

Bản án số: 94 /2024/DS-PT

Ngày: 11-4-2024.

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng,  
yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển  
nhượng QSDĐ vô hiệu và hủy hợp  
đồng thế chấp”

**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:*

Bà Tôn Thị Thanh Thúy.

Ông Nguyễn Hoàng Thành.

**- 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:**  
Bà Dương Thị Ngọc Bích - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 tháng 3 và ngày 11 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 03/2024/TLPT-DS, ngày 08 tháng 01 năm 2024, về: Tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy hợp đồng thế chấp.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 60/2024/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 16/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP A (Ngân hàng TMCP A); Địa chỉ: Đường N, Quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông B. Chức vụ: Trưởng phòng giao dịch huyện C. Địa chỉ: Quốc lộ M, ấp Q, thị trấn T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

**- Bị đơn:**

1. Ông C, sinh năm 1964. (có mặt)

2. Bà D, sinh năm 1966. (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông C và bà D: Ông E, sinh năm 1955 (có mặt).*

Địa chỉ: Đường L, ấp O, Thị trấn H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà NLQ 1, sinh năm 1971. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp M, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà NLQ 1: Ông F, sinh năm 1993, theo giấy ủy quyền ngày 13-3-2024 (có mặt).*

Địa chỉ: đường H, ấp C, thị trấn N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

2. Bà NLQ 2, sinh năm 1951 (vắng mặt).

3. Chị NLQ 3, sinh năm 1997 (có mặt).

4. Anh NLQ 4, sinh năm 2000 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

*- Người kháng cáo: các bị đơn ông C, bà D.*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*- Theo đơn khởi kiện ngày 01-4-2022 và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Vào ngày 07-8-2019, Ngân hàng TMCP A - Phòng giao dịch C (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) có ký với ông C, bà D hợp đồng cho vay số LD1921700417 và ký thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng cho vay số 01 ngày 17-11-2020, Ngân hàng cho ông C, bà D vay số tiền 500.000.000 đồng (bằng chữ: năm trăm triệu đồng) với các điều kiện thỏa thuận như sau:

- Thời hạn vay: 12 tháng.

- Mục đích: Bổ sung vốn sản xuất nông nghiệp.

- Phương thức trả nợ: Vốn trả theo từng giấy nhận nợ và lãi trả ngày 20 dương lịch định kỳ 06 tháng/lần.

- Lãi suất: Lãi suất cho vay được xác định cho từng lần giải ngân theo thỏa thuận của các bên phù hợp với quy định của pháp luật và được ghi cụ thể trên từng giấy nhận nợ (theo mẫu của Ngân hàng TMCP A). Lãi suất cho vay của toàn bộ các giấy nhận nợ sẽ do Ngân hàng TMCP A quyết định điều chỉnh hoặc không điều chỉnh trong từng thời kỳ và phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước về lãi suất cho vay.

Ông C, bà D trả nợ cho Ngân hàng vốn lãi đến ngày 01-4-2022 thì ngưng không đóng nữa nên đã vi phạm nghiêm trọng đến hợp đồng cho vay để phát sinh nợ quá hạn, mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần tạo điều kiện nhưng ông C, bà D vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Dư nợ đến ngày 01-4-2022 là 483.504.384 đồng (bốn trăm tám mươi ba triệu, năm trăm linh bốn nghìn, ba trăm tám mươi bốn đồng).

Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số LD1921700417.1 ngày 07-8-2019, ông C, bà D thế chấp tài sản gồm: Toàn bộ lô đất có diện tích 8.092 m<sup>2</sup>, tại thửa số 28, 27 (nay là thửa 1032) và thửa số 50, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại Ấp B, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành B687094, số vào sổ cấp GCN: 000017QSDĐ do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 11-01-1993 cho ông C.

Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số LD1921700417.2 ngày 17-11-2020, ông C, bà D thế chấp tài sản gồm: Toàn bộ lô đất có diện tích 5.177,4 m<sup>2</sup>, thửa số 67, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại Ấp M, xã T, 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 phát hành CG672860, số vào sổ cấp GCN: CS01590, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 10-3-2017 cho bà NLQ 1 (đã sang tên cho ông C và bà D vào ngày 05-11-2022); toàn bộ lô đất có diện tích 7.629 m<sup>2</sup>, tại thửa số 68, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại Ấp M, xã T, 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 phát hành CG672861, số vào sổ cấp GCN: CS 01589, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 10-3-2017 cho bà NLQ 1 (đã sang tên cho ông C và bà D vào ngày 05-11-2022).

Số tiền ông C, bà D còn nợ Ngân hàng tính đến ngày 26-9-2023 là 648.288.570 đồng (sáu trăm bốn mươi tám triệu, hai trăm tám mươi tám nghìn, năm trăm bảy mươi đồng), trong đó:

- Vốn gốc: 483.504.384 đồng (bốn trăm tám mươi ba triệu, năm trăm linh bốn nghìn, ba trăm tám mươi bốn đồng).
- Lãi trong hạn: 32.108.550 đồng (ba mươi hai triệu, một trăm linh tám nghìn, năm trăm năm mươi đồng).
- Lãi quá hạn: 128.269.487 đồng (một trăm hai mươi tám triệu, hai trăm sáu mươi chín nghìn, bốn trăm tám mươi bảy đồng).
- Lãi phạt lãi chậm trả: 4.406.149 đồng (bốn triệu, bốn trăm linh sáu nghìn, một trăm bốn mươi chín đồng).

Nay Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông C và bà D có trách nhiệm phải trả cho Ngân hàng TMCP A tổng số tiền vốn lãi tính đến ngày 26-9-2023 là: 648.288.570 đồng (sáu trăm bốn mươi tám triệu, hai trăm tám mươi tám nghìn, năm trăm bảy mươi đồng). Ngân hàng TMCP A vẫn được tiếp tục tính lãi kể từ ngày 27-9-2023 cho đến khi ông C và bà D trả hết nợ vay. Trường hợp ông C, bà D không trả nợ cho Ngân hàng thì yêu cầu xử lý, kê biên, phát mãi tài sản thế chấp nêu trên của bên thế chấp để thu hồi nợ theo quy định.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, ông E là người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn ông C và bà D trình bày: Ông C và bà D thừa nhận có vay của Ngân hàng Ngân hàng TMCP A tổng số tiền vốn lãi như đại diện của Ngân hàng trình bày là đúng, tính đến ngày 26-9-2023 ông C, bà D còn nợ Ngân hàng số tiền 648.288.570 đồng, phía các bị đơn thống nhất và đồng ý trả nợ và phát mãi tài sản thế chấp trong trường hợp không trả được nợ theo yêu cầu của Ngân hàng. Phần đất tại thửa 67, tờ bản đồ số 05, diện tích 5.177,4m<sup>2</sup> và thửa 68, tờ

bản đồ số 05, diện tích 7.629m<sup>2</sup> cùng tọa lạc tại Ấp M, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là do vợ chồng ông C, bà D chuyển nhượng của bà NLQ 1 với giá 650.000.000 đồng, đã trả đủ tiền cho bà NLQ 1 làm 02 lần, lần đầu trả số tiền 350.000.000 đồng bao gồm tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, lần hai trả 300.000.000 đồng, khi trả tiền không có làm biên nhận chỉ có ông C, bà D, bà NLQ 1 và ông Y biết. Do ông C, bà D đã trả đủ tiền nên bà NLQ 1 mới đưa bằng khoán cho ông C, bà D đi sang tên. Khi mua bán hai bên thỏa thuận 02 tháng bà NLQ 1 phải giao đất cho ông C canh tác nhưng đến nay bà NLQ 1 không giao đất cho ông C là vi phạm. Tại phiên tòa sơ thẩm ông E yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà NLQ 1 mà công nhận quyền sử dụng đất cho ông C và bà D theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện M cấp là hợp pháp đối với thửa đất 67 và thửa 68.

- Theo đơn yêu cầu độc lập của bà NLQ 1 và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của bà NLQ 1 trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP A bà NLQ 1 không đồng ý bởi lý do sau đây:

Nguồn gốc phân đất tại thửa 67, tờ bản đồ số 05, diện tích 5.177,4m<sup>2</sup> và thửa 68, tờ bản đồ số 05, diện tích 7.629m<sup>2</sup>, cùng tọa lạc tại Ấp M, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là do bà NLQ 1 cùng với chồng là ông F (đã chết 2014) mua của người khác từ năm 1995, sau khi mua đất thì bà NLQ 1 và ông F cất nhà sử dụng đến năm 2014 thì ông F chết. Sau khi chồng bà NLQ 1 chết cuộc sống khó khăn nên bà NLQ 1 có nhu cầu vay tiền nên bà thực hiện thủ tục sang tên thửa 67 và thửa 68 cho một mình bà NLQ 1 đứng tên để làm thủ tục vay Ngân hàng nhưng do bà bị nợ xấu và không thể vay thế chấp, do đó vào năm 2020 bà NLQ 1 có quen biết vợ chồng ông C, bà D nên nhờ ông C đứng tên quyền sử dụng đất hết diện tích hai thửa 67 và 68 bằng hình thức chuyển nhượng đất, nhưng mục đích chuyển tên sang cho ông C, bà D chỉ nhằm thay bà NLQ 1 vay tiền tại Ngân hàng Ngân hàng TMCP A chi nhánh huyện C, trên thực tế thì đất và nhà hiện nay bà NLQ 1 đang quản lý, sử dụng mà không có giao cho ông C, bà D, các bên không có giao nhận tiền chuyển nhượng, việc chuyển nhượng chỉ được thực hiện trên giấy tờ để hợp thức hóa cho ông C, bà D vay tiền dùm bà NLQ 1 số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Hiện nay, bà NLQ 1 đã có đủ 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) để trả ngân hàng, vì vậy bà có yêu cầu ông C, bà D sang tên quyền sử dụng đất trả lại cho bà NLQ 1 nhưng ông C, bà D không đồng ý mà muốn lấy hai thửa đất của bà NLQ 1 để đảm bảo khoản vay khác của ông C, bà D, vì vấn đề này nên các bên xảy ra tranh chấp.

Hơn nữa, việc ông C và bà D đứng tên quyền sử dụng đất thay bà NLQ 1 thì có sự chứng kiến trực tiếp của ông Y, ngụ tại Ấp M, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, đồng thời để chứng minh cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà NLQ 1 với ông C, bà D là giả tạo thì bà NLQ 1 có 04 đoạn ghi âm nói chuyện giữa bà NLQ 1 với ông C, trong đoạn ghi âm ông C đều tự thừa nhận chỉ đứng tên thay bà NLQ 1 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền cho bà NLQ 1 và không có việc chuyển nhượng đất trên thực tế. Do đó trên thực tế bà NLQ 1 mới là người vay tiền của Ngân hàng TMCP A theo hợp đồng thế chấp số LD1921700417.2 ngày 17-11-2020 thể hiện ông C, bà D có thể chấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 67 và thửa 68 cho Ngân hàng, tuy hai thửa đất đang đứng tên ông C, bà D nhưng thực tế tài sản vẫn còn là của bà NLQ 1. Bà NLQ 1 yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau đây:

- Yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà NLQ 1 với ông C, bà D ký kết ngày 29-10-2020 tại thửa 67, tờ bản đồ 05, diện tích 5.177,4m<sup>2</sup> theo hồ sơ số CS01590.CN.001 và thửa số 68, tờ bản đồ số 05, diện tích 7.629m<sup>2</sup> theo hồ sơ số CS01589.CN.001, cùng tọa lạc tại Ấp M, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu do giả tạo.

- Yêu cầu tuyên hủy hợp đồng thế chấp số LD1921700417.2 ngày 17-11-2020, bà NLQ 1 đồng ý trả cho Ngân hàng TMCP A số tiền vay là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) cùng lãi suất theo quy định pháp luật tính đến ngày xét xử sơ thẩm.

\*. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 60/2024/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng quyết định như sau:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92; Điều 157; khoản 1 Điều 158; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 266; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 124; khoản 2 Điều 133; Điều 299; Điều 317; Điều 318; điều 319; Điều 325 và khoản 1, khoản 5 Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 167 Luật đất đai;

Căn cứ khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Điều 7; khoản 2 Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016, của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

### ***Tuyên xử:***

1. Buộc ông C và bà D có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP A tổng số tiền vốn lãi tính đến ngày 26-9-2023 là 648.288.570 đồng (sáu trăm bốn mươi tám triệu, hai trăm tám mươi tám nghìn, năm trăm bảy mươi đồng), trong đó: Vốn gốc: 483.504.384 đồng (bốn trăm tám mươi ba triệu, năm trăm linh bốn nghìn, ba trăm tám mươi bốn đồng); Lãi trong hạn: 32.108.550 đồng (ba mươi hai triệu, một trăm linh tám nghìn, năm trăm năm mươi đồng); Lãi quá hạn: 128.269.487 đồng (một trăm hai mươi tám triệu, hai trăm sáu mươi chín nghìn, bốn trăm tám mươi bảy đồng); Lãi phạt lãi chậm trả: 4.406.149 đồng (bốn triệu, bốn trăm linh sáu nghìn, một trăm bốn mươi chín đồng).

Kể từ ngày 27-9-2023 cho đến khi ông C và bà D thanh toán hết nợ cho Ngân hàng Ngân hàng TMCP A thì hàng tháng ông C, bà D còn phải chịu tiền lãi phát sinh trên số vốn gốc còn nợ theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận theo

Hợp đồng cho vay số LD1921700417 ngày 07-8-2019 và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay số 01 ngày 17-11-2020.

2. Trường hợp ông C và bà D không thanh toán hoặc thanh toán không hết nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng Ngân hàng TMCP A được quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Sóc Trăng xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm:

Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số LD1921700417.1 ngày 07-8-2019 đối với toàn bộ phần đất có diện tích 8.092 m<sup>2</sup> và các tài sản gắn liền trên đất, tại các thửa đất số 28, 27 (nay là thửa 1032), 50, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại Ấp B, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành B687094, sổ vào sổ cấp GCN: 000017QSDĐ, do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 11-01-1993 cho ông C.

Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số LD1921700417.2 ngày 17-11-2020 đối với: Phần đất có diện tích 5.177,4 m<sup>2</sup> (trừ đi diện tích đất nền mộ ngang 2,4m x dài 4,2m), tại thửa số 67, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại Ấp M, xã T, 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 phát hành CG672860, sổ vào sổ cấp GCN: CS01590, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 10-3-2017 cho bà NLQ 1 (đã sang tên cho ông C và bà D vào ngày 05-11-2022) và phần đất có diện tích 7.629 m<sup>2</sup>, tại thửa số 68, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại Ấp M, xã T, 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 phát hành CG672861, sổ vào sổ cấp GCN: CS 01589, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 10-3-2017 cho bà NLQ 1 (đã sang tên cho ông C và bà D vào ngày 05-11-2022).

Trong trường hợp Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Sóc Trăng xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì bà NLQ 1 có nghĩa vụ giao trả cho ông C và bà D phần đất đang canh tác tại thửa đất số 67 và thửa 68, tờ bản đồ số 05, cùng tọa lạc tại Ấp M, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Đồng thời bà NLQ 1 có nghĩa vụ di dời toàn bộ các cây trồng ra khỏi 02 thửa đất nêu trên gồm: 02 cây Tràm bông vàng loại A; 32 cây dừa loại A; 16 cây dừa loại B; 02 cây dừa loại C; 01 cây bạch đàn loại A; 03 cây bạch đàn loại B; 95 cây tràm loại A; 29 cây tràm loại B.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà NLQ 1 về việc tuyên hủy Hợp đồng thế chấp tài sản số LD1921700417.2 ngày 17-11-2020 ký kết giữa Ngân hàng TMCP A với ông C và bà D đối với: Phần đất có diện tích 5.177,4 m<sup>2</sup> (trừ đi diện tích đất nền mộ ngang 2,4m x dài 4,2m), tại thửa số 67, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại Ấp M, xã T, 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 phát hành CG672860, sổ vào sổ cấp GCN: CS01590, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 10-3-2017 cho bà NLQ 1 (đã sang tên cho ông C và bà D vào ngày 05-11-2022) và phần đất có diện tích 7.629 m<sup>2</sup>, tại thửa số 68, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại Ấp M, xã T, 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 phát hành CG672861, sổ vào sổ cấp GCN: CS 01589, do Sở Tài nguyên

và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 10-3-2017 cho bà NLQ 1 (đã sang tên cho ông C và bà D vào ngày 05-11-2022).

4. Buộc ông C và bà D có nghĩa vụ hoàn trả cho bà NLQ 1 giá trị 02 thửa đất số 67 và thửa 68, số tiền 871.334.526 đồng (tám trăm bảy mươi một triệu, ba trăm ba mươi bốn nghìn, năm trăm hai mươi sáu đồng).

Kể từ ngày bà NLQ 1 có đơn yêu cầu thi hành án, thì hàng tháng ông C và bà D còn phải chịu tiền lãi do chậm thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả.

5. Về án phí và chi phí tố tụng:

5.1) Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ngân hàng TMCP A không phải chịu án phí. Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.745.819 đồng (mười hai triệu, bảy trăm bốn mươi lăm nghìn, tám trăm mười chín đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003666, ngày 29-4-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Bà NLQ 1 phải chịu số tiền án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005183, ngày 20-9-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Ông C và bà D phải chịu số tiền án phí đối với yêu cầu của Ngân hàng được chấp nhận là 29.931.543 đồng (hai mươi chín triệu, chín trăm ba mươi một nghìn, năm trăm bốn mươi ba đồng).

Ông C và bà D phải chịu số tiền án phí đối với nghĩa vụ hoàn trả giá trị đất cho bà NLQ 1 là 38.140.036 đồng (ba mươi tám triệu, một trăm bốn mươi nghìn, không trăm ba mươi sáu đồng).

5.2) Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp: Ông C và bà D phải chịu số tiền là 800.000 đồng (tám trăm nghìn đồng). Ông C và bà D có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền 800.000 đồng cho Ngân hàng TMCP A do Ngân hàng đã tạm ứng xong.

Về chi phí thẩm định, định giá 02 thửa đất số 67 và thửa đất số 68: Bà NLQ 1 phải chịu số tiền 14.250.000 đồng (mười bốn triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng). Ông C và bà D phải chịu số tiền 14.250.000 đồng (mười bốn triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng). Do bà NLQ 1 đã tạm ứng đủ chi phí thẩm định định giá nên ông C và bà D có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà NLQ 1 số tiền 14.250.000 đồng (mười bốn triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng).

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

Ngày 10-10-2023 các bị đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cụ thể: buộc bà NLQ 1 trả cho ông C, bà D số tiền chuyển nhượng hai thửa đất là 650.000.000 đồng và trả tiền lãi theo mức lãi suất của ngân hàng kể từ ngày ký hợp đồng cho

đến khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ông C, bà D đồng ý làm thủ tục chuyển giao lại cho bà NLQ 1 02 thửa đất đã nhận chuyển nhượng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên đơn khởi kiện. Người đại diện theo ủy quyền của người liên quan Nhung giữ nguyên yêu cầu độc lập. Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. 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 việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thư ký, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ đúng quy định của pháp luật tố tụng.

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

### **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:

[1.1] Đơn kháng cáo của các bị 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 của các bị đơn được xem xét theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: bà NLQ 2, anh NLQ 4 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do. Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo hợp đồng cho vay số LD1921700417 ngày 07-8-2019 và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay số 01 ngày 17-11-2020 thì Ngân hàng TMCP A Chi Nhánh Sóc Trăng – Phòng giao dịch C có cho ông C và bà D vay số tiền 500.000.000 đồng. Tại giấy nhận nợ ngày 18/11/2020 ông C đã ký nhận số tiền tổng số tiền là 500.000.000 đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng thì ông C, bà D đã trả được tiền vốn vay là 164.784.186 đồng, sau đó đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng đã ký kết, do vậy Ngân hàng khởi kiện yêu cầu buộc ông C, bà D có trách nhiệm trả cho Ngân hàng số tiền vốn vay 483.504.384 đồng và tiền lãi chưa trả tính đến ngày 26-9-2023 với tổng số tiền là 648.288.570 đồng. Phía ông C, bà D cũng thừa nhận còn nợ Ngân hàng số tiền vốn vay và tiền lãi đúng theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Bản án sơ thẩm buộc ông C, bà D có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP A tổng số

tiền vốn vay và tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 26-9-2023) với số tiền 648.288.570 đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.2] Để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, ông C, bà D đã ký kết Hợp đồng thế chấp số LD1921700417.1 ngày 07-8-2019, tài sản thế chấp: toàn bộ diện tích đất 8.092 m<sup>2</sup>, tại thửa số 28, 27 (nay là thửa 1032) và thửa số 50, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại Ấp B, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành B687094, số vào sổ cấp GCN: 000017QSDĐ, do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 11-01-1993 cho ông C và hợp đồng thế chấp tài sản số LD1921700417.2 ngày 17-11-2020, tài sản thế chấp gồm: phần đất có diện tích 5.177,4 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 67, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại Ấp M, xã T, 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 phát hành CG672860, số vào sổ cấp GCN: CS01590, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 10-3-2017 cho bà NLQ 1 (đã chỉnh lý sang tên cho ông C và bà D vào ngày 05-11-2022) và phần đất có diện tích 7.629 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 68, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại Ấp M, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CG672861, số vào sổ cấp GCN: CS 01589, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 10-3-2017 cho bà NLQ 1 (đã chỉnh lý sang tên cho ông C và bà D vào ngày 05-11-2022). Nhận thấy, hợp đồng thế chấp có công chứng và đăng ký thế chấp hợp pháp để đảm bảo cho khoản vay của ông C, bà D. Nay Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp ông C, bà D không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng là phù hợp với quy định tại các Điều 299, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 325 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.3] Xét kháng cáo của ông C, bà D, nhận thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án thì người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà NLQ 1 có đơn yêu cầu Tòa án xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà NLQ 1 với ông C, bà D ký kết ngày 29-10-2020 đối với thửa đất số 67, diện tích 5.177,4m<sup>2</sup> và thửa số 68, diện tích 7.629m<sup>2</sup> cùng tọa lạc tại Ấp M, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu do giả tạo. Bản án sơ thẩm đã xem xét 04 đoạn ghi âm có lời nói của ông C có nội dung như sau: “Vay cho tui em thì tui em cũng lấy tiền trả nợ này kia...tại giây thứ 05 phút thứ 2 của đoạn 1”; “Đoạn 2 tại giây thứ 30 phút thứ 2 ông C trình bày: Anh vay 200.000.000 đồng, đất tui em làm, tên anh đứng, 300.000.000 đồng tui em hưởng đất tui em làm tên anh đứng...”; “Đoạn 3 tại giây thứ 22 phút thứ nhất ông C trình bày: Cái phần anh đứng ra cho em vay bằng khoán thì em kiểm tiền đưa Ngân hàng anh lấy bằng khoán ra cho em sang tên...”. Và tại biên bản lấy lời khai ngày 02-4-2024 ông C thừa nhận giọng nói trong các đoạn ghi âm do bà NLQ 1 cung cấp chính là giọng nói của ông. Đồng thời, sau khi sang đất thì thực tế bà NLQ 1 vẫn tiếp tục canh tác đất như trồng lúa, trồng các loại cây tràm, dừa, bạch đàn và cho đến nay phía bà NLQ 1 không giao đất lại cho ông C canh tác. Ngoài ra, bà NLQ 1 cung cấp được 02 biên lai do bà NLQ 1 đứng tên đóng tiền lãi cho Ngân hàng Ngân hàng TMCP A – Phòng giao dịch Châu Thành đối với khoản vay của ông C vào các ngày 12-7-2021 và ngày 02-11-2021. Từ đó bản án sơ thẩm xác định hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà NLQ 1 với ông C, bà D là hợp đồng giả tạo nhằm hợp thức hóa cho bà NLQ 1 vay tiền là có căn cứ. Tuy nhiên, đối tượng của hợp đồng là các thửa đất số 67, số 68 đã thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của ông C bà D và tại thời điểm vay thì bà NLQ 1 là người trực tiếp canh tác, quản lý phần đất tranh chấp, bà NLQ 1 đã đồng ý để ông C lấy hai thửa đất này đi thế chấp cho Ngân hàng. Do vậy bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà NLQ 1 về tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng với ông C và bà D đối với thửa đất số 67, 68 bị vô hiệu là có căn cứ. Và nhằm đảm bảo quyền lợi cho người thứ ba ngay tình là Ngân hàng, nên bản án sơ thẩm buộc ông C, bà D hoàn trả lại cho bà NLQ 1 giá trị quyền sử dụng hai thửa đất số 67 và thửa 68 theo chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần giám định và thẩm định Eximvas với số tiền 871.334.526 đồng (tám trăm bảy mươi một triệu, ba trăm ba mươi bốn nghìn, năm trăm hai mươi sáu đồng) là phù hợp với quy định.

Phía bà NLQ 1 cũng đồng ý đối với quyết định của bản án sơ thẩm như đã nêu trên.

Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm thì phía người đại diện theo ủy quyền của ông C, bà D không có yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Do vậy bản án sơ thẩm nhận định ông C, bà D được quyền khởi kiện yêu cầu bà NLQ 1 hoàn trả lại số tiền vốn lãi vay trong vụ án khác là đúng quy định. Do vậy, ông C, bà D kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không được chấp nhận.

[3] Với những phân tích nêu trên, nhận thấy đề nghị của vị Kiểm sát viên là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] 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.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của các bị đơn không được chấp nhận, nên các bị đơn phải chịu án dân sự phúc thẩm theo qui định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận đơn kháng cáo của các bị đơn ông C và bà D.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 60/2024/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 157, khoản 1 Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 124, khoản 2 Điều 133, Điều 299, Điều 317, Điều 318, điều 319, Điều 325 và khoản 1, khoản 5 Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 167 Luật đất đai;

Căn cứ khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Điều 7, khoản 2 Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016, của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

### ***Tuyên xử:***

1. Buộc ông C và bà D có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP A tổng số tiền vốn lãi tính đến ngày 26-9-2023 là 648.288.570 đồng (sáu trăm bốn mươi tám triệu, hai trăm tám mươi tám nghìn, năm trăm bảy mươi đồng), trong đó: Vốn gốc: 483.504.384 đồng (bốn trăm tám mươi ba triệu, năm trăm lẻ bốn nghìn, ba trăm tám mươi bốn đồng); Lãi trong hạn: 32.108.550 đồng (ba mươi hai triệu, một trăm lẻ tám nghìn, năm trăm năm mươi đồng); Lãi quá hạn: 128.269.487 đồng (một trăm hai mươi tám triệu, hai trăm sáu mươi chín nghìn, bốn trăm tám mươi bảy đồng); Lãi phạt lãi chậm trả: 4.406.149 đồng (bốn triệu, bốn trăm lẻ sáu nghìn, một trăm bốn mươi chín đồng).

Kể từ ngày 27-9-2023 cho đến khi ông C và bà D thanh toán hết nợ cho Ngân hàng TMCP A thì hàng tháng ông C, bà D còn phải chịu tiền lãi phát sinh trên số vốn gốc còn nợ theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận theo Hợp đồng cho vay số LD1921700417 ngày 07-8-2019 và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay số 01 ngày 17-11-2020.

2. Trường hợp ông C và bà D không thanh toán hoặc thanh toán không hết nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng TMCP A được quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Sóc Trăng xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm:

- Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số LD1921700417.1 ngày 07-8-2019 đối với toàn bộ phần đất có diện tích 8.092 m<sup>2</sup> và các tài sản gắn liền trên đất, tại các thửa đất số 28, 27 (nay là thửa 1032), 50, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại Ấp B, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành B687094, sổ vào sổ cấp GCN: 000017QSDĐ, do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 11-01-1993 cho ông C.

- Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số LD1921700417.2 ngày 17-11-2020 đối với: Phần đất có diện tích 5.177,4 m<sup>2</sup> (trừ đi diện tích đất nền mộ ngang 2,4m x dài 4,2m), tại thửa số 67, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại Ấp M, xã T, 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 phát hành CG672860, sổ vào sổ cấp GCN: CS01590, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 10-3-2017

cho bà NLQ 1 (đã sang tên cho ông C và bà D vào ngày 05-11-2022) và phần đất có diện tích 7.629 m<sup>2</sup>, tại thửa số 68, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại Ấp M, xã T, 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 phát hành CG672861, số vào sổ cấp GCN: CS 01589, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 10-3-2017 cho bà NLQ 1 (đã sang tên cho ông C và bà D vào ngày 05-11-2022).

Trong trường hợp Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Sóc Trăng xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì bà NLQ 1 có nghĩa vụ giao trả cho ông C và bà D phần đất đang canh tác tại thửa đất số 67 và thửa 68, tờ bản đồ số 05, cùng tọa lạc tại Ấp M, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Đồng thời bà NLQ 1 có nghĩa vụ di dời toàn bộ các cây trồng ra khỏi 02 thửa đất nêu trên gồm: 02 cây Tràm bông vàng loại A; 32 cây dừa loại A; 16 cây dừa loại B; 02 cây dừa loại C; 01 cây bạch đằng loại A; 03 cây bạch đằng loại B; 95 cây tràm loại A; 29 cây tràm loại B.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà NLQ 1 về việc tuyên hủy Hợp đồng thế chấp tài sản số LD1921700417.2 ngày 17-11-2020 ký kết giữa Ngân hàng TMCP A với ông C và bà D đối với: Phần đất có diện tích 5.177,4 m<sup>2</sup> (trừ đi diện tích đất nền mộ ngang 2,4m x dài 4,2m), tại thửa số 67, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại Ấp M, xã T, 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 phát hành CG672860, số vào sổ cấp GCN: CS01590, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 10-3-2017 cho bà NLQ 1 (đã sang tên cho ông C và bà D vào ngày 05-11-2022) và phần đất có diện tích 7.629 m<sup>2</sup>, tại thửa số 68, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại Ấp M, xã T, 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 phát hành CG672861, số vào sổ cấp GCN: CS 01589, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 10-3-2017 cho bà NLQ 1 (đã sang tên cho ông C và bà D vào ngày 05-11-2022).

4. Buộc ông C và bà D có nghĩa vụ hoàn trả cho bà NLQ 1 giá trị 02 thửa đất số 67 và thửa 68, số tiền 871.334.526 đồng (tám trăm bảy mươi một triệu, ba trăm ba mươi bốn nghìn, năm trăm hai mươi sáu đồng).

Kể từ ngày bà NLQ 1 có đơn yêu cầu thi hành án, thì hàng tháng ông C và bà D còn phải chịu tiền lãi do chậm thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả.

5. Về án phí và chi phí tố tụng:

5.1 Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ngân hàng TMCP A không phải chịu án phí. Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.745.819 đồng (mười hai triệu, bảy trăm bốn mươi lăm nghìn, tám trăm mười chín đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003666, ngày 29-4-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Bà NLQ 1 phải chịu số tiền án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005183, ngày 20-9-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Ông C và bà D phải chịu số tiền án phí đối với yêu cầu của Ngân hàng được chấp nhận là 29.931.543 đồng (hai mươi chín triệu, chín trăm ba mươi một nghìn, năm trăm bốn mươi ba đồng).

Ông C và bà D phải chịu số tiền án phí đối với nghĩa vụ hoàn trả giá trị đất cho bà NLQ 1 là 38.140.036 đồng (ba mươi tám triệu, một trăm bốn mươi nghìn, không trăm ba mươi sáu đồng).

5.2 Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp: Ông C và bà D phải chịu số tiền là 800.000 đồng (tám trăm nghìn đồng). Ông C và bà D có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền 800.000 đồng cho Ngân hàng TMCP A do Ngân hàng đã tạm ứng xong.

- Về chi phí thẩm định, định giá 02 thửa đất số 67 và thửa đất số 68: Bà NLQ 1 phải chịu số tiền 14.250.000 đồng (mười bốn triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng). Ông C và bà D phải chịu số tiền 14.250.000 đồng (mười bốn triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng). Do bà NLQ 1 đã tạm ứng đủ chi phí thẩm định định giá nên ông C và bà D có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà NLQ 1 số tiền 14.250.000 đồng (mười bốn triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng).

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông C, bà D phải mỗi người phải chịu là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010772 ngày 10-10-2023 và số 0002652 ngày 20-11-2023 của cơ quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện M. Như vậy án phí dân sự phúc thẩm ông C, bà D đã thực hiện xong.

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 huyện M;
- Chi cục THADS huyện M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trương Tố Hương**