêu cầu yêu cầu độc lập của ông Quách B1, bà Cao Thị N1 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 08/01/1994: Công nhận cho ông Quách B1, bà Cao Thị N1 được quyền sử dụng một phần đất thửa 425, diện tích 2.226,6m² (đã bao gồm diện tích hành lang bảo vệ kênh), mục đích sử dụng đất: chuyên trồng lúa nước, tờ bản đồ số 7 (3), tọa lạc ấp V, xã V, thị xã N, Sóc Trăng. Phần đất có số đo từ cận như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất còn lại thửa 425 có số đo 33,13 mét
- Hướng Tây giáp Kênh thủy lợi có số đo 32 mét
- Hướng Nam giáp thửa đất 182 có số đo 73,54 mét + 10,01 mét.
- Hướng Bắc giáp thửa đất 154 có số đo 10,01 mét + 65,90 mét.

Phần diện tích đất đã công nhận cho ông Quách B1, bà Cao Thị N1 không thuộc phạm vi xử lý tài sản thế chấp.

(Có sơ đồ đo đạc kèm theo)

- Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Lý H và bà Lý Thị L2 (T1) về việc tuyên bố hợp đồng cầm cố giữa ông, bà và bà Cao Thị C3 là vô hiệu.

- Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Quách Thành C về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 23/5/2018 giữa ông và bà Quách Thị P3, thuộc một phần thửa số 424 tờ bản đồ số 3 đất tọa lạc ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

- Ông Cao C1, bà Danh Thị C2 được quyền yêu cầu khởi kiện thành vụ án khác theo quy định pháp luật khi có yêu cầu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về tiền án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 11/10/2023 Ngân hàng A kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng A không rút lại đơn khởi kiện và đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Ý kiến của 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, về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng dân sự của những người tiến hành tố tụng, những 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, phát biểu quan điểm giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

+ Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, các đương sự có mặt đã tuân thủ và chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Đối với các đương sự đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham dự

phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do là chưa thực hiện nghiêm theo triệu tập của Tòa án.

+ *Về nội dung kháng cáo*: Do Ngân hàng A không chứng minh được kháng cáo của mình là có căn cứ pháp luật, trong khi các đương sự có liên quan không đồng ý theo nội dung kháng cáo của Ngân hàng A. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng A, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 Kiểm sát viên, những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của Ngân hàng A là đúng quy định tại Điều 271, Điều 272 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo là hợp lệ, được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận và tiến hành giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị N1 và ông Quách B1 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Bị đơn Trần Kha L và các người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Quách Thành C, bà Nguyễn Thị Q, bà Cao Thị S đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người liên quan Cao C1 và Danh Thị C2, bà Trần Thị Mỹ L1 đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Quách Thị P3 và người liên quan Trần Văn T, ông Trần Văn P1, bà Lý Thị Chành T1, ông Lý H (D), bà Cao Thị C3, bà Trần Thị T2 (T), ông Trần Văn H1 (M), ông Danh H2 và ông Danh K đã được Tòa án triệu tập hợp đến lần thứ hai để tham dự phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do và không thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 và khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, quyết định xét xử vắng mặt những người có tên nêu trên.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Ngân hàng A kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Ngân hàng A về việc xử lý toàn bộ tài sản thế chấp, vì cho rằng: Thủ tục thế chấp tài sản của ông L và bà B để vay tiền của Ngân hàng, được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của Ngân hàng A về việc xử lý toàn bộ tài sản thế chấp, thì thấy rằng:

Khi các bên ký “Hợp đồng cấp tín dụng” số SOC.CN.639.240516 ngày 02/06/2016 thì các bên cũng đã ký “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” số SOC.BĐCN.315.240516 cùng ngày 02/06/2016 được công chứng tại văn phòng

C4 và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã N, tỉnh Sóc Trăng vào ngày 03/6/2016.

Trước khi ông L và bà B thế chấp quyền sử dụng đất, tại thửa đất số 424, diện tích 1.000m² và thửa đất số 425, diện tích 11.659m², để vay tiền của Ngân hàng A, thì ông L và bà B đã chuyển nhượng một phần đất có diện tích theo đo thực tế là 2.226,6m² (đã bao gồm diện tích hành lang bảo vệ kênh) tại thửa 425 cho ông B1 và bà N1 theo “Tờ sang nhượng” ngày 08/01/1994 và gia đình ông B1 bà N1 đã sử dụng liên tục từ đó đến nay. Tuy nhiên, khi thực hiện cho việc cho vay, Ngân hàng A đã không thực hiện việc xem xét, thẩm định thực tế tài sản thế chấp do ai đang trực tiếp sử dụng tại thời điểm thế chấp, nên Ngân hàng A không biết phần đất có diện tích 2.226,6m², thuộc thửa đất số 425 ông L và bà B đã chuyển nhượng cho ông B1 và bà N1 từ năm 1994.

Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về: “*Hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được*”, cụ thể như sau:

1. Trường hợp ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này bị vô hiệu.

2. Trường hợp khi giao kết hợp đồng mà một bên biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được nhưng không thông báo cho bên kia biết nên bên kia đã giao kết hợp đồng thì phải bồi thường thiệt hại cho bên kia, trừ trường hợp bên kia biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được.

3. Quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này cũng được áp dụng đối với trường hợp hợp đồng có một hoặc nhiều phần đối tượng không thể thực hiện được những phần còn lại của hợp đồng vẫn có hiệu lực”.

Xét thấy: “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” số SOC.BĐCN.315.240516, ngày 02/06/2016 đối với thửa đất số 425 có diện tích 11.659m², được ký sau khi ông L và bà B đã chuyển nhượng 2.226,6m² tại thửa 425 cho ông B1 và bà N1 vào ngày 08/01/1994 và gia đình ông B1 bà N1 đã sử dụng liên tục từ đó đến nay. Vì vậy, “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” nêu trên bị vô hiệu đối với diện tích đất mà ông L và bà B đã chuyển nhượng cho ông B1 và bà N1 như quy định của pháp luật đã được viện dẫn nêu trên.

Do Ngân hàng A không chứng minh được kháng cáo của mình là có căn cứ pháp luật. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của Ngân hàng A.

Đề nghị của Kiểm sát viên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, về việc không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần A, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ, phù hợp với các phân tích đã được viện dẫn nêu trên, nên được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

[4] *Về án phí dân sự phúc thẩm:*

Do kháng cáo của Ngân hàng A không được chấp nhận. Vì vậy, Ngân hàng A phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm, theo quy định tại khoản 01 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 01 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.

Các phần khác được nêu trong phần quyết định của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần A.

I- Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 142/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, cụ thể như sau:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 130, Điều 299, Điều 303, Điều 304, Điều 320, Điều 323, Điều 466, Điều 688 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 73, Điều 75 Luật đất đai 1993;

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, 4, 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần A (A) về việc yêu cầu ông Trần Kha L, bà Quách Thị B trả nợ vay cho Ngân hàng và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp ông L, bà B không trả hết nợ vay cho ngân hàng.

2/ Buộc ông Trần Kha L, bà Quách Thị B có trách nhiệm trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần A số tiền: 354.607.644 đồng. Trong đó: Vốn gốc: 128.105.201 đồng, lãi trong hạn 33.578.334 đồng, lãi quá hạn 192.213.833 đồng; phạt chậm trả lãi 710.276 đồng.

Kể từ ngày 30/9/2023 cho đến khi Trần Kha L, bà Quách Thị B thanh toán hết nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần A ông L, bà B 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.636.240516 ngày 02/6/2016 được ký kết giữa Ngân hàng với ông Trần Kha L, bà Quách Thị B.

Trường hợp ông Trần Kha L, bà Quách Thị B không thanh toán hoặc thanh toán không hết nợ, Ngân hàng thương mại cổ phần 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 424, 425, tờ bản đồ số 7 (3), tọa lạc tại ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số SOC.BĐCN.315.240516 ngày 02/6/2016.

- Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với một phần thửa đất thửa 425 đã công nhận cho ông B1, bà N1.

3/ Chấp nhận yêu cầu yêu cầu độc lập của ông Quách B1, bà Cao Thị N1 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 08/01/1994: Công nhận cho ông Quách B1, bà Cao Thị N1 được quyền sử dụng một phần đất thửa 425, diện tích 2.226,6m² (đã bao gồm diện tích hành lang bảo vệ kênh), mục đích sử dụng đất: chuyên trồng lúa nước, tờ bản đồ số 7 (3), tọa lạc ấp V, xã V, thị xã N, Sóc Trăng. Phần đất có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất còn lại thửa 425 có số đo 33,13 mét.
- Hướng Tây giáp Kênh thủy lợi có số đo 32 mét.
- Hướng Nam giáp thửa đất 182 có số đo 73,54 mét + 10,01 mét.
- Hướng Bắc giáp thửa đất 154 có số đo 10,01 mét + 65,90 mét.

Phần diện tích đất đã công nhận cho ông Quách B1, bà Cao Thị N1 không thuộc phạm vi xử lý tài sản thế chấp.

(Có sơ đồ đo đạc kèm theo)

- Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Lý H và bà Lý Thị L2 (T1) về việc tuyên bố hợp đồng cầm cố giữa ông, bà và bà Cao Thị C3 là vô hiệu.

- Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Quách Thành C về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất được ký kết ngày 23/5/2018 giữa ông và bà Quách Thị P3, thuộc một phần thửa số 424 tờ bản đồ số 3 đất tọa lạc ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

- Ông Cao C1, bà Danh Thị C2 được quyền yêu cầu khởi kiện thành vụ án khác theo quy định pháp luật khi có yêu cầu.

4/ Về án phí sơ thẩm:

Ông Trần Kha L, bà Quách Thị B được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và danh mục án phí lệ phí. Ngân hàng phải chịu 300.000 đồng tiền án phí. Tiền án phí của ngân hàng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 8.465.000 đồng theo biên lai thu số 0008135 ngày 01/12/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã N. Như vậy, ngân hàng A được hoàn trả lại 8.165.000 đồng tiền tạm ứng án phí. Do ông Lý H và bà Lý Thị T1, được miễn nộp tạm ứng án phí nên không đặt ra xem xét. Ông Quách B1

và bà Cao Thị N1 được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001511 ngày 31/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã N. Ông Quách Thành C được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005043 ngày 21/9/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

[5] Về chi phí thẩm định, định giá: 6.586.258 đồng ông Trần Kha L, bà Quách Thị B phải chịu theo quy định tại Điều 157, 158 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do Ngân hàng A đã tạm nộp tạm ứng chi phí tố tụng trước nên ông Trần Kha L, bà Quách Thị B có trách nhiệm hoàn trả cho ngân hàng số tiền 6.586.258 đồng.

II- Án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng Thương mại cổ phần A phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng). Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà Ngân hàng Thương mại cổ phần A đã nộp, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011920 ngày 02/11/2023, của Chi cục thi hành án dân sự thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Ngân hàng Thương mại cổ phần A đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung)./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND thị xã N;
- Chi cục THADS thị xã N;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa DS.

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

Trần Nam Trung