

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE

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

Bản án số: 579/2024/DS-PT

Ngày: 15-11-2024

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp
quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng
tín dụng và tranh chấp hợp đồng thế chấp
quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Rên

Các Thẩm phán: Ông Phan Thanh Tòng

Ông Tôn Văn Thông

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thùy Dương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Minh Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 320/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tín dụng và tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 118/2024/DS-ST ngày 22, 25 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3981/2024/QĐ-PT ngày 10 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1962 (có mặt)

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

2. **Bị đơn:**

2.1. Ông Nguyễn Vũ Đông K, sinh năm 1977 (có mặt)

Địa chỉ: Số B, ấp T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

2.2. Ông Mai Văn C, sinh năm 1966

2.3. Bà Cao Thị B, sinh năm 1965

Cùng địa chỉ: Số A, ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Mai Văn C, bà Cao Thị B: Bà Đỗ Thị P, sinh năm 1978 (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số F, Khu phố B, Phường E, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

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

3.1. Ngân hàng thương mại cổ phần (

Địa chỉ: Tầng A và Tầng B, Tòa nhà S, Số A P, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP ((Theo Văn bản ủy quyền ngày 22/10/2024):

1. Bà Lê Phương A (vắng mặt)

2. Ông Trần Minh H1 (có mặt)

3. Ông Trần Võ L (có mặt)

Cùng địa chỉ: Tầng F, Tòa nhà P, Số B U, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Trần Thanh T, sinh năm 1982 (có mặt)

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

4. *Người làm chứng do nguyên đơn mời: Bà Trần Thị Thu N, sinh năm 1976 (có mặt)*

Địa chỉ: Ấp X, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

5. *Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Huỳnh Thị H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP (*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và trong quá trình tố tụng nguyên đơn bà Huỳnh Thị H trình bày:

Vào năm 2017, bà có mua của ông Mai Văn C và bà Cao Thị B phần đất thuộc một phần thửa 69, tờ bản đồ số 17, tọa lạc ấp T, xã B, huyện T với giá 15.000.000 đồng. Khi mua không có đo đạc thực tế, chỉ ước tính diện tích khoảng 90m². Về ranh đất lúc mua được xác định như sau: phía giáp đất ông Đ là đường

thẳng (đất ông Đ mua của ông C), phần đất giáp đất của ông Kính X là đường cong, phần hai đầu nhỏ phần bụng lớn, do có trụ ranh sẵn và ông Kính X ở Thành phố Hồ Chí Minh nên không có thống nhất ranh. Mục đích bà mua đất để sử dụng làm đường đi vào nhà thờ của cha mẹ bà, nằm phía trong thửa đất 69 của ông C, bà B (thửa đất có nhà thờ của cha mẹ bà, bà không có đứng tên quyền sử dụng đất mà do anh bà kê khai, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà không nhớ thửa đất số mấy). Hợp đồng do bà đánh máy, Ủy ban nhân dân (UBND) xã B có chứng thực nhưng không có làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất do ông C hứa khi làm thủ tục chuyển quyền cho ông T và ông Đ thì làm thủ tục chuyển quyền cho bà luôn nhưng đến nay không thực hiện. Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu ông Mai Văn C, bà Cao Thị B phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, công nhận quyền sử dụng 97,4 m² đất (theo họa đồ ngày 16/11/2020) đã bán cho bà tại thửa 69, tờ bản đồ số 17, tọa lạc ấp T, xã B, huyện T;

Đối với phần đất tranh chấp với ông Nguyễn Vũ Đông K, bà xác định: Ông Nguyễn Vũ Đông K mua trọn thửa 75, tờ bản đồ 17 của ông Đào Kính X vào tháng 3/2019. Ngày 30/5/2019, ông K cho người nhổ ranh và rào lấn phần đất bà mua của ông C ở thửa 69 nên phát sinh tranh chấp. Trên phần đất tranh chấp qua khảo sát có cây dừa và chuối là của ông K. Bà yêu cầu ông Nguyễn Vũ Đông K phải giao trả cho bà diện tích 54,2 m² thuộc thửa 69A, 69B theo họa đồ ngày 16/11/2020;

Đối với phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP (trong vụ án, bà có ý kiến như sau: Vụ án bà tranh chấp đất nhận chuyển nhượng với ông C đã được Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre giải quyết phúc thẩm ngày 13/5/2022 và sau đó Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú tiếp tục giải quyết. Ranh đất phần đất ông C thế chấp Ngân hàng TMCP (đối với thửa 69, tờ bản đồ số 17 theo ngân hàng xác định thì bà không đồng ý. Bà yêu cầu không kê biên phần diện tích 97,4 m² thuộc một phần thửa 69, tờ bản đồ số 17 tính từ trụ ranh ông Đ đến giáp thửa 75 vì bà đã mua và sử dụng phần đất này vào tháng 02 năm 2017 để làm đường đi vào mồ và nhà tình nghĩa của mẹ Việt Nam Anh Hùng Trần Thị Hoài .

Trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Mai Văn C, bà Cao Thị B trình bày:

Vào năm 2017, ông C còn phần đất giáp ranh ông Kính X, bà H năn nỉ ông C bán cho bà H phần đất này để làm đường đi. Ông C có nói là phía ngoài hết đất, phía trong còn mấy tấc thì bà H đồng ý mua với giá 15.000.000 đồng. Khi ông C bán cho bà H không có đo đạc, bà H làm giấy mua bán sau đó đến UBND xã chứng thực. UBND xã chứng thực hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nhưng sau đó bà H tự liên hệ với UBND xã B chỉnh sửa lại là hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất, việc chỉnh sửa không có thông qua ông C. Khi ông C bán phần đất này cho bà H thì giữa ông C và ông Kính X có xuống trụ ranh là trụ đá. Khi đám giỗ mẹ bà H thì em

bà H và cháu bà H về phá các trụ đá. Lúc đó, ông C không biết là ông Kính X đã bán cho ông Đông K hay chưa. Nay ông C đồng ý bán phần đất qua đo đạc ký hiệu 69a diện tích 62,6m². Còn phần đất còn lại là của ông Đông K mua của ông Kính X thì ông C không ý kiến. Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với bà H vô hiệu thì ông C yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Phần đất bà H mua của ông C không có san lấp mặt bằng.

Đối với phần đất bà H và ông K tranh chấp có phần ký hiệu thửa 69b, 69c trên mặt giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C qua đo Vlap nhưng thực tế trước đây giữa ông C và ông Kính X đã thỏa thuận ranh và phần đất này của ông Kính X, sau đó ông Kính X bán cho ông K. Khi bà H tranh chấp ông C và ông K có mời Trưởng ấp, Địa chính xã chứng kiến thỏa thuận ranh. Nay ông C thống nhất ranh đất giữa ông C và ông K là phần thống nhất chỉ đo có xuống trụ đá và kéo dây chì. Ông C, bà B khẳng định chỉ bán cho bà H phần đất thửa 69a, diện tích 62,6 m² và yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với phần đất thửa 69b, 69c ông C, bà B không tranh chấp với ông K do quá trình sử dụng đất không biết đường Vlap ở đâu nên ông C, bà B có thỏa thuận ranh với ông Kính X như ranh đất ông C chỉ đo (thống nhất ranh với ông K).

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP (, yêu cầu vợ chồng ông C, bà B thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ vay thì vợ chồng ông C, bà B đồng ý và đồng ý tiếp tục trả lãi theo mức lãi suất của hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng theo yêu cầu của Ngân hàng.

Đối với yêu cầu của Ngân hàng yêu cầu được quyền kê biên phát mãi tài sản là thửa đất số 69, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Bến Tre trong trường hợp ông C, bà B không trả nợ cho Ngân hàng thì ông C, bà B đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật do hiện nay trên thửa đất này có một phần đất hiện bà H đang tranh chấp và một căn nhà tường hiện ông Trần Thanh T đang quản lý, sử dụng.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Nguyễn Vũ Đông K trình bày:

Phần đất ông mua vào năm 2019 là mua của ông Đào Kính X, khi mua không có đo đạc do ông mua trọn thửa, khi mua có thống nhất ranh với ông C, ranh như ông và ông C thống nhất khi đo đạc. Phần đất phía trong ông mua của ông Kính X ngang 23,4m nhưng hiện tại ông làm hàng rào chỉ 21,4m, như vậy ông đã để lại phía đất bà H 02m. Do đó, bà H yêu cầu ông trả lại đất ông không đồng ý.

Ông đề nghị Tòa án xem xét hợp đồng giữa bà H với ông C có đúng với quy định của pháp luật không. Phần đất này là của ông C đang đứng tên quyền sử dụng đất nên người kiện ông cho rằng ông lấn đất phải là ông C mới đúng, bà H không có quyền trên phần đất này theo quy định của pháp luật. Ông yêu cầu bà H không

khởi kiện ông nữa mà khởi kiện ông C và không được nói ông lấn đất do ông làm ăn, bà H nói như vậy gây mất uy tín trong làm ăn của ông.

Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà H thì ông yêu cầu Tòa án xem xét phân đất ông san lấp mặt bằng và cây dừa đã trồng trên đất.

Trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP (V) trình bày:

Ngân hàng TMCP (V) đã ký với ông Mai Văn C và bà Cao Thị B các hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng số 7005397.22 ngày 18/5/2022 (sau đây gọi tắt là "HĐTD") với nội dung:

- * VIB cho ông Mai Văn C và bà Cao Thị B vay số tiền 1.900.000.000 đồng;
- * Mục đích vay vốn: Bù đắp vốn tự có nhận chuyển nhượng bất động sản tại thửa đất số 357, tờ bản đồ số 23, xã H, huyện T, tỉnh Bến Tre;
- * Thời hạn vay: 144 tháng, tính từ ngày tiếp theo ngày khoản tín dụng được giải ngân đến ngày 27/5/2034;
- * Lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 12.7%/năm. Lãi suất này sẽ được V chủ động điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4,1%/năm);
- Hoàn trả khoản tín dụng gốc: Hàng tháng vào ngày 5, ngày trả gốc đầu tiên: 05/7/2022 (mỗi tháng trả 13.200.000 đồng/tháng, tháng cuối trả tất cả dư nợ còn lại);
- Ngày trả lãi: Hàng tháng vào ngày 5, ngày trả lãi đầu tiên: 05/7/2022;
- Trả phí: theo quy định của V từng thời kỳ. Ngày 18/3/2022, V đã giải ngân cho ông Mai Văn C và bà Cao Thị B theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 5078477.22 với số tiền 1.900.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với HĐTD.
- Đề nghị phát hành thẻ ngày 20/5/2022, VIB đồng ý cấp Thẻ tín dụng cho ông Mai Văn C, chi tiết số thẻ như sau:
 - Số thẻ: 5268870001329848. Loại thẻ: V. Hạn mức thẻ: 30.000.000 đồng. Lãi suất, phí: Theo Biểu phí và Điều khoản điều kiện của V từng thời kỳ;
 - Số thẻ: 5268873001733670. Loại thẻ: V. Hạn mức thẻ: 20.000.000 đồng. Lãi suất, phí: Theo Biểu phí và Điều khoản điều kiện của V từng thời kỳ.
 - Số thẻ: 5138920001040313. Loại thẻ: V. Hạn mức thẻ: 50.000.000 đồng, lãi suất phí: Theo Biểu phí và Điều khoản điều kiện của V từng thời kỳ.

Theo các thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng, số tiền ông C, bà B có nghĩa vụ phải trả cho Ngân hàng TMCP (tạm tính đến ngày 22/7/2024 là: 2.366.136.251 đồng, bao gồm:

Nợ gốc theo hợp đồng 7005397.22 ngày 18/5/2022 là 1.728.400.000 đồng, lãi trong hạn 110.530.320 đồng, nợ lãi quá hạn 276.228.747 đồng; Nợ thẻ 5268870001329848: nợ gốc 27.784.426 đồng, nợ lãi trong hạn 11.821.475 đồng, phí 33.455.489 đồng; Nợ thẻ 5268873001733670: nợ gốc 18.745.426 đồng, nợ lãi trong hạn 8.847.822 đồng, phí 31.805.210 đồng; Nợ thẻ 5138920001040313: nợ gốc 47.161.579 đồng, nợ lãi trong hạn 21.440.444 đồng, phí 49.915.313 đồng.

2. Tài sản bảo đảm cho khoản vay: "Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 69, tờ bản đồ số: 17, tại địa chỉ: ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Bến Tre theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: BĐ960643, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: CH01734 do UBND huyện T, tỉnh Bến Tre cấp ngày 07/7/2011, cập nhật biến động ngày 13/8/2014 đứng tên ông Mai Văn C". Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7949934.22.603, số công chứng: 4314, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, tỉnh Bến Tre công chứng ngày 24/5/2022 (sau đây gọi tắt là "HĐTC"). Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

3. Sự kiện vi phạm

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Mai Văn C và bà Cao Thị B đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại HĐTD, HĐTC, đề nghị phát hành thẻ đã ký, khoản vay đã quá hạn thanh toán từ ngày 05/7/2023 và đang xếp loại nợ nhóm 3 là nợ xấu theo quy định tại Điều 10 Thông tư số: 11/2021/TT-NHNN của Ngân hàng N1.

Ông Mai Văn C và bà Cao Thị B đã vi phạm các điều khoản theo HĐTC đã ký kết:

Ông Mai Văn C và bà Cao Thị B đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 7949934.22.603, số công chứng: 4314, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, tỉnh Bến Tre công chứng ngày 24/5/2022.

Khoản 2.1 Điều 2 HĐTC quy định nghĩa vụ được bảo đảm là: "Toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ của ông Mai Văn C và bà Cao Thị B, hiện tại cũng như tương lai, đã phát sinh hoặc có thể phát sinh, riêng rẽ hoặc liên đới với bất kỳ người nào khác, cho bên A bao gồm nhưng không giới hạn bởi: (i) các khoản nợ gốc, lãi, phí, tiền phạt và các khoản phải trả khác theo Hợp đồng tín dụng số 7005397.22 ký ngày 18 tháng 05 năm 2022 (bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi) và các Hợp đồng/thỏa thuận cấp tín dụng khác (bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi) ký giữa bên A và bên B kể từ sau ngày ký Hợp đồng này, và..."

Như vậy, tài sản nêu trên đang đảm bảo cho khoản vay của ông C, bà B tại VIB theo HĐTD số 7005397.22 ngày 18/5/2022.

Khi ký kết HĐTC nêu trên ông C, bà B cam kết và khẳng định: Tất cả tài sản thế chấp mà ông bà thế chấp không bị tranh chấp hoặc khiếu nại bởi bất kỳ bên thứ ba nào; không phải là tài sản tranh chấp trong vụ án đã được thụ lý nhưng chưa giải quyết tại Tòa án/Trọng tài thương mại hoặc đang giải quyết tại Tòa án/Trọng tài thương mại có thẩm quyền; không đang bị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, không đang bị kê biên hoặc áp dụng biện pháp bảo đảm thi hành án theo quy định của pháp luật, hoặc không là đối tượng của bất cứ biện pháp hành chính tại bất kỳ cơ quan có thẩm quyền nào (Khoản 5.2.1 Điều 5 HĐTC).

Tuy nhiên, thực tế là tại thời điểm ký kết HĐTC, tài sản này đã phát sinh tranh chấp và đang được thụ lý, giải quyết tại Tòa án. Ông C, bà B mặc dù là bị đơn trong vụ án, đương nhiên biết về vấn đề này nhưng cố tình không thông báo và cung cấp thông tin này cho V. Cho đến khi VIB nhận được Công văn số 933/CNTP ngày 07/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, thông báo về việc ông Mai Văn C và bà Cao Thị B có các nghĩa vụ theo nội dung Bản án số 184/2022/DS-PT ngày 10/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre thì V mới biết việc tài sản thế chấp đang có tranh chấp.

Căn cứ theo quy định tại Điều 9.1.2 HĐTC, bên thế chấp sẽ bị coi là đã vi phạm HĐTC nếu thực hiện không đúng bất kỳ điều khoản nào của HĐTD và HĐTC".

Ngoài ra, Đ1 9.1.3 Khoản 9.1 Điều 9 của HĐTC quy định về sự kiện vi phạm như sau: "Bên B sẽ bị coi là đã vi phạm các điều khoản của Hợp đồng này nếu bất kỳ sự kiện nào dưới đây xảy ra: Bên B là đối tượng của bất cứ vụ tranh chấp/kiện tụng nào mà theo bên A là ảnh hưởng đến việc thực hiện Hợp đồng tín dụng và/hoặc Hợp đồng này, và/hoặc bên B mất khả năng trả nợ..." .

Việc "Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 69, tờ bản đồ số: 17, tại địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Bến Tre là đối tượng tranh chấp trong vụ án này theo Thông báo về việc thụ lý vụ án số 266/2022/TB-TLVA ngày 26/5/2022 và Thông báo về việc thụ lý vụ án (bổ sung) số 357/TB-TLVA ngày 12/9/2022 làm ảnh hưởng đến tính pháp lý của tài sản bảo đảm, khả năng thực hiện nghĩa vụ của ông C, bà B, từ đó ảnh hưởng đến khoản vay tại V. Do đó, đã cấu thành sự kiện vi phạm theo quy định tại HĐTC và có thể khẳng định ông C, bà B đã vi phạm nghĩa vụ theo HĐTC.

Ông Mai Văn C và bà Cao Thị B vi phạm các điều khoản theo HĐTC đã ký:

Theo HĐTD, cụ thể tại K 3.1 Điều 3.0 Các điều khoản về điều kiện pháp lý tại Điều khoản và Điều kiện cấp tín dụng của HĐTD đã ký kết giữa V và ông C, bà

B có quy định: “Bên được cấp tín dụng phải thông báo cho V trong thời hạn 02 (hai) ngày làm việc kể từ khi phát sinh một trong các trường hợp sau:

3.1.2 Các vụ án mà Bên được cấp tín dụng là bị đơn hoặc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan;

3.1.3 Khi có bất kỳ một thay đổi bất lợi đáng kể nào xảy ra với Bên được cấp tín dụng mà có thể ảnh hưởng nghiêm trọng và bất lợi đến (i) công việc kinh doanh, hoạt động, tài sản, tài sản bảo đảm...”

Trong suốt quá trình xảy ra tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Huỳnh Thị H theo Thông báo về việc thụ lý vụ án số 266/2022/TB-TLVA ngày 26/5/2022 và Thông báo về việc thụ lý vụ án (bổ sung) số 357/TB-TLVA ngày 12/9/2022, ông Mai Văn C với tư cách là bị đơn nhưng không có bất cứ thông báo nào cho VIB đến khi V nhận được Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận chứng cứ, công khai chứng cứ và hòa giải số 865/TB-TA ngày 17/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Phú.

4. Cơ sở của việc thu hồi:

V thu hồi toàn bộ khoản vay trước hạn theo đúng thỏa thuận tại HĐTD và theo đúng quy định của pháp luật:

Căn cứ Điều 95 Luật tổ chức tín dụng quy định về chấm dứt hợp đồng tín dụng, xử lý nợ, miễn, giảm lãi suất: Tổ chức tín dụng có quyền chấm dứt việc cấp tín dụng, thu hồi nợ trước hạn khi phát hiện khách hàng cung cấp thông tin sai sự thật, vi phạm các quy định trong hợp đồng tín dụng.

Căn cứ Khoản 1 Điều 21 Thông tư 39/2016/TT-NHNN về chấm dứt cho vay, xử lý nợ, miễn, giảm lãi vay, phí có quy định: Tổ chức tín dụng có quyền chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn theo nội dung đã thỏa thuận khi phát hiện khách hàng cung cấp thông tin sai quy định trong thỏa thuận cho vay và/hoặc hợp đồng bảo đảm tiền vay”.

Căn cứ Điểm 9.2.1 Khoản 9.2 Điều 9 HĐTC: "Khi xảy ra một sự kiện vi phạm xảy ra mà bên B không khắc phục trong khoảng thời gian hợp lý do bên A ấn định (nếu có), bên A sẽ có tất cả các quyền, biện pháp chế tài, biện pháp khắc phục theo quy định của pháp luật, Hợp đồng này và Hợp đồng tín dụng...”.

Căn cứ Khoản 4.1 Điều 4 tại Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng của HĐTD: "VIB có quyền quyết định rút lại khoản tín dụng đã cấp từ Bên được cấp tín dụng và yêu cầu Bên được cấp tín dụng hoàn trả ngay toàn bộ khoản tín dụng theo thông báo của V... Trường hợp bên được cấp tín dụng không hoàn trả theo thời hạn nêu tại thông báo của V, V có quyền thực hiện ngay mọi biện pháp thu hồi nợ phù hợp với quy định của pháp luật. Để tránh hiểu lầm, các bên thống nhất rằng

khi V thực hiện các quyền theo quy định tại Điều 4.1 này thì thời hạn cấp tín dụng theo quy định tại Hợp đồng tín dụng sẽ bị chấm dứt ngay lập tức".

Như đã chứng minh ở trên, do ông C, bà B (bên thế chấp/bên được cấp tín dụng) đã vi phạm nghĩa vụ theo các HĐTD và HĐTC, do đó VIB có quyền tiến hành thu hồi nợ trước hạn.

Căn cứ vào Khoản 4.3 Điều 4 tại Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng của các HĐTD nêu trên, quy định V có quyền quyết định chuyển dư nợ gốc, toàn bộ dư nợ liên quan đến khoản tín dụng sang nợ quá hạn, chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn khi ông C, bà B không trả nợ trước hạn.

Thực hiện theo đúng thỏa thuận tại HĐTD, HĐTC và quy định của pháp luật, ngày 05/10/2022 V đã phát hành Thông báo về việc thu hồi toàn bộ dư nợ khoản vay và chuyển nợ quá hạn, theo đó nội dung của thông báo bao gồm số dư nợ gốc bị thu hồi trước hạn, thời điểm chuyển nợ quá hạn và lãi suất áp dụng đối với số dư nợ gốc bị thu hồi trước hạn. Như vậy, V đã thực hiện đầy đủ các quy định về thu hồi nợ trước hạn.

5. Nay Ngân hàng V yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

5.1. Ngân hàng TMCP (yêu cầu ông C, bà B trả cho ngân hàng số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 22/7/2024 là 2.366.136.251 đồng bao gồm: Nợ gốc theo hợp đồng 7005397.22 ngày 18/5/2022 là 1.728.400.000 đồng, lãi trong hạn 110.530.320 đồng, nợ lãi quá hạn là 276.228.747 đồng; Nợ thẻ 5268870001329848: nợ gốc 27.784.426 đồng, nợ lãi trong hạn 11.821.475 đồng, phí 33.455.489 đồng; Nợ thẻ 5268873001733670: nợ gốc 18.745.426 đồng, nợ lãi trong hạn 8.847.822 đồng, phí 31.805.210 đồng; Nợ thẻ 5138920001040313: nợ gốc 47.161.579 đồng, nợ lãi trong hạn 21.440.444 đồng, phí 49.915.313 đồng. Ngân hàng V được tiếp tục tính lãi quá hạn kể từ ngày 23/7/2024 cho đến khi ông Mai Văn C và bà Cao Thị B thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại các HĐTD đã ký (Chi tiết xem HĐTD số 7005397.22 ngày 18/5/2022).

Trong trường hợp ông Mai Văn C và bà Cao Thị B không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho V, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng TMCP (có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm, cụ thể là quyền sử dụng đất tại thửa 69, tờ bản đồ số 17, ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Bến Tre theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: BĐ960643, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: CH01734 do UBND huyện T, tỉnh Bến Tre cấp ngày 07/7/2011, cập nhật biến động ngày 13/8/2014 đứng tên ông Mai Văn C và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp cùng toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo. Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp

đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 7949934.22.603, số công chứng: 4314, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, tỉnh Bến Tre công chứng ngày 24/5/2022 để thu hồi nợ vay cho V.

Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào của ông Mai Văn C và bà Cao Thị B đối với tài sản thế chấp làm tăng giá trị thực tế của tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không thể tách rời thuộc tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay cho V (Chi tiết xem HĐTC số 7949934.22.603 ngày 24/5/2022).

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với V. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì ông Mai Văn C và bà Cao Thị B vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho V.

5. 2. Ý kiến của V đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị H

Yêu cầu khởi kiện: “Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị H với ông Mai Văn C, bà Cao Thị B lập ngày 27/02/2017” của nguyên đơn là không có căn cứ, vì các nguyên nhân sau:

- Căn cứ khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai 2013 quy định:

"Điều 188. Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị H với ông Mai Văn C, bà Cao Thị B lập ngày 27/02/2017 (sau đây gọi tắt là "HĐCNQSDĐ ngày 27/02/2017") chưa có hiệu lực do chưa đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai.

Hợp đồng thế chấp giữa V và ông Mai Văn C, bà Cao Thị B đã được công chứng, đăng ký thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm hợp pháp nên có hiệu lực pháp luật.

Ngân hàng đề nghị Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

5.3. Ý kiến của V đối với ý kiến của bị đơn ông Nguyễn Vũ Đông K: Ngân hàng không đồng ý ý kiến của ông K vì phần đất ông K và ông C thỏa thuận có diện tích là 36,6 m² thuộc một phần thửa 69, tờ bản đồ số 17 mà ông C, bà B đã thế chấp ngân hàng.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh T trình bày:

Vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông C, bà B được Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử theo Bản án số: 184/2022/DS-PT ngày 10/8/2022. Kết quả: Chấp nhận yêu cầu của ông, tuyên tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Mai Văn C, bà Cao Thị B. Khi ông yêu cầu thi hành án thì biết phần đất này ông C, bà B thế chấp để vay Ngân hàng VIB nên không thi hành án được. Ông nhiều lần khiếu nại nhưng chưa giải quyết dứt điểm.

Ngân hàng V yêu cầu ông Mai Văn C, bà Cao Thị B phải thanh toán ngay cho Ngân hàng V số tiền nợ vay và tiền lãi 2.366.136.251 đồng theo Hợp đồng tín dụng, trong trường hợp ông C, bà B không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng V, đề nghị cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp của ông C, bà B để ngân hàng V thu hồi nợ, cụ thể là quyền sử dụng đất thửa số 69, tờ bản đồ số 17, tại ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Bến Tre thì ông không đồng ý phát mãi phần đất mà Tòa án đã tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông với ông Mai Văn C và bà Cao Thị B vì phần đất này ông C, bà B thế chấp Ngân hàng V khi đang tranh chấp Tòa án chưa giải quyết xong. Các phần khác ông không ý kiến vì không có liên quan.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú đưa vụ án ra xét xử. Tại quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số: 118/2024/DS-ST ngày 22, 25 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú đã tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị H.

Về yêu cầu ông Mai Văn C, bà Cao Thị B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 97,4 m² (qua kết quả đo đạc ngày 16/11/2020) đất đã bán cho bà H tại thửa 69, tờ bản đồ số 17, ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2017, đối với diện tích 97,4 m², tọa lạc tại thửa 69A, 69B, 69C, tờ bản đồ số 17, ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

Buộc ông Mai Văn C, bà Cao Thị B liên đới hoàn trả cho bà Huỳnh Thị H số tiền 53.824.000 đồng (trong đó tiền mua đất là 15.000.000 đồng, 38.824.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại).

2. Bác yêu cầu của bà Huỳnh Thị H yêu cầu ông Nguyễn Vũ Đông K hoàn trả phần đất có diện tích 54,2 m², thuộc thửa 69A, 69B, tờ bản đồ số 17, ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Bến Tre.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP (.

Buộc ông Mai Văn C, bà Cao Thị B liên đới hoàn trả cho Ngân hàng TMCP (số tiền vay tính đến ngày 22/7/2024 là: 2.366.136.251 đồng. (Trong đó: Nợ gốc theo hợp đồng 7005397.22 ngày 18/5/2022 là 1.728.400.000 đồng, lãi trong hạn 110.530.320 đồng, nợ lãi quá hạn là 276.228.747 đồng. Nợ thẻ 5268870001329848 nợ gốc 27.784.426 đồng, nợ lãi trong hạn 9.922.515 đồng, nợ lãi quá hạn/Phí 19.727.403 đồng. Nợ thẻ 55268873001733670 nợ gốc 18.745.426 đồng, nợ lãi trong hạn 7.042.967 đồng, nợ lãi quá hạn/Phí 10.488.762 đồng. Nợ thẻ 55138920001040313 nợ gốc 47.161.579 đồng, nợ lãi trong hạn 18.373.648 đồng, nợ lãi quá hạn/Phí 13.752.695 đồng).

Ông Mai Văn C, bà Cao Thị B phải đóng lãi suất tiếp tục được tính kể từ ngày 23/7/2024 trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất nợ quá hạn cho đến khi ông Mai Văn C và bà Cao Thị B thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại các HĐTD đã ký (Chi tiết xem HĐTD số 7005397.22 ngày 18/5/2022).

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 7949934.22.603, số công chứng: 4314, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T1, tỉnh Bến Tre công chứng ngày 24/5/2022 là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: BĐ960643, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: CH01734 do UBND huyện T, tỉnh Bến Tre cấp ngày 07/7/2022, cập nhật biến động ngày 13/8/2014 đứng tên ông Mai Văn C vô hiệu một phần đối với phần đất có diện tích 214,6 m² thuộc một phần thửa 69, tờ bản đồ số 17, ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Bến Tre theo Bản án số 184/2022/DS-PT ngày 10/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, vô hiệu đối với diện tích 97,4 m² thuộc thửa 69A, 69B, 69C, tờ bản đồ số 17, ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Phần còn lại của thửa 69, tờ bản đồ số 17, ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Bến Tre theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 7949934.22.603 có hiệu lực. Nếu ông Mai Văn C, bà Cao Thị B không thi hành án thì Ngân hàng TMCP (có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi.

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

Ngày 09/8/2024, nguyên đơn bà Huỳnh Thị H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP (kháng cáo.

Bà H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét bản án sơ thẩm theo trình tự thủ tục phúc thẩm, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho bà.

Ngân hàng TMCP (kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự không thỏa thuận được nội dung giải quyết vụ án, cụ thể: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của Ngân hàng TMCP (. Ngân hàng TMCP (giữ nguyên yêu cầu độc lập, yêu cầu kháng cáo. Đồng thời, Ngân hàng TMCP (xác định các căn cứ để yêu cầu Hội đồng xét xử hủy bản án như sau: Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; Tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu một phần là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ để xác định 214,6m² thuộc vị trí nào, các phần đất 69a, 69b là phần nào; Ngân hàng TMCP (là bên thứ ba ngay tình trong việc nhận thế chấp tài sản là thửa đất 69 do ông C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bởi hợp đồng thế chấp có công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm, Ngân hàng không nhận được bất kỳ thông tin nào từ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, từ ông C, bà B hay từ ông Trần Thanh T về việc thửa đất 69 có tranh chấp.

Người làm chứng xác định: Năm 2017, bà nghe bà H nói có mua của ông C phần đất tranh chấp làm đường đi, diện tích cụ thể như thế nào, hợp đồng mua bán giữa các bên lập, ký tên, công chứng ra sao bà không biết.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị H, không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP (, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 118/2024/DS-ST ngày 22, 25 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của bà Huỳnh Thị H, Ngân hàng TMCP (; Hội đồng xét xử nhận định:

Về tổ tụng:

Nguyên đơn bà Huỳnh Thị H yêu cầu ông Mai Văn C, bà Cao Thị B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 97,4 m² thuộc thửa số 69A, 69B, 69C, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Bến Tre; Yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Vũ Đông K hoàn trả phần đất lấn chiếm diện tích 54,2 m² thuộc thửa số 69A, 69B, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Bến Tre nên cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất” là phù hợp.

Bên cạnh đó, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP (có yêu cầu độc lập yêu cầu ông Mai Văn C, bà Cao Thị B phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP (số tiền vay theo Hợp đồng tín dụng số 7005397.22 ngày 18/5/2022; Trong trường hợp ông Mai Văn C, bà Cao Thị B không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ thì yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 7949934.22.603, số công chứng: 4314, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, tỉnh Bến Tre công chứng ngày 24/5/2022. Như vậy, quan hệ tranh chấp đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”.

Cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất” là chưa đầy đủ. Do đó, cấp phúc thẩm xác định bổ sung quan hệ pháp luật tranh chấp “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” còn thiếu trong vụ án, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Về nội dung:

[1] Bà H căn cứ vào “Hợp đồng mua bán đất” đề ngày 27/02/2017 được Ủy ban nhân dân xã B chứng thực ngày 03/5/2019 để yêu cầu ông Mai Văn C, bà Cao Thị B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 97,4m² (đất tại vị trí ký hiệu 69A, 69B, 69C) thuộc một phần thửa đất số 69, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Bến Tre; Yêu cầu ông Nguyễn Vũ Đông K giao trả phần đất có diện tích 54,2m² (đất tại vị trí ký hiệu 69A, 69B) thuộc một phần thửa đất số 69, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Bến Tre. Thửa đất số 69, tờ bản đồ số 17 do ông Mai Văn C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông C, bà B chỉ đồng ý tiếp tục chuyển nhượng cho bà H phần đất diện tích 62,6m². Ông K không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1.1] Nguyên đơn cung cấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào

năm 2017 được Ủy ban nhân dân xã B chứng thực vào năm 2019 giữa người chuyển nhượng là ông Mai Văn C, bà Cao Thị B với người nhận chuyển nhượng là bà Huỳnh Thị H. Nội dung hợp đồng không thể hiện diện tích, vị trí thửa đất, chỉ thể hiện giá trị chuyển nhượng là 15.000.000 đồng. Ông Mai Văn C không đồng ý nội dung hợp đồng vì cho rằng bà H chỉnh sửa hợp đồng và khi Ủy ban nhân dân xã B chứng thực không có ông chứng kiến, việc chuyển nhượng đất không có đo đạc trên thực tế. Xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập vào năm 2017 nhưng đến năm 2019 Ủy ban nhân dân xã B mới chứng thực nội dung là các đương sự ký trước mặt là không đúng thực tế và thời gian theo quy định, nội dung hợp đồng không thể hiện được diện tích cụ thể, theo trình bày của nguyên đơn thì chuyển nhượng diện tích 97,4m² nên hợp đồng chuyển nhượng có Ủy ban nhân dân xã B chứng thực vào năm 2019 không đúng với quy định của Luật đất đai, đối chiếu Quyết định số: 47/2022/QĐ-UBND ngày 28/10/2022, Quyết định số: 45/2024/QĐ-UBND ngày 24/10/2024 của UBND tỉnh B thì diện tích đất nguyên đơn tranh chấp cũng không đủ để tách thửa. Xét lời trình bày của bà H về mục đích nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông C để làm đường đi vào nhà thờ mẹ bà H (Đây là một trong các lý do bà H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) cũng không phù hợp. Bởi lẽ, căn cứ vào lời trình bày của bà H và kết quả xác minh đối với Ủy ban nhân dân xã B thì phần đất có nhà thờ cha, mẹ bà H thuộc thửa 80, tờ bản đồ số 17, tọa lạc ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Bến Tre do anh ruột bà H là ông Huỳnh Văn H2 đứng tên quyền sử dụng đất.

[1.2] Bà Huỳnh Thị H yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích đất là 97,4m² nhưng bà H không có phần đất nào liền kề với thửa 69A, 69B, 69C để nhập thửa đất hoặc có bất động sản nào liền kề bị bao bọc không có lối đi. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị H với ông Mai Văn C, bà Cao Thị B là vô hiệu theo Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015, yêu cầu khởi kiện tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2017 với diện tích 97,4 m² của nguyên đơn và ý kiến đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với diện tích 62,6 m² thuộc một phần thửa 69, tờ bản đồ 17 cũng như yêu cầu ông Nguyễn Vũ Đông K giao trả cho bà H phần đất có diện tích 54,2m² (đất tại vị trí ký hiệu 69A, 69B) thuộc một phần thửa đất số 69, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Bến Tre là không có căn cứ chấp nhận. Trong trường hợp thửa đất số 80, tờ bản đồ số 17, ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Bến Tre do ông Huỳnh Văn H2 đứng tên quyền sử dụng đất bị bao bọc không có lối đi thì ông Huỳnh Văn H2 có quyền khởi kiện tranh chấp quyền về lối đi qua theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2015.

[2] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị H với ông Mai Văn C, bà Cao Thị B vô hiệu theo Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015 nên khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu các bên có nghĩa vụ khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định pháp luật:

[2.1] Về diện tích đất chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông C, bà B không thống nhất, bà H yêu cầu diện tích là 97,4 m² còn ông C, bà B chỉ thừa nhận là 62,6 m². Xét thấy theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2017 không thể hiện diện tích cụ thể, không mời ông Kính X là người giáp ranh đất mua bán để thống nhất vị trí ranh đất. Qua khảo sát thực tế thì phần đất giữa bà H và ông C không thống nhất có cây dừa lớn, trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa bà H trình bày cây dừa là của em bà trồng trên đất bán cho ông Kính X, sau đó ông Kính X bán lại cho ông K, hiện ông K là người thực tế sử dụng. Do đó, bà H yêu cầu diện tích 97,4 m² là không có căn cứ. Qua đo đạc ngày 16/11/2020 bà H không đồng ý nên bà H yêu cầu đo đạc lại vào ngày 20/12/2022. Theo họa đồ ngày 16/11/2020 thì phần đất ông C đồng ý bán cho bà H là 43,2 m², theo họa đồ ngày 20/12/2022 thì phần đất ông C đồng ý bán cho bà H là 62,6 m² thuộc một phần thửa 69, tờ bản đồ số 17. Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định chấp nhận diện tích tranh chấp giữa bà Huỳnh Thị H với ông Mai Văn C, bà Cao Thị B là 62,6 m² (theo họa đồ ngày 20/12/2022), trên cơ sở đó buộc bà Huỳnh Thị H hoàn trả lại cho ông C, bà B diện tích 62,6 m² thuộc thửa 69a, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Bến Tre, buộc ông Mai Văn C, bà Cao Thị B hoàn trả cho bà Huỳnh Thị H số tiền 15.000.000 đồng là phù hợp. Tuy nhiên, phần quyết định của bản án sơ thẩm lại không tuyên trách nhiệm hoàn trả đất của bà H như đã nhận định là thiếu sót. Vì vậy nên cấp phúc thẩm có sự điều chỉnh lại nội dung này.

[2.2] Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Cấp sơ thẩm xác định bà H và ông C, bà B mỗi bên phải chịu 50% thiệt hại là có cơ sở. Bởi lẽ: các bên đều biết diện tích đất bà H nhận chuyển nhượng của ông C, bà B không đủ diện tích để tách thửa theo quy định nhưng vẫn chuyển nhượng. Trên cơ sở kết quả định giá xác định giá trị đất là 1.480.000 đồng/m² x 62,6 m² = 92.648.000 đồng. Thiệt hại là 92.648.000 đồng – 15.000.000 đồng = 77.648.000 đồng. Như vậy, bà H phải chịu thiệt hại là 38.824.000 đồng. Ông C, bà B hoàn trả cho bà H 38.824.000 đồng thiệt hại là phù hợp.

[3] Đối với phần yêu cầu của bà Huỳnh Thị H yêu cầu ông Nguyễn Vũ Đông K phải giao trả cho bà H diện tích 54,2 m² thửa số 69A, 69B (theo họa đồ ngày 16/11/2020). Hội đồng xét xử xét thấy phần đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị H với ông Mai Văn C, bà Cao Thị B vô hiệu và phần đất qua đo đạc thuộc thửa số 69A, 69B vào năm 2017 bà H nhận chuyển

nhượng của ông C, bà B giáp với thửa 75, tờ bản đồ số 17 của ông Kính X nhưng giữa bà H, ông C, bà B không có hiệp thương ranh với ông Kính X và các đương sự đều thống nhất cây dừa trên đất tranh chấp là thuộc phần đất của ông Kính X chuyển nhượng cho ông Đông K. Mặt khác, trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa bà H trình bày trước đây bà có mua của ông Kính X (bà H mua trước khi ông Kính X bán cho ông K) phần đất liền kề với thửa 69, tờ bản đồ số 17 của ông C, bà B với chiều ngang 02m nhưng bà không tranh chấp trong vụ án này, nếu có tranh chấp bà sẽ khởi kiện thành vụ án khác. Do đó, yêu cầu của bà H buộc ông K phải giao trả cho bà H diện tích 54,2 m² thuộc thửa số 69A, 69B (theo họa đồ ngày 16/11/2020) không có căn cứ để chấp nhận.

Về cát và đá san lấp bà Huỳnh Thị H và ông Nguyễn Vũ Đông K không yêu cầu Tòa án định giá. Tòa án đã ra thông báo giao nộp chứng cứ cho bà H, ông K nộp đơn yêu cầu định giá cát và đá san lấp nhưng bà H và ông K không có yêu cầu. Qua định giá Hội đồng định giá đã định giá phần đất tranh chấp theo giá đất đã san lấp nên Hội đồng xét xử không xem xét phần cát và đá san lấp của bà H và ông K.

[4] Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP (yêu cầu ông Mai Văn C và bà Cao Thị B phải thanh toán ngay cho Ngân hàng TMCP (số tiền tạm tính đến ngày 22/7/2024 là: 2.366.136.251 đồng bao gồm: Nợ gốc theo hợp đồng 7005397.22 ngày 18/5/2022 là 1.728.400.000 đồng, lãi trong hạn 110.530.320 đồng, nợ lãi quá hạn là 276.228.747 đồng; Nợ thẻ 5268870001329848: nợ gốc 27.784.426 đồng, nợ lãi trong hạn 11.821.475 đồng, phí 33.455.489 đồng; Nợ thẻ 5268873001733670: nợ gốc 18.745.426 đồng, nợ lãi trong hạn 8.847.822 đồng, phí 31.805.210 đồng; Nợ thẻ 5138920001040313: nợ gốc 47.161.579 đồng, nợ lãi trong hạn 21.440.444 đồng, phí 49.915.313 đồng. Ngân hàng V được tiếp tục tính lãi quá hạn kể từ ngày 23/7/2024 cho đến khi ông Mai Văn C và bà Cao Thị B thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại các HĐTD đã ký (Chi tiết xem HĐTD số 7005397.22 ngày 18/5/2022). Trong trường hợp ông Mai Văn C và bà Cao Thị B không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng V, ngân hàng V có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm, cụ thể là “quyền sử dụng đất tại thửa 69, tờ bản đồ số 17, ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Bến Tre theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: BĐ960643, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: CH01734 do UBND huyện T, tỉnh Bến Tre cấp ngày 07/7/2011, cập nhật biến động ngày 13/8/2014 đứng tên ông Mai Văn C" cùng toàn bộ tài sản trên đất để thu hồi nợ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Mai Văn C, bà Cao Thị B trình bày ông C, bà B đồng ý trả tiền theo yêu cầu của ngân hàng V. Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật do hiện

nay trên thửa đất này có một phần đất bà H đang tranh chấp và một căn nhà tường ông Trần Thanh T đang quản lý, sử dụng.

Hội đồng xét xử xét thấy người đại diện theo ủy quyền của ông C, bà B thừa nhận số tiền ông C, bà B còn nợ Ngân hàng V đến ngày 22/7/2024 là: 2.366.136.251 đồng và đồng ý trả nên Ngân hàng không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, yêu cầu trả tiền của Ngân hàng V có căn cứ để chấp nhận. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm xác định số thẻ, số tiền nợ lãi trong hạn và phí của nợ thẻ 5268870001329848, nợ thẻ 5268873001733670, nợ thẻ 5138920001040313 là không chính xác nên cấp phúc thẩm có sự điều chỉnh đối với các nội dung này.

Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 7949934.22.603, số công chứng: 4314, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, tỉnh Bến Tre công chứng ngày 24/5/2022, Hội đồng xét xử thấy rằng: Ngân hàng V nhận thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên toàn bộ thửa đất 69, tờ bản đồ số 17 của ông C, bà B nhưng một phần quyền sử dụng đất thửa 69, tờ bản đồ số 17, diện tích 214,6 m² đã có tranh chấp. Cụ thể phần đất tranh chấp này vào ngày 05/4/2022 Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú xét xử theo Bản án số: 21/2022/DS-ST, ông Mai Văn C không đồng ý kết quả sơ thẩm nên kháng cáo, đến ngày 10/8/2022 Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm theo Bản án số: 184/2022/DS-PT. Như vậy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 7949934.22.603, số công chứng: 4314, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, tỉnh Bến Tre công chứng ngày 24/5/2022 được công chứng khi tài sản thế chấp còn đang tranh chấp. Đồng thời tại thời điểm đôi bên thực hiện việc thế chấp trên đất đã có nhà của gia đình ông T và gia đình ông T có nhiều thành viên sinh sống tại căn nhà này nhưng gia đình ông T không được ông C, bà B hay Ngân hàng thông báo về việc thế chấp nói trên. Do đó, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 7949934.22.603, số công chứng: 4314, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, tỉnh Bến Tre công chứng ngày 24/5/2022 vô hiệu với quyền sử dụng đất phần đất diện tích 214,6 m² thuộc một phần thửa 69, tờ bản đồ số 17 đã được Tòa án giải quyết tranh chấp giữa ông Trần Thanh T với ông Mai Văn C, bà Cao Thị B.

Phần đất thửa 69b và 69c (theo họa đồ ngày 20/12/2022) ông C và ông K thống nhất là phần đất của ông Kính X chuyển nhượng lại cho ông K, hiện ông K đang quản lý sử dụng, qua khảo sát thực tế thì trên đất có cây trồng do ông K mua của ông Kính X, tuy nhiên phần đất này vẫn do ông C đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 69, tờ bản đồ số 17; Giữa ông Kính X, ông K và ông C cũng chưa thực hiện thủ tục điều chỉnh, chỉnh lý gì về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo thực tế chủ sử dụng đất như trình bày của ông K, ông C trong khi ông C thế chấp quyền sử dụng đất cũng không cung cấp thông tin nói

trên cho Ngân hàng (kể cả thông tin về chuyển nhượng đất cho bà H) nên việc cấp sơ thẩm cho rằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 7949934.22.603, số công chứng: 4314, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, tỉnh Bến Tre công chứng ngày 24/5/2022 vô hiệu đối với quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 97,4m² thuộc một phần thửa đất số 69, tờ bản đồ số 17 là chưa phù hợp, cần công nhận hiệu lực hợp đồng thế chấp nói trên đối với quyền sử dụng đất phần diện tích đất này theo quy định tại 133 Bộ Luật dân sự năm 2015.

Ông Nguyễn Vũ Đông K có quyền khởi kiện bằng vụ kiện khác để tranh chấp đối với quyền sử dụng đất phần đất thửa 69b và 69c, tờ bản đồ số 17 (theo hoá đơn ngày 20/12/2022) mà ông C và ông K thống nhất cho rằng phần đất của ông K.

Các giao dịch dân sự có liên quan trong vụ án được các đương sự thiết lập trước ngày 01/01/2017 nhưng Tòa sơ thẩm lại áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005, Luật đất đai năm 2003 để giải quyết là không phù hợp, vậy nên cấp phúc thẩm sửa lại nội dung này.

Từ những nhận định trên, xét thấy kháng cáo của bà Huỳnh Thị H là không có căn cứ nên không được chấp nhận, kháng cáo của Ngân hàng TMCP (là có căn cứ một phần nên được chấp nhận một phần. Trên cơ sở đó sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 118/2024/DS-ST ngày 22, 25 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú.

[5] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

[6] Án phí phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà H phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật; Ngân hàng TMCP (không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Thị H.

Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP (.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 118/2024/DS-ST ngày 22, 25 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú.

Căn cứ khoản 3, 12 Điều 26; khoản 1 Điều 35, các Điều 39, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ các Điều 117, 119, 122, 123, 130, 131, 133, 317,

466, 468, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 166, 167, 174 Luật đất đai năm 2013; Căn cứ khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị H về yêu cầu ông Mai Văn C, bà Cao Thị B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/02/2017, chứng thực ngày 03/5/2019) đối với phần đất có diện tích 97,4 m² tại thửa 69A, 69B, 69C, tờ bản đồ số 17 (theo họa đồ ngày 16/11/2020), tọa lạc ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/02/2017, chứng thực ngày 03/5/2019) giữa bà Huỳnh Thị H và ông Mai Văn C, bà Cao Thị B đối với phần đất có diện tích 97,4 m² tại thửa 69A, 69B, 69C, tờ bản đồ số 17 (theo họa đồ ngày 16/11/2020), tọa lạc ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

Buộc bà Huỳnh Thị H hoàn trả lại cho ông Mai Văn C, bà Cao Thị B diện tích 62,6 m² tại thửa 69a, tờ bản đồ số 17 (theo họa đồ ngày 20/12/2022), tọa lạc tại ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Buộc ông Mai Văn C, bà Cao Thị B liên đới hoàn trả cho bà Huỳnh Thị H số tiền 53.824.000 (Năm mươi ba triệu, tám trăm hai mươi bốn nghìn) đồng. Trong đó tiền mua đất là 15.000.000 đồng, tiền bồi thường thiệt hại 38.824.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Huỳnh Thị H về yêu cầu ông Nguyễn Vũ Đông K hoàn trả phần đất có diện tích 54,2 m² tại thửa 69A, 69B, tờ bản đồ số 17 (theo họa đồ ngày 16/11/2020), tọa lạc tại ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Bến Tre.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP (.

3.1. Buộc ông Mai Văn C, bà Cao Thị B liên đới hoàn trả cho Ngân hàng TMCP (số tiền nợ tính đến ngày 22/7/2024 là: 2.366.136.251 (Hai tỷ, ba trăm sáu mươi sáu triệu, một trăm ba mươi sáu nghìn, hai trăm năm mươi một) đồng. Trong đó: Nợ gốc theo hợp đồng 7005397.22 ngày 18/5/2022 là 1.728.400.000 đồng, lãi trong hạn 110.530.320 đồng, nợ lãi quá hạn 276.228.747 đồng; Nợ thẻ 5268870001329848: nợ gốc 27.784.426 đồng, nợ lãi trong hạn 11.821.475 đồng, phí 33.455.489 đồng; Nợ thẻ 5268873001733670: nợ gốc 18.745.426 đồng, nợ lãi trong hạn 8.847.822 đồng, phí 31.805.210 đồng; Nợ thẻ 5138920001040313: nợ gốc 47.161.579 đồng, nợ lãi trong hạn 21.440.444 đồng, phí 49.915.313 đồng.

Ông Mai Văn C, bà Cao Thị B phải đóng lãi cho Ngân hàng TMCP (tiếp tục kể từ ngày 23/7/2024 trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất nợ quá hạn cho đến khi ông Mai Văn C và bà Cao Thị B thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại các HĐTD đã ký (Chi tiết xem HĐTD số 7005397.22 ngày 18/5/2022).

3.2. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 7949934.22.603, số công chứng: 4314, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, tỉnh Bến Tre công chứng ngày 24/5/2022 đối với quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: BĐ960643, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: CH01734 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre cấp ngày 07/7/2011, cập nhật biến động ngày 13/8/2014 đứng tên ông Mai Văn C vô hiệu một phần đối với quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 214,6 m² thuộc một phần thửa đất số 69, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Bến Tre theo Bản án số: 184/2022/DS-PT ngày 10/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre. Quyền sử dụng đất phần đất còn lại của thửa đất số 69, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Bến Tre theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 7949934.22.603 có hiệu lực.

3.3. Trong trường hợp ông Mai Văn C, bà Cao Thị B không thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay nêu trên hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay nêu trên không đầy đủ cho Ngân hàng TMCP (thì Ngân hàng TMCP (được quyền yêu cầu Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phát mãi, thanh lý tất cả các tài sản đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 7949934.22.603, số công chứng: 4314, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T1, tỉnh Bến Tre công chứng ngày 24/5/2022 là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: BĐ960643, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: CH01734 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre cấp ngày 07/7/2011, cập nhật biến động ngày 13/8/2014 đứng tên ông Mai Văn C đã được ký kết giữa Ngân hàng TMCP (với ông Mai Văn C, bà Cao Thị B (Trừ quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 214,6 m² thuộc một phần thửa 69, tờ bản đồ số 17, tọa lạc ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Bến Tre đã bị tuyên vô hiệu nêu trên) để thu hồi nợ.

4. Về chi phí tố tụng: 5.355.000 đồng. Bà Huỳnh Thị H phải chịu là 5.105.000 đồng; Ông Mai Văn C và Cao Thị B phải chịu là 250.000 đồng. Do bà Huỳnh Thị H tạm ứng toàn bộ chi phí tố tụng nên ông Mai Văn C, bà Cao Thị B có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Huỳnh Thị H số tiền 250.000 (Hai trăm năm mươi nghìn) đồng.

5. Về án phí

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Huỳnh Thị H là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được miễn nộp án phí.

Ông Mai Văn C, bà Cao Thị B phải chịu án phí dân sự có giá ngạch về hợp đồng vô hiệu là 2.691.200 (Hai triệu, sáu trăm chín mươi một nghìn, hai trăm) đồng.

Ông Mai Văn C, bà Cao Thị B phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là 79.322.000 (Bảy mươi chín triệu, ba trăm hai mươi hai nghìn) đồng.

Ngân hàng TMCP (phải nộp án phí sơ thẩm 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí Ngân hàng TMCP (đã nộp 35.429.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000115 ngày 19/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú. Ngân hàng TMCP (được nhận lại 35.129.000 (Ba mươi lăm triệu, một trăm hai mươi chín nghìn) đồng.

Hoàn trả tạm ứng án phí cho bà Huỳnh Thị H 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009412 ngày 05/02/2020 và 0005574 ngày 14/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Huỳnh Thị H được miễn án phí.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP (số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001512 ngày 09/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú.

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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Thạnh Phú;
- Chi cục THADS huyện Thạnh Phú;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Nguyễn Thị Rên

