TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 383/2024/DS-PT
Ngày 17-9-2024
V/v tranh chấp hợp đồng vay

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Phương Loan

Các Thẩm phán: Bà Châu Minh Hoàng

Ông Ninh Quang Thế

- Thư ký phiên tòa: Bà Lâm Ngọc Trâm là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Điện – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 217/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 7 năm 2024 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng vay*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 73/2024/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 251/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt N1.

Địa chỉ: Số 198, đường Trần Quang Khải, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quang Dũng - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người diện theo ủy quyền: Ông Trần Duy L1, sinh năm 1982 - Chức vụ: Trưởng phòng khách hàng thuộc Ngân hàng thương mại cổ phần ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Cà Mau (có mặt).

Địa chỉ: Khóm 6, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Bị đơn: Bà Huỳnh Thẩm M1, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Nơi cư trú: Số 268, đường Lý Văn Lâm, khóm 1, phường 1, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan :

1. Ông Lưu Vi Huyền, sinh năm 1958 (Qua đời ngày 27/7/2020).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lưu Vi Huyền là bà Huỳnh Thẩm M1, sinh năm 1966 (vợ ông Huyền), Lưu Bảo V1, sinh năm 1995, Lưu

Huỳnh Khánh V2, sinh năm 2000 và Lưu Huỳnh Vĩnh N2, sinh năm 2005 là các con ông Huyền và bà M1 (vắng mặt).

2. Bà Lưu Kiều T1, sinh năm 1963 (có mặt).

3. Chị Trần Bích N3, sinh năm 1985 (có mặt).

4. Chị Trần Thị Bích N4, sinh năm 1988 (vắng mặt).

5. Bà Lưu Mộng T2, sinh năm 1963 (có mặt).

6. Ông Ngô Phước L2, sinh năm 1958 (Qua đời ngày 25/8/2024).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông L2: Bà Lưu Mộng T2 (vợ ông L2), chị Ngô Thị Tú A, sinh năm 1980, chị Ngô Thị Huỳnh Giao, sinh năm 1986, anh Ngô Ngọc Khánh, sinh năm 1990 (là các con ông L2 vắng mặt).

7. Ông Lưu Thanh M1, sinh năm1966 (có mặt).

8. Bà Huỳnh Thị Xuân T3, sinh năm 1970 (có mặt).

9. Anh Lưu Thái P, sinh năm 1989 (vắng mặt).

Cùng nơi cư trú: Hẻm Chùa Từ Quang, nhà không số, Nguyễn Trãi, khóm 4, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

10. Bà Lưu Bích T4, sinh năm 1971 (vắng mặt).

11. Ông Huỳnh Nguyên X, sinh năm 1963 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 16, đường Lê Thị Chung, Khu phố Bình Phước A, phường Bình Chuẩn, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

12. Bà Lưu Thị Bạch T5, sinh năm 1968 (vắng mặt).

13. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1960 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 15, Bùi Văn Kén, khóm 2, phường 4, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T4, ông X, bà T5, ông C, ông P, bà N4: Ông Lưu Thanh M1 (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Lưu Kiều T1, bà Lưu Bích T4, ông Lưu Thanh M1, bà Lưu Mộng T2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt N1 (Ngân hàng) do người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Duy L1 trình bày:

Vào ngày 30/12/2019, bà Huỳnh Thẩm M1 có ký hợp đồng vay số 1853-2019 vay từng lần ngắn hạn tại Ngân hàng số tiền 500.000.000 đồng, thời hạn trả nợ gốc vào ngày 03/12/2020, trả lãi hàng tháng. Để đảm bảo khoản vay, bà Huỳnh Thẩm M1 cùng chồng là ông Lưu Vi Huyền có ký hợp đồng thế chấp số 1853-2019/HĐTC ngày 03/12/2019 để thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trồng lúa diện tích 470m^2 tại thửa đất số 72, tờ bản đồ số 6, phường 9 thành phố Cà Mau do ông Huyền được Ủy ban nhân dân thị xã Cà Mau, tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 681906 ngày 11/01/1999 đã được chuyển mục đích sử dụng sang đất nuôi trồng thủy sản vào ngày 13/12/2019 diện tích 342,4m^2 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau xác nhận Hợp đồng thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ đối với khoản nợ vay của bà M1 và Ngân hàng. Đến ngày 03/12/2020 bà M1 không trả khoản nợ gốc đã đến hạn là 500.000.000 đồng nên bà M1 tiếp tục kí hai hợp đồng vay từng lần ngắn hạn số 1805-2020/HĐCV

ngày 11/12/2020 với số tiền vay là 500.000.000 đồng và hợp đồng số 1888-2020/HĐCV ngày 29/12/2020 với số tiền vay 50.000.000 đồng để bà M1 trả khoản nợ gốc do bà M1 đã vay 500.000.000 đồng theo hợp đồng số 1853-2019. Hiện nay, do bà M1 không thanh toán gốc và lãi đúng theo thỏa thuận, tính đến ngày 19/4/2024 bà M1 còn nợ Ngân hàng số tiền gốc 550.000.000 đồng và nợ lãi 187.787.987 đồng, tổng cộng vốn và lãi là 737.787.987 đồng. Ngân hàng yêu cầu bà M1 thanh toán khoản tiền trên và tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh từ ngày 20/4/2024 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ và yêu cầu được xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Bị đơn: Bà Huỳnh Thẩm M1 trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm, bà M1 cùng các con của bà M1 và ông Huyền là Lưu Bảo V1, Lưu Huỳnh Khánh V2 và Lưu Huỳnh Vĩnh N2 đều vắng mặt không rõ lý do.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Lưu Kiều T1 trình bày: Năm 1993, anh bà Kiều Thu là ông Lưu Vi Huyền có nhận chuyển nhượng phần đất trồng lúa tại hẻm chùa Từ Quang, khóm 4, phường 9, thành phố Cà Mau diện tích 470m^2. Năm 1994, ông Huyền kêu bà về cho cất nhà ở trên phần đất này để chăm sóc mẹ già nhưng với điều kiện không được chuyển nhượng. Năm 1999, ông Huyền cưới vợ là bà Huỳnh Thẩm M1. Đến năm 2004, ông Huyền và bà M1 thống nhất cho tất cả các anh em bà toàn bộ phần đất để cất nhà ở. Vào ngày 11/01/2018 ông Huyền đã ký giấy ủy quyền cho con bà là chị Trần Bích N3 làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không thực hiện được do đất nằm trong khu quy hoạch. Đến ngày 27/01/2018 do ông Huyền bị bệnh nên ông Huyền đã ký văn bản thỏa thuận chuyển nhượng cho bà phần đất bà đang ở chiều ngang 05m chiều dài 47m, diện tích 235m^2 với giá 200.000.000 đồng để ông Huyền điều trị bệnh. Việc chuyển nhượng đất không có làm hợp đồng chuyển nhượng mà ông Huyền chỉ ký tên vào bản tự nguyện thỏa thuận và cam kết, không có chính quyền địa phương chứng thực do đất nằm trong khu quy hoạch, nhưng theo giấy cam kết ông Huyền có thỏa thuận sau khi quy hoạch xong sẽ làm thủ tục tách sổ cho bà. Vào năm 2018, do nhà xuống cấp nên gia đình bà đã sửa chữa nhà lại, chi phí gần 100.000.000 đồng, cùng năm 2018 bà cho chị Trần Thị Bích N4 01 phần đất ngang 3,5m, dài 17m để cất nhà ở. Trên đất hiện nay có 02 căn nhà do bà cùng chị N3 và chị N4 đang ở. Khi bà M1 và ông Huyền ký hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng để vay tiền gia đình bà không biết, do Ngân hàng không có thẩm định đất nên không thông báo cho gia đình bà. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà M1 thanh toán tiền vay và ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp bà không đồng ý. Bà Kiều Thu yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với ông Lưu Vi Huyền và bà Huỳnh Thẩm M1 vô hiệu.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Chị Trần Bích N3 và chị Trần Thị Bích N4 là con bà Lưu Kiều T1: Thống nhất với yêu cầu của bà T1. Hiện nay trên đất có hai căn nhà của bà T1 do bà T1 cùng chị Bích Ngân và chị Bích Ngọc đang quản lý.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Lưu Mộng T2 trình bày: Năm 2004 ông Huyền và bà M1 tổ chức họp gia đình và tuyên bố cho tất cả các anh em

toàn bộ phần đất tọa lạc tại khóm 4, phường 9, thành phố Cà Mau do ông Huyền dứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 470m^2. Việc tặng cho đất chỉ nói miệng, không có làm giấy tờ. Bà Mộng Thu cùng chồng là ông L2 đã cất nhà ở trên phần đất chiều ngang 4 mét ở phía sau nhà bà Kiều Thu. Vào ngày 25/8/2024, ông L2 qua đời. Hiện những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông L2 là bà Mộng Thu và các con ông L2 là chị Ngô Thị Tú A, chị Ngô Thị Huỳnh Giao, anh Ngô Ngọc Khánh đều không đồng ý xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ do bà M1 vay tiền tại Ngân hàng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Lưu Bích T4 cùng chồng là ông Huỳnh Nguyên X trình bày: Ông, bà thống nhất phần đất hiện nay ông Huyền và bà M1 thế chấp tại Ngân hàng để vay tiền là của ông Huyền nhận chuyển nhượng nhưng vào năm 2004, ông Huyền có hứa cho đất tất cả các anh chị em ông Huyền để cất nhà ở nhưng với điều kiện không được chuyển nhượng. Từ đó vợ chồng ông bà đã cất ở có chiều ngang 3,7 mét, chiều dài 12 mét, diện tích nhà và mái che là 44,3m^2. Trên phần đất vợ chồng bà đang ở hiện nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà M1 trả nợ và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp làm ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình ông, bà nên ông, bà yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với ông Lưu Vi Huyền và bà Huỳnh Thẩm M1 vô hiệu.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Lưu Thanh M1 và bà Huỳnh Thị Xuân T3 là vợ ông M1 và anh Lưu Thái P là con ông M1 và bà T3 trình bày: Năm 2004, ông Huyền và bà M1 tổ chức họp gia đình và tuyên bố cho tất cả các anh em toàn bộ phần đất tọa lạc tại khóm 4, phường 9, thành phố Cà Mau, sự việc cho đất có làm văn bản và được ban nhân dân khóm 4, UBND phường 9, thành phố Cà Mau xác nhận ngày 13/7/2017. Ông Huyền cho vợ chồng ông phần đất chiều ngang 04m, chiều dài 20m nên ông, bà đã cất nhà ở cho đến nay. Hiện nay ông M1 và bà T3 không đồng ý xử lý tài sản thế chấp. Đồng thời ông M1 là người đại diện theo ủy quyền của bà T4, ông X, bà T5, ông C, ông P, bà N4 đều yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng với ông Huyền và bà M1 vô hiệu.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 73 /2024/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:

Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần ngoại thương Việt Nam. Buộc bà Huỳnh Thẩm M1 thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần ngoại thương Việt Nam tổng số tiền vốn và lãi là 737.787.987 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp, hợp đồng tín dụng, các bên thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hành vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trong trường hợp bà Huỳnh Thẩm M1 không thanh toán khoản nợ gốc và

lãi nêu trên thì Ngân hàng Thương mại cổ phần ngoại thương Việt Nam được quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa số 72 tờ bản đồ 06 diện tích 342,4m^2 mục đích sử dụng đất nuôi trồng thủy sản, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 681906 do Ủy ban nhân dân thị xã Cà Mau, tỉnh Cà Mau cấp ngày 11/01/1999 cho ông Lưu Vi Huyền, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1853-2019/HĐTC-CMA-TN ngày 30/12/2019. Các hộ bà Lưu Kiều T1, bà Lưu Bích T4, bà Lưu Mộng T2, ông Lưu Thanh M1 hiện đang cất nhà ở trên đất được tiếp tục sử dụng quyền sử dụng đất nêu trên. Khi Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho ngân hàng thì các đương sự này được ưu tiên mua lại nếu có nhu cầu.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lưu Kiều T1, bà Lưu Bích T4 và ông Huỳnh Nguyên X về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1853-2019/HĐTC-CMA-TN ngày 30/12/2019 ký giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần ngoại thương Việt Nam – chi nhánh Cà Mau với ông Lưu Vi Huyền và bà Huỳnh Thắm M1 vô hiệu.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 03/5/2024 Bà Lưu Kiều T1 yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp ngày 30/12/2019 giữa ông Lưu Vi Huyền với Ngân hàng Ngoại thương là vô hiệu.

Ông Lưu Thanh M1 kháng cáo một phần bản án, yêu cầu cho ông được sử dụng diện tích 80m^2 đất do được ông Lưu Vi Huyền tặng cho.

Bà Lưu Mộng T2 kháng cáo yêu cầu Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam phải bồi thường tiền xây dựng căn nhà với số tiền 500.000.000 đồng.

Bà Lưu Bích T4 kháng cáo yêu cầu Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam phải bồi thường tiền xây dựng nhà số tiền 400.000.000 đồng.

Ngày 07/5/2024 Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà Lưu Mộng T2, bà Lưu Kiều T1, ông Phan Phan Mỹ, bà Lưu Bích T4 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và tranh luận cho rằng khi ông Huyền và bà M1 thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền vào năm 2019, do Ngân hàng không xem xét thẩm định nên trên đất có 05 căn nhà của các đương sự đang ở, đồng thời ông Huyền đã qua đời vào năm 2020 nhưng Ngân hàng vẫn tiếp tục cho bà M1 vay tiền theo hợp đồng thế chấp năm 2019.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa giữ nguyên Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau và phát biểu quan điểm: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Lưu Kiều T1, bà Lưu Mộng T2, bà Lưu Bích T4 và ông Lưu Thanh M1, Hội đồng xét xử xét thấy:

Vào ngày 03/12/2019, bà Huỳnh Thẩm M1 cùng chồng là ông Lưu Vi Huyền có ký hợp đồng thế chấp số 1853-2019/HĐTC để thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 72, tờ bản đồ số 6, phường 9, thành phố Cà Mau do ông Huyền được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/01/1999 với diện tích 470m^2 đất trồng lúa đã được chuyển mục đích sử dụng đất sang đất nuôi trồng thủy sản vào ngày 13/12/2019 diện tích 342,4m^2. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau xác nhận Hợp đồng thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ đối với hợp đồng vay tiền giữa bà Huỳnh Thẩm M1 và Ngân hàng theo hợp đồng số 1853-ngày 30/12/2019 với số tiền vay là 500.000.000 đồng. Theo thỏa thuận, thời hạn trả nợ gốc vào ngày 03/12/2020, trả lãi theo từng tháng. Do đến hạn trả nợ gốc vào ngày 3/12/2020 bà M1 không trả nợ nên ngày 11/12/2020 Ngân hàng cho bà M1 vay lại số tiền 550.000.000 đồng theo hai Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 1805-2020/HĐCV-MA-TN ngày 11/12/2020 và hợp đồng vay số 1888-2020/HĐCV-MA-TN ngày 29/12/2020. Việc cho vay này để bà M1 trả khoản nợ do bà M1 đã vay 500.000.000 đồng theo hợp đồng số 1853-2019 ngày 30/12/2019. Cho đến nay bà M1 không trả vốn và lãi của số tiền vay 550.000.000 do bà M1 ký hai hợp đồng vay số 1805-2020/HĐCV-MA-TN ngày 11/12/2020 và hợp đồng vay số 1888-2020/HĐCV-MA-TN ngày 29/12/2020 nên Ngân hàng yêu cầu bà M1 phải thanh toán nợ và xử lý tài sản thế chấp.

[2] Theo hợp đồng thế chấp vào ngày 03/12/2019, tại hồ sơ thể hiện Ngân hàng có biên bản kiểm tra thực tế tài sản bảo đảm ngày 30/12/2019 có ông Huyền và bà Thẩm Mỹ kí tên không thể hiện trên đất có nhà. Bà Lưu Kiều T1, bà Lưu Mộng T2, bà Lưu Bích T4 và ông Lưu Thanh M1 đều cho rằng đã cất nhà ở trên phần đất do ông Huyền và bà M1 thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền trong khi phần đất này các đương sự đã được ông Huyền tặng cho đất nhưng bà Lưu Mộng T2, bà Lưu Bích T4 không có giấy tờ chứng minh việc được ông Huyền tặng cho đất. Ông Lưu Thanh M1 có cung cấp cho Tòa án giấy xác nhận ông Huyền cho đất ông M1 ở tạm để làm sổ hộ khẩu gia đình nhưng không được sang bán được Trưởng khóm là ông Nguyễn Minh Đấu ký xác nhận vào ngày 13/7/2017 (BL 146). Bà Lưu Kiều T1 cho rằng sau khi được cho đất đã cất nhà ở đến năm 2018 bà đưa cho bà Thẩm Mỹ và ông Huyền 200.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng đất của ông Huyền nhưng bà Lưu Kiều T1 chỉ cung cấp được giấy viết tay ngày 27/11/2018 giữa ông Huyền và bà Kiều Thu ký tên, không có bà M1 ký tên và cũng không được chính quyền địa phương xác nhận (BL 160). Chị N3 là con bà Kiều Thu cho rằng khi bà T1 nhận chuyển nhượng đất của ông Huyền và bà M1 thì ông Huyền có ủy quyền cho chị N3 đi làm giấy tờ đất nhưng do đất trong khu quy hoạch nên không làm được. Theo giấy ủy quyền ngày 11/01/2018 thể hiện ông Huyền ủy quyền cho chị Trần Bích N3 làm thủ tục xin gia hạn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BL 405). Như vậy theo giấy ủy quyền đã được công chứng không thể hiện việc ông Huyền chuyển nhượng đất cho bà Kiều Thu và giao cho chị N3 đi làm thủ tục. Giấy tay chuyển nhượng đất giữa bà Kiều Thu và ông

Huyền thể hiện ngày 27/11/2018 là sau khi chị N3 được ủy quyền làm thủ tục gia hạn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huyền. Như vậy không có cơ sở cho rằng ông Huyền và bà M1 có chuyển nhượng đất cho bà Kiều Thu, tặng cho đất ông M1, bà Mộng Thu và bà Bích Thủy. Các ông, bà cho rằng đã cất nhà ở trên đất trước khi ông Huyền và bà M1 ký hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng nhưng không có giấy tờ gì để chứng minh đã cất nhà ở trên đất được cơ quan có thẩm quyền cho phép. Vì vậy Ngân hàng cho rằng khi kiểm tra tài sản không thể hiện nhà của bà Lưu Kiều T1, bà Lưu Mộng T2, bà Lưu Bích T4 và ông Lưu Thanh M1 là có cơ sở. Do bà Mộng Thu, bà Bích Thủy không chứng minh được ông Huyền tặng cho đất và cất nhà ở trên đất tranh chấp là hợp pháp nên bà Mộng Thu yêu cầu Ngân hàng bồi thường cho bà tiền giá trị nhà 500.000.000 đồng và bà T4 yêu cầu Ngân hàng bồi thường cho bà tiền giá trị nhà 400.000.000 đồng là không có cơ sở. Do đó không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lưu Mộng T2 và bà Lưu Bích T4. Không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lưu Thanh M1 về việc được sử dụng phần đất diện tích 80m^2.

[3] Đối với bà Lưu Kiều T1 cho rằng hai Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 1805-2020/HĐCV-MA-TN ngày 11/12/2020 và hợp đồng vay từng lần số 1888-2020/HĐCV-MA-TN ngày 29/12/2020 với tổng số tiền vay là 550.000.000 đồng là do bà M1 kí hợp đồng vay sau khi ông Huyền qua đời vào ngày 27/7/2020 nhưng Ngân hàng vẫn sử dụng hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Huyền và bà M1 ký tên vào ngày 03/12/2019 để đảm bảo khoản vay của bà M1.

Hội đồng xét xử xét thấy, khi ông Huyền qua đời thì khoản vay của bà M1 theo hợp đồng vay số 1853 ngày 30/12/2019 với số tiền vay là 500.000.000 đồng chưa được bà M1 trả nợ nên thời điểm này hợp đồng thế chấp vẫn được duy trì để đảm bảo khoản vay của bà M1. Khi ông Huyền qua đời vào ngày 27/7/2020, bà M1 cũng không thông báo cho Ngân hàng, đến hạn trả nợ gốc vào ngày 03/12/2020, bà M1 vẫn không trả nợ cho Ngân hàng nên việc Ngân hàng tiếp tục cho bà M1 vay 550.000.000 đồng theo hai hợp đồng số 1805-2020/HĐCV-MA-TN ngày 11/12/2020 và hợp đồng số 1888-2020/HĐCV-MA-TN ngày 29/12/2020 là để đáo hạn khoản vay của hợp đồng ngày 30/12/2019 nên việc duy trì hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1853-2019/HĐTC ngày 03/12/2019 để đảm bảo khoản tiền vay của bà M1 là phù hợp nên không có cơ sở để tuyên bố hợp đồng thế chấp giữa bà M1 và ông Huyền với Ngân hàng là vô hiệu. Do đó không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lưu Kiều T1.

[4] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau cho rằng từ khi ông Huyền qua đời thì Hợp đồng thế chấp số 1853-2019/HĐTC ngày 03/12/2019 để thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Huyền và bà M1 ký đã chấm dứt theo quy định tại khoản 3 Điều 422 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Hội đồng xét xử xét thấy tại thời điểm ông Huyền qua đời, bà M1 chưa trả hết khoản vay 500.000.000 đồng do ông Huyền và bà M1 ký hợp đồng thế chấp để đảm bảo khoản vay của bà M1, vì vậy việc Ngân hàng cho bà M1 tiếp tục vay 550.000.000 đồng vào ngày 11/12/2020 và ngày 19/12/2020 để trả khoản nợ vay

đến hạn ngày 03/12/2020 theo hợp đồng thế chấp ngày 03/12/2019 là phù hợp nên không có cơ sở cho rằng hợp đồng thế chấp bị chấm dứt sau khi ông Huyền qua đời. Mặc khác, sau khi bà M1 vay tiền đến nay, bà M1 đã bỏ địa phương đi và vắng mặt không rõ lý do, ngoài phần đất bà M1 và ông Huyền thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ thì bà M1 không còn tài sản khác. Theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau đã xác định trên phần đất do ông Huyền và bà M1 ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng có 5 căn nhà của bà Kiều Thu, bà Bích Thủy, bà Mộng Thu và ông M1 đang ở nhưng không chứng minh được việc tặng cho và chuyển nhượng, nên cũng không thể công nhận quyền sử dụng đất cho bà Kiều Thu, bà Bích Thủy, bà Mộng Thu và ông M1. Vì vậy khi Ngân hàng có yêu cầu Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Cà Mau xử lý tài sản thế chấp thì các đương sự đang ở trên đất có quyền thỏa thuận việc chuyển nhượng trong giai đoạn thi hành án, nên việc kháng nghị của Viện kiểm sát nhân thành phố Cà Mau đề nghị không xử lý tài sản thế chấp để thu hồi khoản nợ vay của bà M1 là thiệt hại đến quyền lợi của Ngân hàng. Do đó không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà May. Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau buộc bà M1 phải thanh toán các khoản vay tính đến ngày 19/4/2024, với tổng số tiền vốn và lãi 737.787.987 đồng nếu bà M1 không trả nợ thì Ngân hàng có quyền xử lý tài sản thế chấp là phù hợp.

Tuy nhiên bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền được ở trên đất và ưu tiên mua là không cần thiết.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Lưu Kiều T1, bà Lưu Mộng T2, bà Lưu Bích T4 và ông Lưu Thanh M1 không có chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lưu Mộng T2, ông Lưu Thanh M1, bà Lưu Bích T4 và bà Lưu Kiều T1.

[6] Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tại phiên tòa là chưa phù hợp nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà Lưu Kiều T1, bà Lưu Mộng T2, bà Lưu Bích T4 và ông Lưu Thanh M1 không được chấp nhận nên bà Kiều Thu, bà Mộng Thu, bà T4 và ông M1 phải chịu. Do bà Kiều Thu và bà Mộng Thu là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH 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, lệ phí Tòa án.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 73/2024/DS-ST ngày 22/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần ngoại thương Việt Nam. Buộc bà Huỳnh Thẩm M1 phải thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần ngoại thương Việt Nam tổng số tiền vốn và lãi là 737.787.987 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp, hợp đồng tín dụng, các bên thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trong trường hợp bà Huỳnh Thẩm M1 không thanh toán khoản nợ gốc và lãi nêu trên thì Ngân hàng Thương mại cổ phần ngoại thương Việt Nam được quyền yêu cầu Chi cục thi hành án Dân sự thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa số 72 tờ bản đồ 06 diện tích 342,4m^2 mục đích sử dụng: đất nuôi trồng thủy sản, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 681906 do Ủy ban nhân dân thị xã Cà Mau, tỉnh Cà Mau cấp ngày 11/01/1999 cho ông Lưu Vi Huyền, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1853-2019/HĐTC-CMA-TN ngày 30/12/2019.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lưu Kiều T1, bà Lưu Bích T4 và ông Huỳnh Nguyên X về yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1853-2019/HĐTC-CMA-TN ngày 03/12/2019 ký giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần ngoại thương Việt Nam – chi nhánh Cà Mau với ông Lưu Vi Huyền và bà Huỳnh Thẩm M1 vô hiệu.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Huỳnh Thẩm M1 phải chịu 33.511.519 đồng *(chưa nộp)*; Ngân hàng thương mại cổ phần ngoại thương Việt Nam không phải chịu, ngày 07 tháng 02 năm 2023 đã dự nộp 14.582.000 đồng tại lai số 0002780 được nhận lại. Bà Lưu Kiều T1 và ông Huỳnh Nguyên X được miễn án phí, ngày 18/7/2023 bà Lưu Kiều T1 đã dự nộp 300.000 đồng tại lai số 0003723 được nhận lại. Bà Lưu Bích T4 phải chịu án phí 300.000 đồng, vào ngày 26/7/2023 đã dự nộp 300.000 đồng tại lai số 0003782 được chuyển thu.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lưu Bích T4, ông Lưu Thanh M1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng, ngày 05/5/2024 bà T4 đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0008572, ông Lưu Thanh M1 (Lưu Quang Mỹ) đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0008564 ngày 03/5/2024 tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Cà Mau được chuyển thu. Bà Lưu Mộng T2 và bà Lưu Kiều T1 được miễn án phí.

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

Các quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Châu Minh Hoàng **Ninh Quang Thế** **Bùi Thị Phương Loan**