

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: **03/2021/KDTM-PT**

Ngày: 02-3-2021.

V/v tranh chấp hợp đồng
tín dụng, hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Tố Hương.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Hữu.

Bà Tôn Thị Thanh Thúy.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Út, thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

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

Ngày 02 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 15/2020/TLPT-KDTM, ngày 03 tháng 12 năm 2020, về: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 10/2020/KDTM-ST, ngày 19-10-2020 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:13/2020/QĐ-PT ngày 25 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Quỹ tín dụng A, địa chỉ: đường P, phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông B, địa chỉ: đường P, phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, theo văn bản ủy quyền ngày 07/7/2020, (ông B có mặt).

- Bị đơn: Bà C, địa chỉ: đường L, khóm B, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (bà C vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà NLQ 1, địa chỉ: Ấp G, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

+ Ông NLQ 2, địa chỉ: Ấp G, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà NLQ 1 và ông NLQ 2: Ông D, địa chỉ: Số 104 đường D, Khóm T, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; chỗ ở hiện tại: Quốc Lộ 1A, Khóm H, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, theo các văn bản ủy quyền cùng ngày 05/4/2019 (ông D có mặt).

+ Bà NLQ 3, địa chỉ: đường Đ, khóm B, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

+ Cháu NLQ 4 (sinh ngày 25/8/2005), địa chỉ: Ấp G, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

+ Cháu NLQ 5 (sinh ngày 08/12/2006), địa chỉ: Ấp G, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

+ Cháu NLQ 6 (sinh ngày 03/01/2009), địa chỉ: Ấp G, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Người giám hộ của cháu NLQ 4, cháu NLQ 5, cháu NLQ 6: Bà NLQ 1 - Ông NLQ 2, địa chỉ: Ấp G, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (là cha mẹ của các cháu NLQ 4, NLQ 5, NLQ 6 NLQ 1, NLQ 2 vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Quỹ tín dụng A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện ngày 08/5/2018 của Quỹ tín dụng A và lời trình bày của ông B là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có nội dung như sau: :*

Bà C có vay của Quỹ tín dụng A (sau đây viết là Quỹ Tín dụng) số tiền 200.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 8907/HĐTD ngày 01/8/2016, thời hạn vay 12 tháng, mục đích vay mua bán, lãi suất trong hạn 1,06%/tháng, lãi quá hạn 1,59%/tháng, trả lãi hàng tháng và trả vốn cuối kỳ.

Tài sản đảm bảo nợ vay là thửa đất số 840, số tờ bản đồ 7, diện tích 308,1m² (ONT 40m² và LNK 268,1m²) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 163600 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà C vào ngày 08/7/2014 và toàn bộ vật kiến trúc trên đất tọa tại ấp G, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 627/HĐTC ngày 01/8/2016, được đăng ký thế chấp ngày 02/8/2016 (sau đây viết là Hợp đồng thế chấp).

Sau khi nhận vốn vay, bà C chỉ trả tiền lãi từ ngày 04/8/2016 đến ngày 17/3/2017 được 15.900.000 đồng thì ngưng trả tiền cho đến nay. Nay Quỹ tín dụng A yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc bà C trả cho Quỹ Tín dụng số tiền vốn vay và tiền lãi còn nợ là 333.807.300 đồng (trong đó tiền vốn: 200.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn từ ngày 18/3/2017 đến ngày 04/8/2017 là 9.893.300 đồng (200.000.000 đồng x 1,06%/30 x 140 ngày), tiền lãi quá hạn từ ngày 05/8/2017 đến ngày 16/10/2020 là 123.914.000

đồng (200.000.000 đồng x 1,59%/30 x 1.169 ngày) và tiền lãi phát sinh với lãi suất 1,59%/tháng cho đến khi trả dứt nợ. Trường hợp bà C không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì đề nghị phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

2. Quỹ Tín dụng không đồng ý với yêu cầu độc lập của bà NLQ 1.

- Theo ý kiến trình bày của bị đơn bà C tại biên bản lấy lời khai ngày 26/10/2018 có nội dung như sau:

Bà C thừa nhận ý kiến trình bày của Quỹ Tín dụng về việc ký kết, thực hiện Hợp đồng tín dụng số 8907/HĐTD ngày 01/8/2016 và tài sản thế chấp đảm bảo tiền vay theo Hợp đồng thế chấp. Bà C đồng ý trả số tiền còn nợ theo yêu cầu của Quỹ tín dụng và đề nghị Quỹ tín dụng xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Còn yêu cầu độc lập của bà NLQ 1 thì bà C không có ý kiến.

Bà C không rõ nguồn gốc và chủ sử dụng của thửa đất số 840, tờ bản đồ số 7, diện tích 308,1m². Do bà được bà NLQ 3 nhờ đứng tên tài sản này trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng được cấp vào ngày 08/7/2014 để thế chấp vay tiền cho bà NLQ 3, sau khi vay được tiền của Quỹ Tín dụng thì bà C đã giao đủ cho bà NLQ 3.

Đến ngày 17/9/2020, bà C có văn bản cho rằng căn nhà đang thế chấp tại Quỹ Tín dụng được bà C mua lại của vợ chồng NLQ 2, NLQ 1 thông qua giới thiệu của bà NLQ 3. Sau khi trả tiền xong, bà C đồng ý cho gia đình NLQ 2, NLQ 1 ở trong nhà 06 tháng (từ ngày 05/01/2014 đến 05/7/2014) theo đề nghị của bà NLQ 3. Hết thời gian này, bà NLQ 3 đề nghị bà C cho gia đình NLQ 1 tiếp tục ở thêm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà NLQ 1 có đơn yêu cầu độc lập ngày 11/3/2019 và lời trình bày của ông D là người đại diện theo ủy quyền của NLQ 1 có nội dung như sau:

Thửa đất số 840, tờ bản đồ số 07, diện tích 308,1m² tọa lạc tại ấp G, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng thuộc quyền sử dụng của ông NLQ 2 (NLQ 2 là chồng của NLQ 1) được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 559381 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 29/8/2012 (sau đây viết là Giấy chứng nhận ngày 29/8/2012). Trên đất có căn nhà cấp 4, kích thước (4,5m x 18m) + (5,7m x 12m) nhưng chưa được công nhận quyền sở hữu.

Vào năm 2013, NLQ 1 có vay của bà NLQ 3 1,25 lượng vàng 24K để làm vốn kinh doanh, hai bên không lập hợp đồng vay và không thỏa thuận thế chấp tài sản. Đến tháng 11/2013, NLQ 1 không có khả năng trả nợ nên bà NLQ 3 đề nghị NLQ 1, NLQ 2 ký hợp đồng giả tạo chuyển nhượng thửa đất này cho bà C để bảo đảm nợ vay.

Ngày 05/11/2013 hai bên đến Văn phòng Công chứng Ba Xuyên ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng không thực hiện việc giao nhận tiền và nhà, đất; đồng thời thỏa thuận khi nào NLQ 1 trả hết nợ cho bà NLQ 3 thì bà C chuyển tên trả lại cho NLQ 1, NLQ 2. Sau khi ký thì vợ chồng NLQ 1 vẫn trả lãi hàng ngày cho bà NLQ 3 và cùng các con là NLQ 4 (sinh ngày 25/8/2005), NLQ 5 (sinh ngày 08/12/2006),

NLQ 6 (sinh ngày 03/01/2009) cư trú, quản lý, sử dụng cho đến nay.

Đến ngày 10/3/2014 (âm lịch) bà NLQ 3 cộng tiền vốn, tiền lãi NLQ 1 còn nợ thành 75.000.000 đồng và NLQ 2, NLQ 1 đã trả được 40.000.000 đồng, còn nợ lại 35.000.000 đồng. NLQ 1 cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên là giả tạo, nhưng bà C tự ý thế chấp để vay tiền của Quỹ tín dụng là không hợp pháp nên yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 840, tờ bản đồ số 07, diện tích 308,1m² tọa lạc tại ấp G, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 559381 ngày 29/8/2012 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông NLQ 2; ký kết giữa bên chuyển nhượng là NLQ 2, bà NLQ 1 và bên nhận chuyển nhượng là bà C được Văn phòng Công chứng Ba Xuyên công chứng số 1723, quyền số 9 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/11/2013 (sau đây viết là Hợp đồng chuyển nhượng có công chứng).

2. Hủy Giấy chứng nhận ngày 08/7/2014 và Hợp đồng thế chấp.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông NLQ 2 và lời trình bày của ông D là người đại diện theo ủy quyền của NLQ 2 có nội dung như sau:*

NLQ 2 thống nhất với ý kiến, yêu cầu của bà NLQ 1 và đề nghị trả cho bà NLQ 3 số tiền vốn vay còn nợ là 35.000.000 đồng cùng tiền lãi phát sinh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là NLQ 3:* Tòa án nhân dân thành phố S đã ra thông báo thụ lý vụ án đối với yêu cầu độc lập của bà NLQ 1 và tổng đạt các văn bản tố tụng cho bà NLQ 3 tại địa chỉ do NLQ 1 cung cấp nhưng bà NLQ 3 không có văn bản nêu ý kiến.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 10/2020/DS-ST, ngày 19-10-2020 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, quyết định như sau: Căn cứ vào khoản 1 Điều 5, khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm c khoản 1, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 95, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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; Điểm c khoản 1 Điều 122, Điều 127, Điều 129, khoản 2 Điều 136, Điều 137, khoản 2 Điều 138, khoản 3 Điều 402, khoản 1 Điều 410, Điều 411, khoản 5 Điều 697 Bộ luật Dân sự năm 2005 và và điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng A:

Buộc bà C có trách nhiệm trả cho Quỹ tín dụng A số tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng số 8907/HĐTD ngày 01/8/2016 tổng cộng là 333.807.300 đồng, gồm 200.000.000 đồng tiền vốn, 9.893.300 đồng tiền lãi trong hạn và 123.914.000 đồng

tiền lãi quá hạn.

Kể từ ngày 17/10/2020 cho đến khi thi hành án xong, bà C còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ thì lãi suất mà bà C phải tiếp tục thanh toán cho Quỹ tín dụng A cũng được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Quỹ tín dụng A.

2. Không chấp nhận yêu cầu của Quỹ tín dụng A về việc xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 840, số tờ bản đồ 7, diện tích 308,1m² (ONT 40m² và LNK 268,1m²) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 163600 ngày 08/7/2014 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà C và toàn bộ vật kiến trúc trên đất tại ấp G, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 627/HĐTC ngày 01/8/2016.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà NLQ 1:

3.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 840, tờ bản đồ số 07, diện tích 308,1m²(ONT 40m² và LNK 268,1m²) tọa lạc tại ấp G, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 559381 ngày 29/8/2012 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông NLQ 2; ký kết giữa bà NLQ 1, ông NLQ 2 và bà C được Văn phòng Công chứng Ba Xuyên công chứng số 1723, quyền số 9 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/11/2013 vô hiệu kể từ thời điểm ký kết.

3.2. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 627/HĐTC ngày 01/8/2016 ký giữa bà C và Quỹ tín dụng A về việc thế chấp thửa đất số 840, số tờ bản đồ 7, diện tích 308,1m² (ONT 40m² và LNK 268,1m²) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 163600 ngày 08/7/2014 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà C và toàn bộ vật kiến trúc trên đất tại ấp G, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng vô hiệu kể từ thời điểm ký kết.

3.3. Bà NLQ 1, ông NLQ 2 được quyền kê khai, đăng ký để được Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 840, tờ bản đồ số 07, diện tích 308,1m² tọa lạc tại ấp G, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Quỹ tín dụng A phải chịu 3.000.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền 5.880.600 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001853 ngày 19/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; trả lại cho Quỹ tín dụng A

số tiền còn thừa là 2.880.600 đồng

- Bà C phải chịu 16.990.365 đồng.

- Bà NLQ 1 không phải chịu, trả lại cho bà NLQ 1 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0007324 ngày 13/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

4.2. Chi phí tố tụng khác:

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Quỹ tín dụng A phải chịu 700.000 đồng, Quỹ tín dụng A đã nộp xong chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

- Chi phí định giá: Bà C phải chịu 1.390.000 đồng để hoàn trả lại cho bà NLQ 1 do NLQ 1 đã nộp xong tiền tạm ứng chi phí định giá.

- Chi phí đo đạc: Bà NLQ 1, ông NLQ 2 đồng ý chịu 1.238.207 đồng; Bà NLQ 1, ông NLQ 2 đã nộp xong tiền chi phí đo đạc.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 02/11/2020 Quỹ tín dụng A kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của Quỹ tín dụng A về xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 840, số tờ bản đồ 7, diện tích 308,1m² (ONT 40m² và LNK 268,1m²) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 163600 ngày 08/7/2014 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà C và toàn bộ vật kiến trúc trên đất tại ấp G, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 627/HĐTC ngày 01/8/2016.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và nội dung đơn kháng cáo; người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ 1 là ông D vẫn giữ nguyên nội dung đơn yêu cầu độc lập. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Thư ký của Tòa án từ khi thụ lý vụ án và quá trình giải quyết vụ án đã chấp hành đúng quy định của bộ luật tố tụng dân sự; Đối với Hội đồng xét xử đã tuân theo pháp luật tố tụng; Đối với các đương sự: thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng quy định tại các Điều 70, 71 và Điều 234 của Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng bị đơn bà C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà NLQ 3 không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án, chưa thực hiện đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Sau khi phân tích đơn kháng cáo của nguyên đơn, sau cùng vị đại diện Viện Kiểm sát tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận

kháng cáo của nguyên đơn, áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 10/2020/KDTM-ST ngày 19-10-2020 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn làm trong thời hạn, về hình thức và nội dung đơn kháng cáo phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự, nên kháng cáo được xem xét theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa bị đơn bà C; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà NLQ 3 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không rõ lý do, nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, xét xử vắng mặt bà C và bà NLQ 3.

[2] Xét nội dung đơn kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Vào ngày 01/8/2016 bà C có ký hợp đồng tín dụng số 8907/HĐTD với Quỹ tín dụng A để vay số tiền là 200.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền vốn vay, bà C đã trả cho Quỹ tín dụng tiền lãi tính từ ngày 04/8/2016 đến ngày 17/3/2017 được 15.900.000 đồng, còn nợ lại số tiền 333.807.300 đồng (trong đó gồm tiền vốn vay là 200.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn từ ngày 18/3/2017 đến ngày 04/8/2017 là 9.893.300 đồng, tiền lãi quá hạn từ ngày 05/8/2017 đến ngày 16/10/2020 là 123.914.000 đồng). Bản án sơ thẩm buộc bà C có trách nhiệm trả cho Quỹ tín dụng A số tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng số 8907/HĐTD ngày 01/8/2016 tổng cộng là 333.807.300 đồng, ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về tiền lãi chậm trả kể từ ngày 17/10/2020 cho đến khi thi hành án xong, thì bà C còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng là có cơ sở và đúng quy định của pháp luật.

[2.2] Xét kháng cáo của Quỹ tín dụng A về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, nhận thấy:

Theo Hợp đồng thế chấp số 627/HĐTC ngày 01/8/2016 thì tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 840, tờ bản đồ số 07, diện tích 308,1m² (ONT 40m² và LNK 268,1m²) tọa lạc tại ấp G, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00544 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho bà C ngày 08/7/2014.

Tại Điều 2 của hợp đồng thế chấp số 627/HĐTC ngày 01/8/2016 không có thỏa thuận gì thể hiện tài sản trên đất là nhà đất đảm bảo cho khoản vay 200.000.000 đồng, trong khi tại thời điểm bà C thế chấp thửa đất số 840 thì trên đất đã có căn nhà của NLQ 1, NLQ 2. Và Theo kết quả định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ thì thửa đất số 840, tờ bản đồ số 7 có tài sản trên đất gồm: Nhà chính: Nền gạch

men, vách tường 10, mái tole sóng vuông, trần thạch cao, đỡ mái gỗ dầm, khung cột BTCT; Diện tích $(13,01 \times 4,5)\text{m} = 58,54\text{m}^2$; Trị giá 117.441.000 đồng (làm tròn); nhà sau 1: Nền gạch men, vách tường 10, mái tole sóng vuông, trần thạch cao, đỡ mái gỗ dầm, khung cột BTCT; Diện tích $(5,27 \times 5,37)\text{m} = 28,29\text{m}^2$; Trị giá 56.755.000 đồng (làm tròn); Nhà sau 2: Nền xi măng, vách tường 10, mái tole sóng vuông, không trần, đỡ mái gỗ dầm, khung cột BTCT; Diện tích $(6,97 \times 5,48)\text{m} = 38,19\text{m}^2$; Trị giá 71.776.000 đồng (làm tròn); chuồng heo: Nền xi măng, khung chuồng tường lửng, mái tole thiếc, đỡ mái gỗ tạp, khung cột gỗ tạp; Diện tích $(4,05 \times 5,52)\text{m} = 22,35\text{m}^2$; Trị giá 4.873.000 đồng (làm tròn); Mái che 1: Mái tole sóng vuông, đỡ mái sắt hộp; Diện tích $(2,5 \times 4,5)\text{m} = 11,25\text{m}^2$; Trị giá 1.576.000 đồng (làm tròn); Mái che 2: Mái tole sóng vuông, đỡ mái sắt hộp; Diện tích $(1,37 \times 15,6)\text{m} = 21,37\text{m}^2$; Trị giá 2.994.000 đồng (làm tròn); Sân xi măng: Diện tích $(4 \times 5,85)\text{m} + (13,1 \times 1,37)\text{m} = 41,34\text{m}^2$; Trị giá 2.475.000 đồng (làm tròn); Cây lâu năm, hoa màu: Trị giá 1.369.000 đồng.

Do toàn bộ tài sản thế chấp trong đó có nhà ở chưa thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của bà C, nên Quỹ tín dụng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là không có căn cứ.

Mặt khác, theo các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện thửa đất bà C thế chấp để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng số 8907/HĐTD vay số tiền là 200.000.000 đồng có nguồn gốc là của NLQ 2, NLQ 1 và bà C là người nhận chuyển nhượng lại. Nhưng trong vụ án này NLQ 1 có yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà NLQ 1, ông NLQ 2 và bà C được Văn phòng Công chứng Ba Xuyên công chứng số 1723, quyển số 9 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/11/2013 là vô hiệu. Bản án sơ thẩm đã xem xét tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà NLQ 1, ông NLQ 2 và bà C bị vô hiệu là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

Tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Trường hợp tài sản phải đăng ký mà chưa được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì giao dịch dân sự với người thứ ba bị vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá tại tổ chức có thẩm quyền hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó chủ thể này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa...’*”.

Do khi nhận tài sản thế chấp thì Quỹ tín dụng biết căn nhà được xây cất trên thửa đất chưa được công nhận thuộc sở hữu của bà C nhưng cũng không làm rõ nguồn gốc chủ sở hữu, nên việc Quỹ tín dụng nhận tài sản thế chấp không được xác định là ngay tình, nên Hợp đồng thế chấp cũng vô hiệu theo quy định nêu trên. Vì vậy, phần yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Quỹ tín dụng đối với thửa đất số 840, tờ bản đồ số 7, diện tích $308,1\text{m}^2$ và tài sản trên đất không có cơ sở.

Từ những phân tích như trên, nhận thấy bản án sơ thẩm không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng về xử lý tài sản thế chấp là có cơ sở, nên

kháng cáo của Quỹ tín dụng A là không được chấp nhận.

[3] Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử buộc nguyên đơn Quỹ tín dụng A phải chịu án phí 3.000.000 đồng đối với yêu cầu xử lý tài sản không được chấp nhận là chưa chính xác. Do yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là yêu cầu dân sự trong vụ án kinh doanh thương mại. Do đó, cấp phúc thẩm cần điều chỉnh lại cho phù hợp, theo đó nguyên đơn Quỹ tín dụng A phải chịu án phí đối với yêu cầu xử lý tài sản không được chấp nhận là 300.000 đồng.

[4] Với những phân tích nêu trên, nhận thấy đề nghị của vị Kiểm sát viên về việc áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có cơ sở được chấp nhận.

[5] Về án phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự.

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

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 điều 308, khoản 1 Điều 148, khoản 6 Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn Quỹ tín dụng A.

Giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 10/2020/DS-ST, ngày 19-10-2020 của Tòa án nhân dân thành phố S.

Căn cứ khoản 1 Điều 5, khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm c khoản 1, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 95, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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; Điểm c khoản 1 Điều 122, Điều 127, Điều 129, khoản 2 Điều 136, Điều 137, khoản 2 Điều 138, khoản 3 Điều 402, khoản 1 Điều 410, Điều 411, khoản 5 Điều 697 Bộ luật Dân sự năm 2005 và và điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng A:

Buộc bà C có trách nhiệm trả cho Quỹ tín dụng A số tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng số 8907/HĐTD ngày 01/8/2016 tổng cộng là 333.807.300 đồng (ba trăm ba mươi ba triệu, tám trăm lẻ bảy nghìn, ba trăm đồng, trong đó gồm: 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) tiền vốn, 9.893.300 đồng (chín triệu, tám trăm chín mươi ba nghìn, ba trăm đồng) tiền lãi trong hạn và 123.914.000 đồng (một trăm hai mươi

ba triệu, chín trăm mười bốn nghìn đồng) tiền lãi quá hạn.

Kể từ ngày 17/10/2020 cho đến khi thi hành án xong, bà C còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ thì lãi suất mà bà C phải tiếp tục thanh toán cho Quỹ tín dụng A cũng được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Quỹ tín dụng A.

2. Không chấp nhận yêu cầu của Quỹ tín dụng A về việc xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 840, tờ bản đồ 7, diện tích 308,1m² (ONT 40m² và LNK 268,1m²) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 163600 ngày 08/7/2014 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà C và toàn bộ vật kiến trúc trên đất tại ấp G, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 627/HĐTC ngày 01/8/2016.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà NLQ 1:

3.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 840, tờ bản đồ số 07, diện tích 308,1m²(ONT 40m² và LNK 268,1m²) tọa lạc tại ấp G, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 559381 ngày 29/8/2012 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông NLQ 2; ký kết giữa bà NLQ 1, ông NLQ 2 và bà C được Văn phòng Công chứng Ba Xuyên công chứng số 1723, quyền số 9 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/11/2013 vô hiệu kể từ thời điểm ký kết.

3.2. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 627/HĐTC ngày 01/8/2016 ký giữa bà C và Quỹ tín dụng A về việc thế chấp thửa đất số 840, tờ bản đồ 7, diện tích 308,1m² (ONT 40m² và LNK 268,1m²) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 163600 ngày 08/7/2014 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà C và toàn bộ vật kiến trúc trên đất tại ấp G, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng vô hiệu kể từ thời điểm ký kết.

3.3. Bà NLQ 1, ông NLQ 2 được quyền kê khai, đăng ký để được Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 840, tờ bản đồ số 07, diện tích 308,1m² tọa lạc tại ấp G, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

4.1. Án phí sơ thẩm:

- Quỹ tín dụng A phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.880.600 đồng (năm triệu, tám trăm tám chục nghìn, sáu trăm đồng) theo biên lai thu tiền số 0001853 ngày 19/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; trả lại cho Quỹ tín dụng A số tiền

sau khi khấu trừ còn lại là 5.580.600 đồng (Năm triệu năm trăm, tám mươi nghìn, sáu trăm đồng).

- Bà C phải chịu 16.990.365 đồng (mười sáu triệu, chín trăm chín chục nghìn, ba trăm sáu mươi năm đồng).

- Bà NLQ 1 không phải chịu, trả lại cho bà NLQ 1 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0007324 ngày 13/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

4.2. Chi phí tố tụng khác:

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Quỹ tín dụng A phải chịu 700.000 đồng (bảy trăm nghìn đồng), Quỹ tín dụng A đã nộp xong chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

- Chi phí định giá: Bà C phải chịu 1.390.000 đồng (một triệu ba trăm chín chục nghìn) để hoàn trả lại cho bà NLQ 1 do NLQ 1 đã nộp xong tiền tạm ứng chi phí định giá.

- Chi phí đo đạc: Bà NLQ 1, ông NLQ 2 đồng ý chịu 1.238.207 đồng (một triệu hai trăm ba mươi tám nghìn hai trăm lẻ bảy đồng) ; Bà NLQ 1, ông NLQ 2 đã nộp xong tiền chi phí đo đạc.

5. Án phí phúc thẩm: Quỹ tín dụng A phải chịu là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng), được khấu trừ số tiền tạm ứng phúc thẩm đã nộp 2.000.000 đồng (hai triệu đồng), theo biên lai thu tiền số 0004772 ngày 03-11-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người 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 thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND. TPST;
- Chi cục THADS.TPST;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Tố Hương