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

Bản án số: 01/2024/KDTM-PT
Ngày: 03/01/2024
V/v *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 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: Ông Lê Minh Đạt
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Lương
Ông Nguyễn Thế Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Nguyễn Thị Thu Thương - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử phúc thẩm công khai vụ án đã thụ lý số: 10/2023/TLPT-KDTM ngày 03 tháng 10 năm 2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*". Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 09/2023/KDTM-ST ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3645/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP X1 (E);

Địa chỉ: Tầng H, Văn phòng số L+16, tòa nhà Vincom center, số G L, D L, phường B, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Tấn L – Chức vụ Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Hồng T – Phó phòng xử lý nợ, Ngân hàng TMCP X1 (có mặt).

(Theo Giấy ủy quyền số 643/2024/EIB/UQ-CTHĐQT ngày 02/01/2024)

2. Bị đơn: Công ty TNHH K;

Địa chỉ: Số A, Khu phố B, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Võ Phi Y – Chức vụ: Giám đốc (vắng mặt).

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

3.1. Bà Võ Phi Y, sinh năm 1993;

Địa chỉ: Số F ấp N, xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre (vắng mặt).

3.2. Ông Diệp Trí Q, sinh năm 1984;

Địa chỉ: Số A Khu phố B, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (vắng mặt).

3.3. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1977;

3.4. Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1975;

Cùng địa chỉ: Số F ấp N, xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Minh H, bà Nguyễn Thị X: Bà Nguyễn Thanh L1, sinh năm 1977;

Bà Cao Thị Hoàng H1, sinh năm 1994;

Cùng địa chỉ: Số C Đường P, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (có mặt).

3.5. Ông Huỳnh Hữu D, sinh năm 1975;

3.6. Bà Nguyễn Thị Trang Đ, sinh năm 1977;

Cùng địa chỉ: Số F T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người kháng cáo: Ngân hàng TMCP X1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trịnh Thanh S trình bày:

Ngân hàng TMCP X1 – Chi nhánh T3 (Ngân hàng) và Công ty TNHH K (Công ty K) đã ký kết hợp đồng tín dụng số 1501 - LAV- 210076579 ngày 29/10/2021 và Biên bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 1501 - LAV-210076579 - 01 ngày 12/11/2021. Căn cứ Hợp đồng tín dụng trên Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty K nhận nợ theo 04 khế ước nhận nợ, cụ thể như sau:

Khế ước nhận nợ số 1501-LDS-210002610 ngày 27/12/2021, số tiền nhận nợ 1.890.000.000 đồng, ngày nhận nợ 27/12/2021; Khế ước nhận nợ số 1501-LDS-220000095 ngày 14/01/2022, số tiền nhận nợ 766.000.000 đồng, ngày nhận nợ 14/01/2022; Khế ước nhận nợ số 1501- LDS-220000160 ngày 20/01/2022, số tiền nhận nợ 3.600.000.000 đồng, ngày nhận nợ 20/01/2022; Khế ước nhận nợ số 1501- LDS-220001005 ngày 18/05/2022, số tiền nhận nợ 1.634.000.000 đồng, ngày nhận nợ 18/05/2022; Thời hạn vay 6 tháng; L2 trả gốc, trả một lần khi đáo hạn; Lịch trả lãi hàng tháng vào ngày 05 tây; Lãi suất cho vay 8,65%/năm; Lãi suất quá hạn 150% lãi suất cho vay trong hạn.

Ngoài ra, giữa Ngân hàng và Công ty K đã ký kết hợp đồng hạn mức tín dụng phát hành và thanh toán thẻ tín dụng doanh nhân số 1501-LAV-210002681/EIB/HĐTDNCT ngày 13/01/2021 để phát hành 02 thẻ tín dụng doanh nhân, cụ thể: Theo số thẻ VB48-0165, Số tài khoản thẻ 1501ODBCC2100003: Dư nợ gốc 439.670.666 đồng; Lịch thanh toán số tiền tối thiểu 5% hàng tháng vào

ngày 20 tây; Lãi suất cho vay 28,2 %/năm; Theo số thẻ VB48-0173, Số tài khoản thẻ 1501ODBCC2100004: Dư nợ gốc 399.939.794 đồng; Lịch thanh toán số tiền tối thiểu 5% hàng tháng vào ngày 20 tây; Lãi suất cho vay 28,2 %/năm.

Để đảm bảo cho khoản vay, ông Diệp Trí Q và bà Võ Phi Y đã ký các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cụ thể sau: Hợp đồng thế chấp ngày 08/01/2021, tài sản bảo đảm là thửa đất 66, tờ bản đồ số 4, diện tích 130,6m^2, tọa lạc tại Phường D, thành phố B; Hợp đồng thế chấp ngày 28/10/2021, tài sản bảo đảm là thửa đất 33, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.575,9m^2, tọa lạc tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre; Hợp đồng thế chấp ngày 28/10/2021, tài sản bảo đảm là thửa đất 114, diện tích 533,4m^2, thửa đất số 59, diện tích 599m^2, cùng tờ bản đồ số 2, cùng tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre; Hợp đồng thế chấp ngày 11/11/2021, tài sản bảo đảm là thửa đất 781, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.144,5m^2, tọa lạc tại xã N, thành phố B;

Theo yêu cầu đơn khởi kiện, tính đến ngày 31/5/2022, Công ty K còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 8.811.790.168 đồng, trong đó: nợ gốc là 8.729.610.690 đồng, bao gồm nợ gốc theo Hợp đồng tín dụng số 1501-LAV-210076579 là 7.890.000.000 đồng; Nợ gốc theo hợp đồng hạn mức tín dụng phát hành và thanh toán thẻ tín dụng doanh nhân số 1501-LAV-210002681/EIB/HĐTDNCT là 839.610.460 đồng. Nợ lãi là 82.179.478 đồng, bao gồm nợ lãi theo Hợp đồng tín dụng số 1501-LAV-210076579 là 43.581.307 đồng; Nợ lãi theo hợp đồng hạn mức tín dụng phát hành và thanh toán thẻ tín dụng doanh nhân số 1501-LAV-210002681/EIB/HĐTDNCT là 38.598.171 đồng.

Ngày 07/07/2022 và 12/07/2022, Công ty K đã trả cho Ngân hàng số tiền 5.177.925.537 đồng và Ngân hàng đã thực hiện giải chấp các tài sản gồm: Quyền sử dụng 130,6 m^2 đất ở tại đô thị (thửa đất số: 66, tờ bản đồ số: 4) tọa lạc tại Phường D, thành phố B, tỉnh Bến Tre và Quyền sử dụng 1.575,9 m^2 đất trồng cây hàng năm khác (thửa đất số: 33, tờ bản đồ số: 27) tọa lạc tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Ngày 16/8/2022, Ngân hàng có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Công ty K trả tiền vay tính đến ngày 16/8/2022 là 3.665.687.526 đồng, tiền lãi là 142.335.514 đồng, đồng thời yêu cầu tính lãi tiếp cho đến khi thanh toán tất nợ. Đối với yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm, Ngân hàng rút lại yêu cầu phát mãi thửa đất 33 và thửa đất 66 nêu trên.

Tạm tính đến ngày 22/5/2023, Công ty K còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 4.709.315.956 đồng, trong đó: nợ gốc là 3.665.687.526 đồng, bao gồm: nợ gốc theo Hợp đồng tín dụng số 1501-LDS220000160 là 2.826.077.066 đồng và nợ gốc theo hợp đồng hạn mức tín dụng phát hành và thanh toán thẻ tín dụng doanh nhân số 15010DBCC2100003 là 439.670.666 đồng và thẻ tín dụng số 15010DBCC2100004 là 399.939.794 đồng. Nợ lãi trong hạn tổng cộng là 941.157.973 đồng. Bao gồm nợ lãi theo Hợp đồng tín dụng là 216.270.902 đồng;

nợ lãi quá hạn theo hợp đồng hạn mức tín dụng là 102.470.457 đồng; nợ lãi thẻ tín dụng số 15010DBCC2100003 là 379.621.778 đồng và nợ lãi theo thẻ tín dụng số 15010DBCC2100004 là 345.265.293 đồng.

Ngân hàng yêu cầu Công ty K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Diệp Trí Q và bà Võ Phi Y có trách nhiệm thanh toán một lần tiền vốn gốc và lãi vay tính đến ngày 22/5/2022 là 4.709.315.956 đồng, trong đó tiền gốc là 3.665.687.526 đồng, tiền lãi trong hạn là 941.157.973 đồng, tiền lãi quá hạn 102.470.457 đồng. Đồng thời, yêu cầu trả tiền lãi tiếp tục từ ngày 23/5/2023 cho đến khi Công ty K trả xong nợ với mức lãi suất theo Hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết. Nếu Công ty K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Phi Y và ông Diệp Trí Q không thanh toán hoặc thanh toán không đủ nợ cho Ngân hàng thì yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ gồm: Quyền sử dụng 533,4 m^2 đất trồng cây lâu năm (thửa đất số: 114 tờ bản đồ số: 2) tọa lạc tại xã H, huyện C, 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 DB 104034, số vào sổ cấp GCN CS18316 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/7/2021; Quyền sử dụng 599,0 m^2 đất trồng cây lâu năm (thửa đất số 59 tờ bản đồ số 2) tọa lạc tại xã H, huyện C, 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 DB 104026, số vào sổ cấp GCN: CS18317 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/7/2021; Quyền sử dụng 1.144,5 m^2 đất trồng cây lâu năm (thửa đất số 781, tờ bản đồ số 10) tọa lạc tại xã N, thành phố B, 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 CQ471383, số vào sổ cấp GCN CS03665 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/12/2018; Cập nhật chuyển nhượng tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B ngày 07/10/2021, 10/11/2021.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh H, bà Nguyễn Thị X, Ngân hàng có ý kiến: Ngân hàng cho Công ty K vay tiền và đã nhận tài sản thế chấp thửa đất 781 của ông Diệp Trí Q là đúng quy định pháp luật, hợp đồng thế chấp đã được công chứng tại Phòng công chứng Nguyễn Văn T1 và đã đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cho nên việc nhận thế chấp này được pháp luật công nhận và bảo vệ. Ngân hàng không có ý kiến gì về việc ông Diệp Trí Q và ông Nguyễn Minh H có quan hệ giao dịch gì với nhau.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn Công ty TNHH K là bà Võ Phi Y và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Phi Y, ông Diệp Trí Q vắng mặt nên không có lời trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Hữu D vắng mặt nhưng có lời trình bày:

Ngày 17/3/2021, ông Nguyễn Minh H và ông có lập hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C đối với thửa đất số 781, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre, do ông Nguyễn Minh H đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Ông đã thanh toán cho ông H tại thời điểm công chứng. Do điều kiện không thuận tiện cho việc kinh doanh nên ông chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này cho ông Diệp Trí Q. Ngày 03/11/2021, ông và ông Diệp Trí Q ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C1. Ông Q đã đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có toàn quyền sử dụng định đoạt. Do đó, ông không đồng ý việc Tòa án đưa ông và vợ chồng ông vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Ngày 04/4/2023, Ông D có đơn xin vắng mặt tất cả phiên hòa giải, đối thoại, xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Trang Đ có lời trình bày như sau:

Bà là vợ ông Huỳnh Hữu D, bà không nhớ năm 2021 vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Minh H ở Bến Tre hay không, nhưng bà nhớ có 01 lần chồng bà đã chở bà đi đến Phòng Công chứng ở tỉnh nào đó không rõ để ký tên nhiều tờ giấy nói đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do trong gia đình, bà với ông D làm ăn riêng, sử dụng tiền riêng nên bà không biết gì về việc ông D nhận chuyển nhượng đất hay ông D chuyển nhượng đất cho người khác.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh H và bà Nguyễn Thị X trình bày:

Vào năm 2021, giữa ông Nguyễn Minh H (Bi) với ông Diệp Trí Q là hàng xóm, ông Q có xưởng thạch dừa cạnh nhà của vợ chồng ông Nguyễn Minh H, bà Nguyễn Thị X. Ông H có thỏa thuận nội dung ông Q sẽ cho ông H mượn số tiền là 500.000.000 đồng, thời gian vay theo thỏa thuận miệng là 03 tháng, lãi suất là 3%/tháng và hứa không sang tên sổ đỏ qua tên ông D. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng và giao sổ đỏ cho người anh của ông Q là ông Huỳnh Hữu D để ông D cất giữ là chỉ để làm tin và đảm bảo cho ông H trả nợ. Ngày 17/03/2021, ông Nguyễn Minh H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Huỳnh Hữu D theo thỏa thuận trên. Sau khi ký hợp đồng, khoảng 02 tháng sau thì bà Nguyễn Thị X phát hiện ông H tự ý ký kết thỏa thuận trên mà không có sự đồng ý của bà nên bà có phản đối dẫn đến vợ chồng mâu thuẫn từ năm 2021 cho đến nay. Nguyên nhân bà X không đồng ý vì số tiền vay ông H sử dụng mục đích tiêu xài cá nhân, việc ký chuyển nhượng ông H hoàn toàn không bàn bạc gì với bà X, phần đất này do mẹ ruột của ông H cho vợ chồng, con ông H chứ không cho riêng ông H; còn nhà và xưởng thạch dừa trên đất trị giá gần 4.000.000.000 đồng là của vợ chồng bà X cùng xây cất, ông H tự ý ký vay tiền thế chấp quyền sử dụng đất bà X không đồng ý, mặt khác trên đất có 08 phần mộ (06 ngôi mộ đá và 02 ngôi mộ lạn) của gia đình ông H hiện do bà X là người chăm sóc gìn giữ.

Từ khi bị vợ và gia đình phát hiện ông H đã nhiều lần liên lạc với ông D để trả lại số tiền đã vay và lấy lại thửa đất 781 trên, ông D nhiều lần hứa hẹn sẽ về gặp ông H để hai bên ký lại hợp đồng chuyển trả thửa đất 781 lại cho ông H và nhận lại tiền như đã thỏa thuận nhưng ông D chỉ hứa hẹn mà không thực hiện, vài tháng sau thì cố tình lẫn tránh không gặp mặt. Gia đình ông H có đến tại địa chỉ 6 T, phường T, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh để tìm ông D nhưng người nhà ông D không tiếp và trả lời đã sang tên thửa đất của ông H qua tên ông D, còn thách thức gia đình ông H đi kiện vì hiện tại phần đất này ông D đã chuyển trả cho ông Diệp Trí Q, hiện tại không còn trách nhiệm.

Sau khi biết sự việc gia đình ông H có tìm kiếm ông Diệp Trí Q vì thời gian gần đây vợ chồng ông Diệp Trí Q và cả gia đình vợ ông Q bể nợ bỏ trốn khỏi địa phương, đến ngày 18/01/2022 gia đình ông H tìm được ông Q làm rõ nội dung lừa dối chiếm đoạt tài sản của gia đình ông H thì ông Q đã viết giấy cam kết sau 03 tháng sẽ hoàn trả lại sổ đỏ cho ông H.

Khi gia đình ông H phát hiện vợ chồng ông Diệp Trí Q đã vay tiền của Ngân hàng, ký kết hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng thửa đất số thửa 781 với số tiền là 2.175.000.000 đồng vào ngày 11/11/2021. Ông H, bà X nhận thấy ông Huỳnh Hữu D, ông Diệp Trí Q đã thông đồng có dấu hiệu lừa đảo chiếm đoạt tài sản, lừa dối ký kết hợp đồng vay để chiếm đoạt quyền sử dụng đất của gia đình ông H, bà X; ông D và ông Diệp Trí Q đã lừa dối ông H để ký kết giả tạo hợp đồng chuyển nhượng. Ngân hàng đã vi phạm về hình thức và nội dung trong thẩm định tài sản thế chấp của ông Diệp Trí Q. Do phần tài sản là toàn bộ thửa đất và nhà xưởng trên đất của gia đình ông H đã bị ông Q thế chấp bất hợp pháp cho Ngân hàng. Tài sản thế chấp là của vợ chồng ông H đang trực tiếp quản lý nên ông H, bà X có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 781, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre đã ký kết giữa ông Nguyễn Minh H với ông Huỳnh Hữu D vào ngày 17/03/2021 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Hữu D, bà Nguyễn Thị Trang Đ với ông Diệp Trí Q. Ông Nguyễn Minh H đồng ý hoàn trả cho ông Diệp Trí Q số tiền 500.000.000 đồng, đồng ý trả tiền lãi cho ông H theo quy định pháp luật; Yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thửa 781, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre đã ký kết giữa ông Diệp Trí Q, bà Võ Phi Y với Ngân hàng vào ngày 11/11/2021; Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Diệp Trí Q, sau đó cấp lại cho ông Nguyễn Minh H.

Do hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân thành phố B đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 09/2023/KDTM-ST ngày 20/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bến Tre, đã tuyên:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần X1.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H2 và bà Nguyễn Thị X.

Cụ thể tuyên:

1. Công ty TNHH K phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần X1 số tiền vay theo các hợp đồng tín dụng tính đến ngày 22/5/2023 là 4.709.315.956 (Bốn tỷ bảy trăm lẽ chín triệu ba trăm mười lăm ngàn chín trăm năm mươi sáu) đồng, trong đó tiền gốc là 3.665.687.526 (Ba tỷ sáu trăm sáu mươi lăm triệu sáu trăm tám mươi bày ngàn năm trăm hai mươi sáu) đồng, tiền lãi trong hạn là 941.157.973 (Chín trăm bốn mươi mốt triệu một trăm năm mươi bảy ngàn chín trăm bảy mươi ba) đồng, tiền lãi quá hạn là 102.470.457(Một trăm lẽ hai triệu bốn trăm bảy mươi ngàn bốn trăm năm mươi bảy) đồng. Đồng thời yêu cầu trả tiền lãi tiếp tục từ ngày 23/5/2023 cho đến khi Công ty TNHH K trả xong nợ với mức lãi suất theo Hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết.

Đồng thời Công ty TNHH K có trách nhiệm tiếp tục trả tiền lãi phát sinh kể từ ngày 23/5/2023 cho đến khi trả tất nợ cho Ngân hàng với mức lãi suất theo hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết.

Trong trường hợp Công ty TNHH K không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đủ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần X1 được quyền yêu cầu Cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản số 170B/EIB/EIB-MT/TC/2021 ngày 28/10/2021 mà Ngân hàng TMCP X1 ký kết với ông Diệp Trí Q và bà Võ Phí Y1 đã ký kết để thu hồi nợ đối với các thửa đất sau:

+ Quyền sử dụng thửa đất số 114 tờ bản đồ số 2, diện tích 533,4 m^2, tọa lạc tại xã H, huyện C, 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 DB 104034, số vào sổ cấp GCN CS18316 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/7/2021

+ Quyền sử dụng thửa đất số: 59 tờ bản đồ số 2, diện tích 599,0 m^2, tọa lạc tại xã H, huyện C, 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 DB 104026, số vào sổ cấp GCN CS18317 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/7/2021.

Trong trường hợp tài sản đảm bảo thu hồi nợ không đủ thì Công ty TNHH K có trách nhiệm tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi trả tất nợ.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/3/2021 giữa ông Nguyễn Minh H với ông Huỳnh Hữu D và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2022 giữa ông Huỳnh Hữu D, bà Nguyễn Thị Trang Đ với ông Diệp Trí Q đối với thửa đất 781 tờ bản đồ số 10, diện tích 1.144,5 m^2, tọa lạc tại xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre bị vô hiệu.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc

yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là thửa đất số 781, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.144,5 m^2, tọa lạc tại xã N, thành phố B, 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 CQ471383, số vào sổ cấp GCN CS03665 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/12/2018; Cập nhật chuyển nhượng tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B ngày 07/10/2021, 10/11/2021.

4. Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 184B/EIB-MT/TC/2021 ngày 11/11/2021 giữa Ngân hàng TMCP X1 với Công ty TNHH K, đối với thửa đất số 781, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.144,5 m^2, tọa lạc tại xã N, thành phố B, 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 CQ471383, số vào sổ cấp GCN CS03665 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/12/2018. Cập nhật chuyển nhượng tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B ngày 07/10/2021, 10/11/2021, do ông Diệp Trí Q đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

5. Ông Huỳnh Hữu D, bà Nguyễn Thị Đài T2 và ông Diệp Trí Q, bà Võ Phi Y có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác để yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 781 ngày 17/3/2021 và ngày 03/11/2022.

6. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc yêu cầu Công ty K trả số tiền 5.177.925.537 (Năm tỷ một trăm bảy mươi bảy triệu chín trăm hai mươi lăm ngàn năm trăm ba mươi bảy) đồng và đình chỉ yêu cầu Cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mãi các tài sản thế chấp gồm Quyền sử dụng 130,6 m^2 đất ở tại đô thị (thửa đất số 66, tờ bản đồ số 4) tọa lạc tại Phường D, thành phố B, tỉnh Bến Tre và Quyền sử dụng 1.575,9 m^2 đất trồng cây hàng năm khác (thửa đất số 33, tờ bản đồ số 27) tọa lạc tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre.

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

Ngày 27/6/2023, nguyên đơn Ngân hàng TMCP X1 có đơn kháng cáo một phần đối với Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 09/2023/KDTM-ST ngày 20/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố B để yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, cụ thể:

Công nhận hiệu lực của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 184/EIB-MT/TC/2021 ngày 11/11/2021 giữa Ngân hàng TMCP X1 với ông Diệp Trí Q và bà Võ Phi Y đối với thửa đất số 781, tờ bản đồ số 10, toạ lạc tại xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất số 781, tờ bản đồ số 10, toạ lạc tại xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng TMCP X1 giữ nguyên quan điểm kháng cáo. Người đại diện theo uỷ quyền của ông H, bà X không đồng ý với

nội dung kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm và đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng TMCP X1, giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của Ngân hàng TMCP X1 trong thời hạn luật định và đúng qui định của pháp luật, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Ngân hàng TMCP X1 với Công ty K đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 1501 - LAV- 210076579 và Biên bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 1501 - LAV- 210076579 - 01 ngày 12/11/2021. Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty K theo 04 khế ước nhận nợ với tổng số tiền là 7.890.000.000 đồng. Đồng thời, giữa Ngân hàng và Công ty đã ký kết hợp đồng hạn mức tín dụng phát hành và thanh toán thẻ tín dụng doanh nhân số 1501- LAV-210002681/EIB/HĐTDNCT ngày 13/01/2021 để phát hành 02 thẻ tín dụng doanh nhân, dư nợ gốc là 839.610.460 đồng.

Để đảm bảo các khoản vay trên thì Công ty K thế chấp cho Ngân hàng thửa đất 66, tờ bản đồ số 4, diện tích 130,6m^2, tọa lạc tại Phường D, thành phố B; thửa đất 33, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.575,9m^2, tọa lạc xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre; thửa đất 114, diện tích 533,4m^2 và thửa đất số 59, diện tích 599m^2, cùng tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre; thửa đất 781, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.144,5m^2, tọa lạc tại xã N, thành phố B. Các hợp đồng thế chấp được lập thành văn bản, có công chứng và được đăng ký giao dịch đảm bảo tại của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Quá trình vay, Công ty K đã trả cho Ngân hàng số tiền 5.177.925.537 đồng nên các bên đã thực hiện giải chấp các tài sản: thửa 66, diện tích 130,6m^2; thửa 33, diện tích 1.575,9m^2. Đồng thời, Công ty K đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng mà các bên ký kết nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty K và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Diệp Trí Q và bà Võ Phi Y có trách nhiệm thanh toán một lần tiền vốn gốc và lãi vay theo Hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết.

Tòa án sơ thẩm tuyên buộc Công ty K có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền 4.709.315.920 đồng, đồng thời phải trả lãi tiếp tục từ ngày 23/5/2023 đến khi trả nợ xong với mức lãi suất theo hợp đồng tín dụng các bên đã thỏa thuận; trường

hợp Công ty TNHH K không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đủ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa 114, diện tích 533,4m^2, quyền sử dụng đất thửa số 59, diện tích 599,0m^2; trong trường hợp tài sản đảm bảo thu hồi nợ không đủ thì Công ty có trách nhiệm tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng đến khi trả tất nợ và bản án sơ thẩm đã tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất số 781, tờ bản đồ số 10, toạ lạc tại xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Xét thấy, các bên đương sự không kháng cáo phần này nên Toà án cấp phúc thẩm không xem xét, giải quyết.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn về việc công nhận hiệu lực của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 184/EIB-MT/TC/2021 ngày 11/11/2021 giữa Ngân hàng TMCP X1 với ông Diệp Trí Q và bà Võ Phi Y đối với thửa đất số 781, tờ bản đồ số 10, toạ lạc tại xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

[3.1] Xét về hình thức của hợp đồng:

Hợp đồng được lập thành văn bản, được công chứng và đăng ký giao dịch đảm bảo tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đúng theo quy định pháp luật.

[3.2] Xét về nguồn gốc thửa đất số 781, tờ bản đồ số 10, toạ lạc tại xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre:

Thửa đất 781, tờ bản đồ số 10, ông Nguyễn Minh H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 1145.5m^2, số phát hành CQ471383, số vào sổ cấp GCN CS03665 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp vào ngày 06/12/2018, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cập nhật chuyển nhượng cho ông Huỳnh Hữu D ngày 07/10/2021, cập nhật chuyển nhượng cho ông Diệp Trí Q ngày 10/11/2021. Người đại diện theo uỷ quyền của ông H, bà X cho rằng vào năm 2021 ông H có vay của ông Q số tiền 500.000.000 đồng, thời hạn vay 3 tháng, lãi suất 3%/tháng. Để đảm bảo hợp đồng vay, ông Q yêu cầu ông H phải làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D, mục đích để làm niềm tin. Ngày 17/3/2021 ông H lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 781, tờ bản đồ số 10 diện tích 1.144,5m^2 cho ông D. Sau đó ông D là thủ tục để được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 03/11/2021 ông D cùng vợ là bà Đ lập hợp đồng chuyển nhượng lại cho ông Q. Xét thấy, giá trị chuyển nhượng đất ông H chuyển nhượng cho ông D 500.000.000 đồng, ông D chuyển nhượng cho ông Q 100.000.000 đồng, trong khi theo biên bản định giá ngày 14/12/2022 phần đất có giá thị trường 3.000.000 đồng/m^2, thành tiền 3.433.500.000 đồng, do đó thấy rằng giá trị ghi trong hợp đồng rất thấp so với giá thực tế. Mặt khác, khi các bên thực hiện việc chuyển nhượng đất thì trên đất có nhà, xưởng thạch dừa, công trình kiến trúc khác của ông H, bà X, nhưng hợp đồng chỉ ghi là chuyển nhượng đất, không chuyển nhượng nhà và công trình trên đất, hợp đồng này không có chữ ký của bà X. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì bên nhận chuyển nhượng không có quản lý, sử dụng đất mà vẫn do ông H, bà X quản

lý sử dụng, các bên không có việc giao đất cho ông D, ông Q quản lý sử dụng. Vì vậy, việc ông H định đoạt chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền đất gồm căn nhà ở, 03 căn nhà xưởng lại không có ý kiến của bà X là không đúng quy định pháp luật. Ngoài ra, vào ngày 18/01/2022 ông Q viết giấy tay cam kết sẽ giao sổ đất lại cho ông H vào tháng 3 âm lịch, chứng tỏ giữa ông H và ông Q chỉ có quan hệ vay tài sản, không có giao dịch chuyển nhượng đất; việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông D, sau đó ông D chuyển quyền sử dụng đất sang cho ông Q chỉ là giả tạo để che đậy cho hợp đồng vay giữa ông H với ông Q.

Toà án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/3/2021 giữa ông H với ông D và hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/11/2021 giữa ông D, bà Đ với ông Q đối với thửa đất số 781, tờ bản đồ số 10 là phù hợp theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật dân sự.

[3.3] Xét về quy trình thẩm định tài sản thế chấp của Ngân hàng:

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành CQ471383, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS03665 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/12/2018, cập nhật biến động vào ngày 10/11/2021 với nội dung chuyển nhượng cho ông Diệp Trí Q. Như vậy, thực tế ngày 10/11/2021 ông Diệp Trí Q mới được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong khi ngày 08/11/2021, Công ty K có Giấy đề nghị cấp tín dụng kiêm phương án kinh doanh gửi Ngân hàng trong đó có tài sản đảm bảo là thửa đất 781, tờ bản đồ số 10 toạ lạc tại xã N, thành phố B.

Ngày 10/11/2021, Ngân hàng tiến hành thẩm định hiện trạng phần đất và được biết trên đất có nhiều công trình xây dựng như: nhà ở, 03 nhà xưởng sản xuất thạch dừa, 08 ngôi mộ. Tuy nhiên, Ngân hàng không tiến hành lấy ý kiến những người đang sống trên đất để xác định tài sản trên đất của ai, bởi lẽ theo xác nhận của địa phương được biết ông H, bà X cùng con gái sống trong căn nhà này từ khi xây dựng đến nay, ông H, bà X có mở xưởng kinh doanh thạch dừa, bà X và con gái không có bỏ đi khỏi địa phương nơi cư trú, riêng ông H có bỏ đi khỏi địa phương nơi cư trú khoảng 03 năm nay. Do đó, việc xác lập hợp đồng thế chấp này là không phù hợp với quy định pháp luật, đây là lỗi của Ngân hàng, nên Ngân hàng không được xem là bên thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật dân sự *"Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu".* Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng TMCP X1 với Công ty K đối với thửa đất 781 là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Do đó, Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất số 781, tờ bản đồ số 10, toạ lạc tại xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre là không phù hợp.

[4] Ngân hàng TMCP X1 kháng cáo nhưng không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên không được chấp nhận.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên Ngân hàng TMCP X1 phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần X1. Giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 09/2023/KDTM-ST ngày 20/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bến Tre. Cụ thể:

- Căn cứ các điều 124, 131, 133, 299, 317, 320, 323 và Điều 463 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 167 của Luật đất đai;
- Căn cứ Điều 31 của Luật Hôn nhân gia đình;
- Căn cứ Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần X1.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh H và bà Nguyễn Thị X.

1. Công ty TNHH K phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần X1 số tiền vay theo các hợp đồng tín dụng tính đến ngày 22/5/2023 là 4.709.315.956 (Bốn tỷ, bảy trăm lẻ chín triệu, ba trăm mười lăm nghìn, chín trăm năm mươi sáu) đồng, trong đó tiền gốc là 3.665.687.526 (Ba tỷ, sáu trăm sáu mươi lăm triệu, sáu trăm tám mươi bảy nghìn, năm trăm hai mươi sáu) đồng, tiền lãi trong hạn là 941.157.973 (Chín trăm bốn mươi mốt triệu, một trăm năm mươi bảy nghìn, chín trăm bảy mươi ba) đồng, tiền lãi quá hạn là 102.470.457 (Một trăm lẻ hai triệu, bốn trăm bảy mươi nghìn, bốn trăm năm mươi bảy) đồng. Đồng thời yêu cầu trả tiền lãi tiếp tục từ ngày 23/5/2023 cho đến khi Công ty TNHH K trả xong nợ với mức lãi suất theo Hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết.

Đồng thời Công ty TNHH K có trách nhiệm tiếp tục trả tiền lãi phát sinh kể từ ngày 23/5/2023 cho đến khi trả tất nợ cho Ngân hàng với mức lãi suất theo hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết.

Trong trường hợp Công ty TNHH K không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đủ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần X1 được quyền yêu cầu Cơ

quan nhà nước có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản số 170B/EIB/EIB-MT/TC/2021 ngày 28/10/2021 mà Ngân hàng TMCP X1 ký kết với ông Diệp Trí Q và bà Võ Phí Y1 để thu hồi nợ đối với các thửa đất sau:

+ Quyền sử dụng thửa đất số 114, tờ bản đồ số 2, diện tích 533,4 m^2, tọa lạc tại xã H, huyện C, 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 DB 104034, số vào sổ cấp GCN CS18316 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/7/2021.

+ Quyền sử dụng thửa đất số 59, tờ bản đồ số 2, diện tích 599,0 m^2, tọa lạc tại xã H, huyện C, 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 DB 104026, số vào sổ cấp GCN CS18317 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/7/2021.

Trong trường hợp tài sản đảm bảo thu hồi nợ không đủ thì Công ty TNHH K có trách nhiệm tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi trả tất nợ.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/3/2021 giữa ông Nguyễn Minh H với ông Huỳnh Hữu D và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2021 giữa ông Huỳnh Hữu D, bà Nguyễn Thị Trang Đ với ông Diệp Trí Q đối với thửa đất 781 tờ bản đồ số 10, diện tích 1.144,5 m^2, tọa lạc tại xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre bị vô hiệu.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là thửa đất số 781, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.144,5 m^2, tọa lạc tại xã N, thành phố B, 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 CQ471383, số vào sổ cấp GCN CS03665 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/12/2018; Cập nhật chuyển nhượng tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B ngày 07/10/2021, 10/11/2021.

4. Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 184/EIB-MT/TC/2021 ngày 11/11/2021 giữa Ngân hàng TMCP X1 với Công ty TNHH K, đối với thửa đất số 781, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.144,5 m^2, tọa lạc tại xã N, thành phố B, 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 CQ471383, số vào sổ cấp GCN CS03665 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/12/2018. Cập nhật chuyển nhượng tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B ngày 07/10/2021, 10/11/2021, do ông Diệp Trí Q đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

5. Ông Huỳnh Hữu D, bà Nguyễn Thị Đài T2 và ông Diệp Trí Q, bà Võ Phi Y có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác để yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 781, tờ bản đồ số 10, ngày 17/3/2021 và ngày 03/11/2021.

6. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP X1 về việc yêu cầu

Công ty K trả số tiền 5.177.925.537 (Năm tỷ, một trăm bảy mươi bảy triệu, chín trăm hai mươi lăm nghìn, năm trăm ba mươi bảy) đồng và đình chỉ yêu cầu Cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mãi các tài sản thế chấp gồm Quyền sử dụng 130,6 m^2 đất ở tại đô thị (thửa đất số 66, tờ bản đồ số 4) tọa lạc tại Phường D, thành phố B, tỉnh Bến Tre và Quyền sử dụng 1.575,9 m^2 đất trồng cây hàng năm khác (thửa đất số 33, tờ bản đồ số 27) tọa lạc tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre.

7. Về chi phí thu thập chứng cứ tổng cộng 12.019.000 (Mười hai triệu, không trăm mười chín nghìn) đồng, Ngân hàng TMCP X1 có trách nhiệm chịu. Do bà Nguyễn Thị X đã nộp tiền tạm ứng chi phí thu thập chứng cứ nên Ngân hàng TMCP X1 có trách nhiệm hoàn lại cho bà Nguyễn Thị X chi phí thu thập chứng cứ là 12.019.00 (Mười hai triệu, không trăm mười chín nghìn) đồng.

8. Về án phí sơ thẩm: Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch Công ty TNHH K có trách nhiệm phải chịu là 105.313.750 (Một trăm lẻ năm triệu, ba trăm mười ba nghìn, bảy trăm năm mươi) đồng. Ngân hàng Thương mại cổ phần X1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 30.176.000 (Ba mươi triệu, một trăm bảy mươi sáu nghìn) đồng theo biên lai số 0005529 ngày 20/7/2022. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bến Tre hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần X1 số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 29.876.000 (Hai mươi chín triệu, tám trăm bảy mươi sáu nghìn) đồng.

9. Án phí phúc thẩm: Ngân hàng Thương mại cổ phần X1 phải chịu là 2.000.000 (hai triệu) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007133 ngày 03/7/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án, quyết định 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 thành phố B;
- Chi cục THADS thành phố B;
- Phòng KTNV và THA; VP;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Lê Minh Đạt