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

Bản án số: 350/2025/DS-PT
Ngày: 25/6/2025
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản, cầm cố quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hồng Nước

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Tặng

Ông Nguyễn Chí Dũng.

Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Ngọc Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Đạm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 tháng 5, ngày 25 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 95/2025/TLPT-DS ngày 28 tháng 02 năm 2025 về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản, cầm cố quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".*

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2025, của Toà án nhân dân huyện Tân Hồng bị kháng cáo và có kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Hồng;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 222/2025/QĐXXPT-DS ngày 15 tháng 4 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 299/2025/QĐPT-DS ngày 06 tháng 5 năm 2025 và Thông báo về thời gian mở lại phiên tòa số 311/TB-TA ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP C3.

Địa chỉ trụ sở: Số A đường T, Quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng TMCP C3: Ông Trần Minh B, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền của ông B: Ông Nguyễn Thanh H, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP C3 – Chi nhánh Đ (Văn bản ủy quyền số 652/UQ-HĐQT-NHCT-PCTT3 ngày 25/6/2024 của Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP C3).

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Anh Dư Minh T, sinh năm 1970, chức danh: Cán bộ phòng Tổng hợp Ngân hàng TMCP C3 - Chi nhánh Đ (Văn bản ủy quyền lại số 1183/UQ-CNĐT-TH ngày 25/6/2024 của Giám đốc Ngân hàng TMCP C3 – Chi nhánh Đ). Địa chỉ liên hệ: Số H N, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn:

1. Chị Phạm Thị Thùy D, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Khóm C, thị trấn S, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

2. Anh Lý Thanh T1, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Lý Thanh T1 là: Chị Phạm Thị Thùy D, sinh năm 1986. Địa chỉ: Khóm C, thị trấn S, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Giấy ủy quyền ngày 23/11/2023);

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Ngọc G, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Khóm B, thị trấn S, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Khóm B, thị trấn S, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Chỗ ở hiện nay: Ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc G và bà Nguyễn Thị T2 là: Chị Lê Thị Ngọc Á, sinh năm 1990. Địa chỉ: Khóm B, thị trấn S, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Chỗ ở hiện nay: ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Các giấy ủy quyền ngày 14/8/2024).

3. Chị Lý Thị T3, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

4. Bà Nguyễn Thị Minh T4, sinh năm 1963.

5. Bà Trần Lệ T5, sinh năm 1965.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T5: Chị Phạm Thị Thùy D, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Khóm C, thị trấn S, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Giấy ủy quyền ngày 20/5/2025).

6. Bà Trần Thị Mỹ C, sinh năm 1967.

Cùng địa chỉ: Khóm C, thị trấn S, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Có mặt tại phiên tòa: Ông Dư Minh T, bà Phạm Thị Thùy D, bà Lê Thị Ngọc Á. Các đương sự còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 10/10/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Ngân hàng TMCP C3 do anh Dư Minh T làm đại diện theo ủy quyền thể hiện ý kiến như sau:

Theo hợp đồng cho vay hạn mức số 02.060/2019-HĐCVHM/NHCT720 ngày 29/3/2019, chị Phạm Thị Thùy D và anh Lý Thanh T1 có vay vốn tại Ngân hàng TMCP C3 – Chi nhánh Đ số tiền 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng), hạn trả nợ vào ngày 14/4/2020 và ngày 22/4/2020 nhưng chị D, anh T1 chưa thanh toán, nợ đã quá hạn. Ngân hàng đã nhắc nhở đôn đốc nhiều lần, chị D và anh T1 có cam kết nhưng không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, vi phạm hợp đồng cho vay. Trước đây, Ngân hàng đã từng khởi kiện vợ chồng chị D. Tại Tòa, chị D thương lượng với Ngân hàng tạo điều kiện cho vợ chồng chị D có thể trả nợ nên Ngân hàng đã rút đơn kiện 02 lần và Tòa án đình chỉ. Tuy nhiên, sau đó, chị D không thực hiện việc trả nợ. Nay Ngân hàng TMCP C3 khởi kiện yêu cầu các nội dung:

1. Yêu cầu chị Phạm Thị Thùy D và anh Lý Thanh T1 liên đới trả nợ cho Ngân hàng TMCP C3 số tiền vay gốc còn nợ là 2.200.000.000 đồng (Hai tỷ, hai trăm triệu đồng) và tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn đến ngày 17/01/2025 là 1.712.089.588 đồng (Một tỷ, bảy trăm mười hai triệu, không trăm tám mươi chín nghìn, năm trăm tám mươi tám đồng). Tổng cộng gốc và lãi là 3.912.089.588 đồng (Ba tỷ, chín trăm mười hai triệu, không trăm tám mươi chín nghìn, năm trăm tám mươi tám đồng) và tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng cho vay hạn mức số: 02.060/2019-HĐCVHM/NHCT720 ngày 29/3/2019 đến ngày chị Phạm Thị Thùy D và anh Lý Thanh T1 trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP C3.

2. Yêu cầu công nhận các hợp đồng thế chấp các quyền sử dụng đất sau:

- Hợp đồng thế chấp 02.027/2018/HĐBĐ/NHCT720 ngày 02/10/2018.
- Hợp đồng thế chấp 02.028/2018/HĐBĐ/NHCT720 ngày 02/10/2018.
- Hợp đồng thế chấp 02.029/2018/HĐBĐ/NHCT720 ngày 02/10/2018.

Được ký kết giữa Ngân hàng TMCP C3 – Chi nhánh Đ với chị Phạm Thị Thùy D và anh Lý Thanh T1 có hiệu lực pháp luật để ngân hàng xử lý tài sản bảo đảm thu hồi nợ. Sau khi chị D và anh T1 thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng và các chi phí liên quan (nếu có) thì Ngân hàng sẽ giải chấp và trả lại cho chị D và anh T1 các tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng. Đối với yêu cầu của chị D xin được tất toán từng hợp đồng thế chấp thì Ngân hàng thống nhất

nhưng giá trị phải theo quy định của Hợp đồng thế chấp.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T2 liên quan hợp đồng cầm cố đất giữa bà T2 và chị D thì Ngân hàng không tranh chấp, không có yêu cầu gì. Đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Ngọc G về phần đất thế chấp ở ấp Đ, xã T thì Ngân hàng không đồng ý việc bà G yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp đối với diện tích mà bà G nhờ chị D đứng tên dùm vì Ngân hàng nhận thế chấp đúng theo quy định, khi thế chấp thì bà G cũng không ngăn cản hay tranh chấp, Ngân hàng hoàn toàn không thể biết việc bà G và chị D thỏa thuận đứng tên đất dùm đối với diện tích 2.833m^2 thuộc các thửa 987, 221, 222, 223 (là các phần đất mà chị D thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền).

Đối với giá trị đất ở xã T Cơ mà Hội đồng định giá ngày 10/12/2024 kết luận thì giá hơi thấp nhưng việc định giá này nhằm giải quyết việc tranh chấp giữa bà G và chị D nên Ngân hàng không có ý kiến, không yêu cầu định giá lại.

Đối với các phần đất chị Phạm Thị Thùy D, anh Lý Thanh T1 đã ký Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng thì khi nào bản án xét xử của Tòa án có hiệu lực, nếu các bị đơn không trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng sẽ yêu cầu thi hành án xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong phạm vi diện tích đất thế chấp theo các hợp đồng. Đối với phần đất thế chấp ở xã T thì Ngân hàng cũng thống nhất chỉ xử lý theo diện tích đã nhận thế chấp theo hợp đồng, còn phần đất dư giữa đo đạc thực tế và diện tích cấp giấy thì Ngân hàng thống nhất không tranh chấp. Nếu bà G và chị D thống nhất phần diện tích đất dư là của bà G, để tự thương lượng thì trong trường hợp vợ chồng chị D không có khả năng thanh toán nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng sẽ bán đấu giá luôn phần đất dư, sau khi bán Ngân hàng chỉ lấy đúng giá trị phần diện tích tương ứng với diện tích đất thế chấp trên hợp đồng thế chấp để tất toán nợ của Ngân hàng, phần đất dư thì thống nhất trả lại giá trị cho bà G (nếu chị Phạm Thị Thùy D không tranh chấp). Đối với phần đất thế chấp ở xã T B, nếu sau khi Tòa án xét xử mà gia đình chị D muốn tất toán nợ để giữ lại phần đất thế chấp ở xã T B thì Ngân hàng cũng thiện chí tạo điều kiện nhưng vợ chồng chị D phải trả đủ số nợ đúng theo quy định. Đối với phần đất thế chấp ở Khóm C, thị trấn S, nếu sau khi bản án có hiệu lực mà bà T5 mẹ ruột chị D tự nguyện mua theo giá được xác định tại thời điểm thi hành án thì Ngân hàng sẽ xem xét. Đối với ý kiến của chị D yêu cầu Ngân hàng giảm hoặc bỏ lãi thì bản thân anh không quyết định được vì nợ vay của vợ chồng chị Phạm Thị Thùy D đã quá hạn từ lâu. Ngân hàng cũng thiện chí tạo điều kiện nhiều lần cho vợ chồng chị D trả nợ nhưng đến nay vẫn chưa trả. Ngoài ra, anh không có ý kiến gì thêm.

- Ý kiến của chị Phạm Thị Thùy D thể hiện trong quá trình giải quyết vụ án: Trước đây, Ngân hàng TMCP C3 có khởi kiện vợ chồng chị. Tòa án mời Ngân hàng TMCP C3 và chị đến, các bên thống nhất sẽ cho chị thời gian giải quyết xong vụ án của chị và đương sự khác ở thành phố H thì chị sẽ bán tài sản trả nợ cho Ngân hàng nên Ngân hàng rút đơn. Việc chị bị nhiều người tranh chấp cũng có lỗi một phần của cán bộ Ngân hàng TMCP C3 là anh L, dẫn đến chị không thể trả nợ cho Ngân hàng đúng hạn được. Nay Ngân hàng tiếp tục khởi kiện lại. Đối với các phần đất thế chấp cho Ngân hàng TMCP C3 thì chị có ý kiến:

+ Phần đất tại xã T thì chị đã cố 20 công đất tầm cắt cho bà Nguyễn Thị T2 (ở xã T) với giá là 200.000.000đồng (hai trăm triệu đồng), có làm giấy tay, thời gian cố là 02 năm, cố từ năm 2019, hiện nay chưa có tiền chuộc nên bà T2 vẫn đang sử dụng đất. Đối với yêu cầu độc lập của bà T2 thì chị thống nhất trả lại số tiền cố đất là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) để bà T2 giao trả lại đất cho chị bán trả nợ cho Ngân hàng TMCP C3. Đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Ngọc G thì chị thống nhất theo yêu cầu của bà G về việc yêu cầu chị trả lại giá trị quyền sử dụng đất 2.833m^2 với số tiền là 325.795.000 đồng. Chị thống nhất trả lại phần diện tích 5.135,8m^2 cho bà G. Tuy nhiên phần diện tích này thuộc các thửa 214, 215, 216, 986 cho nên không thuận tiện cho việc canh tác lúa, dẫn đến việc sau này chị khó kêu người chuyển nhượng các phần đất để thanh toán nợ cho Ngân hàng. Vì thế chị thống nhất trả lại phần đất diện tích 5.135,8m^2 cho bà G theo vị trí một phần cuối của thửa đất 1095 và 113 (tức là phần cuối đất theo sơ đồ hiện trạng đất tranh chấp, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng).

Chị nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Ngọc G 20 công tầm cắt là ngay tình. Tuy nhiên, sau khi mua đất thì chị và bà G không đo đạc đất lại, bà G đã chuyển nhượng cho chị 28.753m^2, theo diện tích chị mua thì dư 2.833m^2 (phần đất dư này chị có thỏa thuận là đứng tên dùm cho bà G). Theo bản đồ 299 tổng diện tích đất của chị đứng tên quyền sử dụng đất là 28.753m^2 đến khi đo đạc theo bản đồ chính quy thì tổng diện tích đất ở xã T là 33.888,8m^2, tức là dư 5.135,8m^2. Chị là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nên đất đủ, thiếu hay dư thì chị phải chịu. Trường hợp đo đất lại theo bản đồ chính quy bị thiếu, không đủ đất thì bà Giàu C1 bồi thường hay bù đất cho chị hay không, nhưng chị vẫn giữ nguyên ý kiến là trả lại phần diện tích đất dư cho bà G như đã nêu trên. Điều chị muốn nói ở đây là bà G đưa ra giá 115.000 đồng/m^2, vậy với tổng diện tích đất 33.888,8m^2 thì sẽ có giá trị là 3.897.212.000 đồng, chị từng kêu bà G chuyển

nhượng lại tổng diện tích cho bà G với giá là 4.000.000.000 đồng (Có thương lượng) nhưng bà G không đồng ý. Bà G không đồng ý mua đất lại nhưng khi chị kêu người xem đất để bán thì bà T2 nói với những người mua đất là đất này đang lu bu vì mặt tiền đất là của bà G cho nên gây khó khăn cho chị trong việc kêu người chuyển nhượng đất để thanh toán nợ cho Ngân hàng.

+ Phần đất ao ở T B hiện do chị Lý Thị T3 là chị chồng của chị đang quản lý, sử dụng cho gia đình vì chị T3 sống chung với ba mẹ và vợ chồng chị. Gia đình chị sẽ cố gắng lo tiền để thanh toán nợ cho Ngân hàng tại thời điểm thi hành án để giữ lại ao (hầm) này để chăn nuôi vì đây là nghề của gia đình chị.

+ Phần đất ở đô thị tại khóm C, thị trấn S thì hiện nay do mẹ ruột chị là bà Trần Lệ T5, sinh năm 1965 địa chỉ khóm C, thị trấn S, huyện T, tỉnh Đồng Tháp quản lý, sử dụng để làm lối đi và trên đất có các cây kiểng của chị. Do phần đất mẹ chị cất nhà ở phía sau phần đất này, đây là lối đi duy nhất gia đình để ra đường L, không còn lối đi nào khác nên gia đình chị sẽ cố gắng thanh toán nợ cho Ngân hàng để lấy lại đất. Nếu trường hợp chị không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng thì mẹ ruột chị có nguyện vọng được ưu tiên mua lại phần đất này tại thời điểm thi hành án.

+ Chị yêu cầu được thanh toán hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02.027/2018/HĐBĐ/NHCT720 ngày 02/10/2018 là 900.000.000đ (chín trăm triệu đồng) và lãi 351.000.000đ (ba trăm năm mươi mốt triệu đồng) tính từ 02/12/2019 đến ngày 02/3/2024; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02.028/2018/HĐBĐ/NHCT720 ngày 02/10/2018 là 1.120.000.000đồng (một tỷ, một trăm hai mươi triệu đồng) và tiền lãi 436.800.000đồng (Bốn trăm ba mươi sáu triệu, tám trăm nghìn đồng) tính từ 02/12/2019 đến ngày 02/3/2024; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02.029/2018/HĐBĐ/NHCT720 ngày 02/10/2018 là 180.000.000 đồng và lãi là 70.200.000đồng (bảy mươi triệu, hai trăm nghìn đồng) tính từ 02/12/2019 đến ngày 02/3/2024. Hy vọng Ngân hàng và Tòa án cho các bên thời gian thỏa thuận đến hết ngày 20/5/2024. Nếu hết thời hạn này mà các bên không thỏa thuận được thì Tòa án xem xét theo quy định.

Đối với biên bản định giá ngày 10/12/2024 của Hội đồng định giá thì chị không có ý kiến, chị không yêu cầu định giá lại. Tuy nhiên, chị thấy giá của Hội đồng định giá đưa ra là thấp vì khi chị chuyển nhượng đất của bà G cách đây khoảng 07 năm thì giá đất cũng tương đương 75.000 đồng/m^2. Chị thấy giá đất 115.000 đồng/m^2 mà bà G đưa ra trong đơn yêu cầu độc lập là phù hợp hơn giá của Hội đồng định giá.

Do bận công việc gia đình nên chị với tư cách là bị đơn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Lý Thanh T1 xin được vắng mặt tại phiên tòa ngày 17/01/2025.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2 trình bày: Bà yêu cầu chị Phạm Thị Thùy D trả số tiền cố đất 20 công tầm cắt ở ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Phần đất đang thế chấp cho Ngân hàng TMCP C3). Bà có nguyện vọng xin mua lại phần đất ruộng ở T. Hy vọng Ngân hàng và Tòa án cho các bên thời gian thỏa thuận đến hết ngày 20/5/2024. Nếu hết thời hạn này mà các bên không thỏa thuận được thì Tòa án xem xét theo quy định. Nay bà Nguyễn Thị Tuyết G1 nguyên yêu cầu độc lập về việc yêu cầu chị Phạm Thị Thùy D trả số tiền cố đất 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), không yêu cầu anh Lý Thanh T1 liên đới. Bà thống nhất trả lại cho chị D số đất ruộng 20 công tầm cắt ở ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Đối với biên bản định giá ngày 10/12/2024 của Hội đồng định giá thì bà T2 không có ý kiến.

Chị Lê Thị Ngọc Á là người đại diện theo ủy quyền của bà T2 thống nhất lời trình bày của bà T2, không bổ sung gì thêm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc G trình bày: Bà thống nhất lời trình của chị Phạm Thị Thùy D tại các văn bản ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án. Tại biên bản hòa giải ngày 15/4/2024 thì bà Giàu có thể hiện ý kiến là đối với phần đất dư mà bà G chuyển cho chị D thì để bà và chị D tự thỏa thuận, không yêu cầu trong vụ án. Hy vọng Ngân hàng và Tòa án cho các bên thời gian thỏa thuận đến hết ngày 20/5/2024. Nếu hết thời hạn này mà các bên không thỏa thuận được thì Tòa án xem xét theo quy định. Sau đó các bên không thương lượng được nên bà Giàu có đơn yêu cầu độc lập những nội dung sau:

+ Yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp số 02.028/2018/HĐBĐ/NHCT720 đối với phần diện tích đất 2.833m^2 thuộc các thửa 987, 221, 222, 223 (nay theo bản đồ chính quy là 2053) mà chị Phạm Thị Thùy D đứng tên dùm cho bà G. Yêu cầu chị D, anh Lý Thanh T1 phải chuyển quyền trả lại phần diện tích này cho bà G. Trong trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà thì bà G yêu cầu chị D anh T1 phải liên đới trả lại giá trị quyền sử dụng đất 2.833m^2 với số tiền là 325.795.000 đồng (Ba trăm hai mươi lăm triệu, bảy trăm chín mươi lăm nghìn đồng). Bà G xác định phần đất ruộng ở xã T có giá là 115.000 đồng/m^2;

+ Đối với phần diện tích đất dư 5.135,8 theo đo đạc thực tế thuộc các thửa 988, 214, 215, 216, 986 là đất dư của bà, không chuyển nhượng cho chị D nên diện tích dư này không nằm trong diện tích đất của hợp đồng thế chấp giữa

Ngân hàng và chị D. Bà G yêu cầu Ngân hàng không xử lý đối với phần diện tích đất dư nêu trên.

Đối với biên bản định giá ngày 10/12/2024 của Hội đồng định giá thì bà G không có ý kiến, không yêu cầu định giá lại. Bà G yêu cầu lấy theo giá 115.000 đồng/m^2 mà bà G trình bày trong đơn yêu cầu độc lập để Tòa án xem xét theo quy định vì giá của Hội đồng định giá quá thấp.

Chị Lê Thị Ngọc Á là người đại diện theo ủy quyền của bà G thống nhất lời trình bày của bà T2, không bổ sung gì thêm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lý Thị T3 vắng mặt có đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Lệ T5 thể hiện ý kiến như sau: Đối với phần đất ở thuộc Khóm C, thị trấn S, huyện T, tỉnh Đồng Tháp mà con bà là Phạm Thị Thùy D thế chấp cho Ngân hàng TMCP C3 thì bà không yêu cầu độc lập trong vụ án này. Nếu sau này bản án hoặc quyết định của Tòa án giải quyết vụ việc giữa Ngân hàng và D mà D không có khả năng trả nợ và tài sản là quyền sử dụng đất này bị thi hành án vì bà có nguyện vọng xin được ưu tiên mua lại hoặc đồng ý tất toán khoản thế chấp đối phần đất thuộc thửa số 5, tờ bản đồ số 60 ở Khóm C, thị trấn S, huyện T, tỉnh Đồng Tháp để được quyền sử dụng đất vì căn nhà của bà liền kề phía sau, đây là lối đi duy nhất của gia đình bà ra đường L. Do bận công việc nên từ nay bà xin vắng mặt tất cả các giai đoạn tố tụng của Tòa án và xét xử.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mỹ C có văn bản ý kiến và xin vắng mặt đề ngày 20/8/2024 thể hiện ý kiến như sau: Đối với sơ đồ đo đạc có diện tích 13,5m^2 mà sơ đồ xác định hiện trạng nhà bà lấn qua đất D thì để bà và D tự thỏa thuận, bà không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Khi nào bà và cháu D không thỏa thuận được thì sẽ tranh chấp thành vụ án khác vì thực tế bà sử dụng đất và cất nhà vẫn nằm trong phạm vi đất của gia đình bà. Phần đất D thế chấp đối với Ngân hàng C3 thì Tòa án xem xét theo quy định, bà không tranh chấp, không yêu cầu độc lập hay yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Hy vọng D tất toán hợp đồng thế chấp đối với phần đất ở Khóm C, thị trấn S để nội bộ gia đình điều chỉnh ranh đất. Do bận công việc nên từ nay bà xin vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Minh T4 thể hiện ý kiến như sau: Đối với sơ đồ đo đạc có diện tích 7,4m^2 mà D chỉ lấn qua đất của bà thì để bà và D tự thỏa thuận. Phần đất D thế chấp cho Ngân hàng TMCP C3 thì Tòa án xem xét theo quy định, bà không tranh chấp, không yêu cầu độc lập hay yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Do bận công việc nên xin được vắng mặt tất cả các giai đoạn tố tụng của Tòa án.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Nguyên đơn Ngân hàng TMCP C3 do anh Dư Minh T là người đại diện theo ủy quyền giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, ý kiến đã trình bày. Chi phí thẩm định và đo đạc yêu cầu các bị đơn chịu. Chi phí định giá Ngân hàng không có ý kiến yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết.

- Bà Nguyễn Thị Tuyết G1 nguyên yêu cầu độc lập, không bổ sung gì thêm;

- Bà Nguyễn Ngọc G đồng ý đối với phần đất dư bà sẽ tự thỏa thuận với các đương sự để nhận giá trị tại thời điểm thi hành án vì chị D cũng đã xác định phần đất dư là của bà, nếu không thỏa thuận được thì bà sẽ kiện thành vụ án khác. Đối với các nội dung khác thì bà giữ nguyên ý kiến. Chi phí thẩm định và đo đạc thì bà thống nhất theo sự động viên của Hội đồng xét xử, bà đồng ý hỗ trợ chị D, anh T1 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) và chi phí định giá là 1.000.000 đồng (Một triệu đồng). Phần chi phí thẩm định và đo đạc còn lại thì chị D, anh T1 phải chịu.

- Chị Lê Thị Ngọc Á thống nhất ý kiến của bà G và bà T2. Chị Á không bổ sung gì thêm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Tân Hồng đã xử:

1. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP C3.

1.1. Buộc các bị đơn chị Phạm Thị Thùy D và anh Lý Thanh T1 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP C3 số tiền vay gốc còn nợ là 2.200.000.000 (Hai tỷ, hai trăm triệu đồng) và tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn là 1.712.089.588 đồng. Tổng cộng gốc và lãi đến ngày 17/01/2025 là 3.912.089.588 đồng (Ba tỷ, chín trăm mười hai triệu, không trăm tám mươi chín nghìn, năm trăm tám mươi tám đồng)

Kể từ ngày 18/01/2025 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng cho vay hạn mức số 02.060/2019-HĐCVHM/NHCT720 ngày 29/3/2019 đã được kết giữa Ngân hàng TMCP C3 – Chi nhánh Đ với Phạm Thị Thùy D và anh Lý Thanh T1.

1.2 Công nhận các hợp đồng thế chấp 02.027/2018/HĐBĐ/NHCT720 ngày 02/10/2018; số 02.028/2018/HĐBĐ/NHCT720 ngày 02/10/2018 và hợp đồng thế chấp 02.029/2018/HĐBĐ/NHCT720 ngày 02/10/2018 đã ký kết giữa Ngân hàng TMCP C3 với chị Phạm Thị Thùy D và anh Lý Thanh T1.

Trong trường hợp, chị D, anh T1 thanh toán đủ số tiền vay còn nợ thì Ngân hàng TMCP C3 phải giải chấp và trả lại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đã thế chấp theo các hợp đồng thế chấp nêu trên.

Trường hợp chị Phạm Thị Thùy D và anh Lý Thanh T1 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP C3 có quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp nêu trên theo quy định để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp cụ thể như sau:

- Phần đất diện tích 22.864m^2 thuộc thửa số 5514, tờ bản đồ số 3, mục đích sử dụng: đất trồng lúa, địa chỉ thửa đất: xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp do chị Phạm Thị Thùy D đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ CS03818 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 20/7/2018; số vào sổ CS05795 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 27/7/2018.

- Phần đất diện tích 238m^2 thuộc thửa số 987, tờ bản đồ số 06, mục đích sử dụng: đất trồng lúa, địa chỉ thửa đất: xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp do chị Phạm Thị Thùy D đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ CS05792 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 27/7/2018; có số vào sổ CS05796 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 27/7/2018.

- Phần đất diện tích 3.407,0m^2 thuộc thửa số 988, tờ bản đồ số 06, mục đích sử dụng: đất trồng lúa, địa chỉ thửa đất: xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp do chị Phạm Thị Thùy D đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ CS05793 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 27/7/2018.

- Phần đất diện tích 1.180,0m^2 thuộc thửa số 221, tờ bản đồ số 06, mục đích sử dụng: đất trồng lúa, địa chỉ thửa đất: xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp do chị Phạm Thị Thùy D đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ CS05794 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 27/7/2018. - Phần đất diện tích 2.058,0m^2 thuộc thửa số 222, tờ bản đồ số 06, mục đích sử dụng: đất trồng lúa, địa chỉ thửa đất: xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp do chị Phạm Thị Thùy D đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ CS05795 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 27/7/2018.

- Phần đất diện tích 2.186,0m^2 thuộc thửa số 223, tờ bản đồ số 06, mục đích sử dụng: đất trồng lúa, địa chỉ thửa đất: xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp do chị Phạm Thị Thùy D đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ CS05796 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 27/7/2018;

- Phần đất diện tích 350m^2 thuộc thửa số 214, tờ bản đồ số 06, mục đích sử dụng: đất trồng lúa, địa chỉ thửa đất: xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp do chị

Phạm Thị Thùy D đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ CS05797 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 27/7/2018;

- Phần đất diện tích 250m^2 thuộc thửa số 215, tờ bản đồ số 06, mục đích sử dụng: đất trồng lúa, địa chỉ thửa đất: xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp do chị Phạm Thị Thùy D đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ CS05798 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 27/7/2018;

- Phần đất diện tích 6.084,0m^2 thuộc thửa số 216, tờ bản đồ số 06, mục đích sử dụng: đất trồng lúa, địa chỉ thửa đất: xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp do chị Phạm Thị Thùy D đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ CS05799 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 27/7/2018;

- Phần đất diện tích 13.000,0m^2 thuộc thửa số 986, tờ bản đồ số 06, mục đích sử dụng: đất trồng lúa, địa chỉ thửa đất: xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp do chị Phạm Thị Thùy D đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ CS05812 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 03/8/2018;

- Phần đất diện tích 102,6m^2 thuộc thửa số 5, tờ bản đồ số 60, mục đích sử dụng: đất ở đô thị, địa chỉ thửa đất: Khóm C, thị trấn S, huyện T, tỉnh Đồng Tháp do chị Phạm Thị Thùy D đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ CS06195 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 18/8/2017.

Tổng cộng các thửa đất thế chấp ở xã T Cơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích được cấp là 28.753m^2. Thửa đất thế chấp ở xã T B diện tích cấp giấy là 22.864m^2. Thửa đất thế chấp ở thị trấn S thì diện tích cấp giấy là 102,6m^2.

Theo các sơ đồ đo đạc đất số 04, số 09 năm 2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T thì các thửa đất thế chấp ở xã T Cơ tổng diện tích đo đạc thực tế theo bản đồ chính quy là 33.888,8m^2, cụ thể như sau: Thửa 2053, tờ bản đồ số 7, diện tích 5662,0m^2 (theo bản đồ 299 là thửa 987, 223, 222, 221, tờ bản đồ số 6); Thửa 1095, tờ bản đồ số 8, diện tích 3407,1m^2 (theo bản đồ 299 là các thửa 214, 215 và một phần thửa 216, tờ bản đồ số 6); Thửa 1113, tờ bản đồ số 8, diện tích 3418,9m^2 (theo bản đồ 299 là thuộc một phần thửa 216, tờ bản đồ số 6); Thửa 1156, tờ bản đồ số 8, diện tích 5674,1m^2 (theo bản đồ 299 là thuộc một phần thửa 986, tờ bản đồ số 6); Thửa 1177, tờ bản đồ số 8, diện tích 4844,1m^2 (theo bản đồ 299 là thuộc một phần thửa 986, tờ bản đồ số 6); Một phần thửa 1119, tờ bản đồ số 8, diện tích 1165,2m^2 (theo bản đồ 299 là thuộc một phần thửa 986 và một phần thửa 988, tờ bản đồ số 6); Thửa 1120, tờ bản đồ số 8, diện tích 4516,4m^2 (theo bản đồ 299 là thuộc một phần thửa 986 và một

phần thửa 988, tờ bản đồ số 6); Thửa 1147, tờ bản đồ số 08, diện tích 5201,0m^2 (theo bản đồ 299 là thuộc một phần thửa 986 và một phần thửa 988, tờ bản đồ số 6). Thửa đất thế chấp ở xã T B theo bản đồ 299 là thửa 5514, tờ bản đồ số 5, có diện tích cấp giấy là 22.864m^2, theo bản đồ chính quy là thửa 960, tờ bản đồ số 05, diện tích đo đạc thực tế là 24.111,3m (dư 1.247,3m^2 so với giấy). Thửa đất thế chấp ở thị trấn S thuộc thửa số 5, tờ bản đồ số 60, diện tích đo đạc thực tế là 86,2m^2 (trong đó hiện trạng đất trống chị D sử dụng để cây kiểng là 69,8m^2, phần đất dính quy hoạch đường L là 16,4m^2 thì Ngân hàng và chị Phạm Thị Thùy D thống nhất không tranh chấp trong vụ án).

2. Đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T2:

2.1 Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết . Buộc chị Phạm Thị Thùy D có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị T2 số tiền cố đất là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Bà Nguyễn Thị T2 không yêu cầu anh Lý Thanh T1 liên đới nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2.2 Bà Nguyễn Thị T2 đồng ý giao trả lại phần đất ruộng đã cố năm 2019 của chị Phạm Thị Thùy D là 20 công tầm cắt tương đương 25.920m^2 theo thỏa thuận cố đất năm 2019, địa chỉ thửa đất ở xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Diện tích theo đo đạc thực tế là 27.472,6m^2 theo bản đồ chính quy thuộc các thửa 1177 (diện tích 4844,1m^2), thửa 1147 (diện tích 5201,0m^2), thửa 1113 (diện tích 3418,9m^2), thửa 1095 (diện tích 3407,1m^2), thửa 1120 (diện tích 4516,4m^2), thửa 1156 (diện tích 567,1m^2), một phần thửa 119 (diện tích 411,0m^2 DTL) cùng tờ bản đồ số 8 (đối chiếu sang bản đồ 299 thuộc các thửa 986, 988, 216, 214, 215 cùng tờ bản đồ số 6) được xác định từ điểm M26, M27, M28, M29, M30, M31, M32, M33, M34, M35, M36, M37, M38, M39, M40, M41, M42, M43, M44, M45, M26 (theo sơ đồ đo đạc số 04/SĐ.ĐĐ/CNVPĐKĐĐ năm 2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T) có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đường nước;

- Hướng Tây giáp đường nước;

- Hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Văn H1 (chồng bà Nguyễn Thị T2);

- Hướng Bắc giáp đất đường nước.

Đối với diện tích 5662m^2 thuộc 2053, tờ bản đồ số 07 (theo bản đồ chính quy) đối chiếu sang bản đồ 299 là thuộc các thửa 987, 223, 222 và 221 cùng tờ bản đồ số 6 nằm trong các thửa đất thế chấp thì bà T2 tự nguyện giao lại để xử lý tài sản thế chấp. Đối với việc bà G sang tên cho chị D các thửa đất này trong đó có phần đất cha mẹ cho bà thì bà không yêu cầu giải quyết trong vụ án, để bà và bà G tự thỏa thuận. Nếu không được thì bà kiện bà G thành vụ án khác.

3. Đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Ngọc G:

3. 1. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Ngọc G về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp số 02.028/2018/HĐBĐ/NHCT720 đối với phần diện tích đất 2.833m^2 thuộc các thửa 987, 221, 222, 223 (theo bản đồ chính quy là 2053, tờ bản đồ số) mà chị Phạm Thị Thùy D đứng tên dùm (hộ) cho bà G. Vì xét tính pháp lý của các hợp đồng thế chấp trên đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật về nội dung cũng như hình thức của pháp luật dân sự về giao dịch bảo đảm được quy định tại Điều 298 Bộ luật dân sự 2015; khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013Nghị định số 163/2006/NĐ-CP29/12/2006 về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ-CPngày 22/02/2012 về sửa đổi, bổ sung Nghị định số 163. Theo đó thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp nêu trên có hiệu lực pháp luật thi hành.

3.2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc G. Ghi nhận sự tự nguyện của chị Phạm Thị Thùy D về việc đồng ý trả lại giá trị quyền sử dụng đất 2.833m^2 cho bà G với số tiền là 325.795.000 đồng (Ba trăm hai mươi lăm triệu, bảy trăm chín mươi lăm nghìn đồng). Buộc anh Lý Thanh T1 có trách nhiệm liên đới với chị Phạm Thị Thùy D trả số tiền là 325.795.000 đồng (Ba trăm hai mươi lăm triệu, bảy trăm chín mươi lăm nghìn đồng) cho bà G.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3.3 Đối với phần diện tích đất dư 5.135,8 ở xã T Cơ theo đo đạc thực tế thì các đương sự không yêu cầu giải quyết trong vụ án, để tự thỏa thuận nên Hội đồng xét xử không xem xét. Sau này nếu đương sự không thỏa thuận được thì sẽ kiện thành vụ án khác nhưng phải đảm bảo các quy định về thời hiệu khởi kiện và các thủ tục tố tụng dân sự.

Các thửa đất còn lại thể hiện trên sơ đồ đo đạc số 04 năm 2024 đối với phần đất ở xã T gồm thửa 1166, tờ bản đồ số 8; thửa 1792, thửa 2052, thửa 2043 cùng tờ bản đồ số 7; thửa 18, thửa 489, tờ bản đồ số 10 không nằm trong các thửa đất mà bà G chuyển nhượng cho chị D, không nằm trong các phần đất chị D cố cho bà T2 đồng thời không nằm trong phần đất chị D, anh T1 thế chấp cho Ngân hàng TMCP C3 nên Hội đồng xét xử không xem xét.

4. Đối với ranh đất giữa bà Trần Thị Minh T6, bà Trần Thị Mỹ C với chị D thuộc thửa số 5, tờ bản đồ 60, địa chỉ thửa đất ở thị trấn S, huyện T do hiện trạng nhà bà T6 và bà C đã xây dựng kiên cố, các đương sự thống nhất không tranh chấp trong vụ án. Sau này nếu không thỏa thuận thì kiện thành vụ án khác. Đối với nguyện vọng của Trần Lệ T5 (mẹ ruột chị D) là chính đáng, Ngân hàng cũng thống nhất trong trường hợp chị D, anh T1 không thanh toán nợ mà bà T5 đồng ý mua theo giá tại thời điểm thi hành án, còn không thì Ngân hàng sẽ yêu cầu xử lý theo quy định. Ngân hàng thống nhất chỉ xử lý trong phạm vi hiện trạng đất theo đo đạc thực tế, đối với phần đất nằm trong quy hoạch đường L thì Ngân hàng thống nhất không tranh chấp.

5. Đối với các tài sản trên các thửa đất thế chấp thì các đương sự không tranh chấp, không yêu cầu bồi thường, hỗ trợ trong trường hợp xử lý tài sản thế chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét.

(Kèm theo các biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng và các sơ đồ đo đạc số 04 và số 09 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T).

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1 Nguyên đơn Ngân hàng TMCP C3 không phải chịu tiền án phí, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 49.327.500 đồng (Bốn mươi chín triệu, ba trăm hai mươi bảy nghìn, năm trăm đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002875 ngày 26/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Hồng.

Buộc chị Phạm Thị Thùy D và anh Lý Thanh T1 liên đới chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 110.241.792 đồng, làm tròn 110.242.000 đồng (Một trăm mười triệu, hai trăm bốn mươi hai nghìn đồng) đối với nghĩa vụ phải trả nợ cho nguyên đơn.

6.2 Bà Nguyễn Thị T2 không phải chịu tiền án phí được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) theo biên lai thu số 0000574 ngày 18/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng.

Buộc chị Phạm Thị Thùy D chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) đối với nghĩa vụ trả lại số tiền cố đất cho bà Nguyễn Thị Tuyết .

6.3 Bà Nguyễn Ngọc G phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đối với yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp 02.028/2018/HĐBĐ/NHCT720 không được chấp nhận nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 8.445.000 đồng (Tám triệu, bốn trăm bốn mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0010229 ngày 12/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng. Bà Nguyễn Ngọc G được nhận lại số tiền chênh lệch là 8.145.000 đồng (Tám triệu, một trăm bốn mươi lăm nghìn đồng).

Buộc chị Phạm Thị Thùy D và anh Lý Thanh T1 liên đới chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 16.290.000 đồng (Mười sáu triệu, hai trăm chín mươi nghìn đồng).

7. Về chi phí tố tụng:

7.1 Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc tổng cộng là 79.200.120 đồng, làm tròn là 79.200.000 đồng (Bảy mươi chín triệu, hai trăm nghìn đồng) theo các danh sách chi tiền cùng ngày 14/12/2023 và các hóa đơn bán hàng số 00000231, 00000232, 00000233, số 00000234 cùng ngày 04/6/2024. Nguyên đơn Ngân hàng TMCP C3 nộp tạm ứng và đã chi xong. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Ngọc G tại phiên tòa về việc đồng ý hỗ trợ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng). Còn lại số tiền 74.200.000 đồng (Bảy mươi bốn triệu, hai trăm nghìn đồng) thì buộc chị Phạm Thị Thùy D và anh Lý Thanh T1 có nghĩa vụ liên đới nộp trả lại cho nguyên đơn theo quy định.

7.2 Chi phí định giá tổng cộng là 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) do bà Nguyễn Ngọc G nộp tạm ứng và đã chi xong. Tại phiên tòa bà G tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án của các đương sự.

Ngày 04/02/2025, chị Phạm Thị Thùy D kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết để chị Phạm Thị Thùy D được tất toán theo từng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, chị D xin yêu cầu các nội dung sau:

- Thứ nhất, chị Phạm Thị Thùy D yêu cầu Tòa án phúc thẩm tuyên xử cho chị D được tất toán hợp đồng thế chấp số 02.027/2018/HĐBĐ/NHCT720 ngày

02/10/2018 với số tiền là 900.000.000đ (chín trăm triệu đồng) và tiền lãi trong hạn (tính từ 02/12/2019 đến ngày tất toán hợp đồng).

- Thứ hai, chị Phạm Thị Thùy D yêu cầu Tòa án phúc thẩm tuyên xử cho chị D được tất toán hợp đồng thế chấp số 02.028/2018/HĐBĐ/NHCT720 ngày 02/10/2018 với số tiền là 1.120.000.000 đồng (một tỷ, một trăm hai mươi triệu đồng) và tiền lãi trong hạn (tính từ 02/12/2019 đến ngày tất toán hợp đồng).

- Thứ ba, chị Phạm Thị Thùy D yêu cầu Tòa án phúc thẩm tuyên xử cho chị D được tất toán hợp đồng thế chấp số 02.029/2018/HĐBĐ/NHCT720 ngày 02/10/2018 với số tiền là 180.000.000 đồng và tiền lãi trong hạn (tính từ 02/12/2019 đến ngày tất toán hợp đồng).

- Thứ tư, chị Phạm Thị Thùy D yêu cầu Tòa án phúc thẩm tuyên xử Ngân hàng không tính lãi quá hạn các khoản vay của chị D, chị D cho rằng nguyên nhân chị vi phạm hợp đồng là do nhân viên Ngân hàng đã tiết lộ thông tin các khoản vay của chị D dẫn đến gia đình chị D tranh chấp, từ năm 2019 chị D theo vụ án tranh chấp, không có thời gian làm kinh tế để đóng lãi ngân hàng.

- Thứ năm, chị Phạm Thị Thùy D yêu cầu Tòa án phúc thẩm buộc bà Nguyễn Thị T2 giao trả lại phần diện tích đất cho chị D là 33.888,8m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chị D đứng tên, chị Phạm Thị Thùy D sẽ trả lại tiền cố đất cho bà T2 là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) theo quy định pháp luật.

- Thứ sáu, chị Phạm Thị Thùy D yêu cầu xác định ranh đất ở xã T B giữa chị D và ông Trần Văn C2 để thuận tiện việc thi hành án sau này.

- Thứ bảy, nếu trường hợp buộc giao đất ở xã T B, đối với diện tích đất dư 1.247,3m² ở xã T B, chị D yêu cầu Tòa án phúc thẩm tuyên xử cho chị D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Ngày 24/01/2025 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Hồng có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 01/QĐ-VKS-DS đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm theo hướng hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm

Chị Nguyễn Thị Thùy D1 thay đổi yêu cầu kháng cáo, chị D1 yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp giữ nguyên quyết định kháng nghị.

Ông Dư Minh T đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP C3 không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị Thùy D1, không đồng theo quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 01/QĐ-VKS-DS, ngày 24/01/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Hồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán:

Từ khi thụ lý giải quyết vụ việc đến khi nghị án, Thẩm phán đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa:

Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định Bộ luật Tố tụng dân sự về trình tự xét xử phúc thẩm.

Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Người tham gia tố tụng đã thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị Thùy D1, chấp nhận quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 01/QĐ-VKS-DS, ngày 24/01/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Hồng; hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và lời phát biểu của kiểm sát viên tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Chị Phạm Thị Thùy D là bị đơn kháng cáo, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Hồng kháng nghị trong hạn luật định. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý xét xử theo trình tự phúc thẩm là đúng với Điều 273, 280, 293 Bộ luật tố dân sự năm 2015.

[2]. Chị Phạm Thị Thùy D kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Hội đồng xét xử xét thấy: Chị Phạm Thị Thùy D và anh Lý Thanh T1 thừa

nhận có vay vốn tại Ngân hàng TMCP C3 – Chi nhánh Đ Theo hợp đồng số 02.060/2019-HĐCVHM/NHCT720 ngày 29/3/2019 và còn nợ số tiền gốc 2.200.000 đồng và tiền lãi như Ngân hàng khởi kiện. Tòa án cấp sơ thẩm buộc chị Phạm Thị Thùy D và anh Lý Thanh T1 có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng TMCP C3 số tiền vay gốc còn nợ là 2.200.000.000 (Hai tỷ, hai trăm triệu đồng) và tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn là 1.712.089.588 đồng (Một tỷ, bảy trăm mười hai triệu, không trăm tám mươi chín nghìn, năm trăm tám mươi tám đồng). Tổng cộng vốn và lãi tính đến ngày 17/01/2025 là 3.912.089.588 đồng (Ba tỷ, chín trăm mười hai triệu, không trăm tám mươi chín nghìn, năm trăm tám mươi tám đồng) và yêu cầu tiếp tục chịu lãi phát sinh theo hợp đồng cho vay hạn mức số: 02.060/2019-HĐCVHM/NHCT720 ngày 29/3/2019 đến khi chị Phạm Thị Thùy D và anh Lý Thanh T1 trả hết nợ. Tòa án sơ thẩm đã xử như trên là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật. Do đó, yêu cầu kháng cáo của chị D về hợp đồng tín dụng 02.060/2019-HĐCVHM/NHCT720 ngày 29/3/2019 là không có căn cứ nên không chấp nhận.

Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp các quyền sử dụng đất sau:

- Hợp đồng thế chấp 02.027/2018/HĐBĐ/NHCT720 ngày 02/10/2018.
- Hợp đồng thế chấp 02.028/2018/HĐBĐ/NHCT720 ngày 02/10/2018.
- Hợp đồng thế chấp 02.029/2018/HĐBĐ/NHCT720 ngày 02/10/2018.

Hội đồng xét xử xét thấy: Tài sản thế chấp gồm các thửa đất 987, 988, 221, 222, 223, 214, 215, 216, 986 tổng diện tích theo giấy chứng nhận QSDĐ là 28.753m^2. Qua đo đạc thực tế thì diện tích 33.888,8m^2 (tăng 5.135,8m^2). Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ diện tích 5.135,8m^2 được cấp giấy chứng nhận hay chưa. Trong quá trình giải quyết vụ án chị D trình bày trước đây diện tích đất nêu trên là chị D nhận chuyển nhượng của bà G, không đo đạc thực tế, nay diện tích đất dư 5.135,8m^2 so với giấy chứng nhận chị đồng ý trả lại cho bà G. Tòa án sơ thẩm tuyên "*Đối với phần diện tích đất dư 5.135,8m^2 ở xã T Cơ theo đo đạc thực tế thì các đương sự không yêu cầu giải quyết trong vụ án, để tự thỏa thuận nên Hội đồng xét xử không xem xét*" nhưng không làm rõ vị trí mốc giới của diện tích 28.753m^2 là từ mốc nào đến mốc nào để thi hành án khi xử lý tài sản thế chấp. Đồng thời tại biên biên bản xem xét thẩm định tại chổ ngày 14/12/2023 ông Trần Văn C2 và chị D chưa thống nhất ranh và ông C2 cũng không ký tên vào biên bản xem xét thẩm định tại chổ nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ xem ông C2 có tranh chấp với chị D trong vụ án này hay không để không vướng mắc trong giai đoạn thi hành án.

Tại phần quyết định của Bản án tuyên "*Đối với nguyện vọng của Trần Lệ T5 (mẹ ruột chị D) là chính đáng, Ngân hàng cũng thống nhất trong trường hợp*

chị D, anh T1 không thanh toán nợ mà bà T5 đồng ý mua theo giá tại thời điểm thi hành án, còn không thì Ngân hàng sẽ yêu cầu xử lý theo quy định". Tuy nhiên trong vụ án này bà T5 không có yêu cầu độc lập mà Tòa án giải quyết yêu cầu của bà T5 là không đúng. Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng về nội dung mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên Hội đồng xét xử hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Tân Hồng đối với hợp đồng thế chấp tài sản, cầm cố, đòi lại tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3]. Từ những nhận định trên xét thấy yêu cầu kháng cáo của chị Phạm Thị Thùy D là có căn cứ một phần nên chấp nhận một phần kháng cáo của chị D.

[4]. Như nhận định tại mục [2] của bản án xét thấy quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS ngày 24/01/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Hồng là có căn cứ một phần nên chấp nhận một phần quyết định kháng nghị như nhận định trên.

[5]. Xét lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề là có căn cứ một phần nên chấp nhận một phần như nhận định nêu trên.

[6]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của chị Phạm Thị Thùy D được chấp nhận nên chị D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Do hủy một phần bản án nên án phí dân sự sơ thẩm, tiền tạm ứng chi phí tố tụng sẽ được xem xét trong quá trình giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban T7 quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của chị Phạm Thị Thùy D.

2. Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS ngày 24/01/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Hồng.

3. Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 17 tháng

01 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp.

3.1. Buộc các bị đơn chị Phạm Thị Thùy D và anh Lý Thanh T1 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP C3 số tiền vay gốc còn nợ là 2.200.000.000 (Hai tỷ, hai trăm triệu đồng) và tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn là 1.712.089.588 đồng. Tổng cộng gốc và lãi đến ngày 17/01/2025 là 3.912.089.588 đồng (Ba tỷ, chín trăm mười hai triệu, không trăm tám mươi chín nghìn, năm trăm tám mươi tám đồng)

Kể từ ngày 18/01/2025 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng cho vay hạn mức số 02.060/2019-HĐCVHM/NHCT720 ngày 29/3/2019 đã được kết giữa Ngân hàng TMCP C3 – Chi nhánh Đ với Phạm Thị Thùy D và anh Lý Thanh T1.

Hủy một phần bản án đối với hợp đồng thế chấp tài sản, cầm cố quyền sử dụng, đòi lại tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp giải quyết lại theo thủ tục chung.

4. Án phí dân sự phúc thẩm**:** Chị Phạm Thị Thùy D không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho chị Phạm Thị Thùy D 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số 0004962 ngày 06/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng.

5. Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2014.

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

***Nơi nhận*:**
- Phòng TT KT và THA;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện Tân Hồng;
- Chi Cục THADS huyện Tân Hồng;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Trang).

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

Đã ký tên đóng dấu

Lê Hồng Nước