TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 261/2025/DS-PT
Ngày: 23-4-2025
Về việc "tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Phan Ngọc Hoàng Đình Thục

Các Thẩm phán: bà Trịnh Thị Phúc

ông Đinh Tiền Phương

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Mỹ Linh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: bà Trần Thị Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 677/2024/TLPT-DS ngày 04 tháng 12 năm 2024 về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 144/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 744/2024/QĐ-PT ngày 30 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP Q (tên viết tắt là N1); địa chỉ trụ sở chính: Số B đường L, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Bà Đặng Thị Cẩm N, sinh năm 1988; địa chỉ liên lạc: Số A đường H, Phường F, thành phố T, tỉnh Long An;

2. Ông Trần Hoàng V, sinh năm1986; địa chỉ liên lạc: Số A đường N, Phường G, thành phố M, tỉnh Tiền Giang;

3. Ông Trần Trường G, sinh năm 1988; địa chỉ liên lạc: Số A đường H, Phường F, thành phố T, tỉnh Long An.

- *Bị đơn*:

1. Ông Nguyễn Lương Bảo T, sinh năm: 1991

2. Bà Trương Bích T1, sinh năm: 1995

Địa chỉ theo hợp đồng tín dụng: ấp R, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

Địa chỉ liên lạc hiện nay: ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T và bà T1: ông Nguyễn Tấn T2, sinh năm 1972; địa chỉ theo văn bản ủy quyền: Số G G, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ hiện nay: ấp R, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện T; địa chỉ trụ sở: Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: ông Phạm Tùng C (Chủ tịch).

Người đại diện theo ủy quyền: ông Mai Văn T3 (Phó Trưởng Phòng Nông nghiệp và Môi trường – văn bản ủy quyền số 1229/UBND-NC ngày 18/3/2025).

2. Phòng T4 (nay là Phòng T4) huyện T, tỉnh Long An; địa chỉ trụ sở: Khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Kinh K (Trưởng phòng).

3. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện T, tỉnh Long An; địa chỉ trụ sở: Khóm C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Ngân hàng TMCP Q.

(Bà Đặng Thị Cẩm N, ông Trần Hoàng V có mặt; ông Trần Trường G, ông Nguyễn Tấn T2, ông Mai Văn T3, Phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện T4, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện T, ông Nguyễn Lương Bảo T, bà Trương Bích T1 vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 04/6/2024, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ghi ngày 05/9/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn, Ngân hàng TMCP Q (viết tắt là N1) do bà Đặng Thị Cẩm N là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Nguyễn Lương Bảo T, bà Trương Bích T1 với N1 Chi nhánh L đã ký kết hợp đồng cho vay và khế ước nhận nợ, cụ thể như sau:

Hợp đồng cho vay số 105/22/HĐCV-9378 ngày 19/05/2022, khoản vay 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng); Thời hạn vay 12 tháng, kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân. Ngày 19/05/2022, N1 đã giải ngân, ông Nguyễn Lương Bảo T và bà Trương Bích T1 đã nhận nợ toàn bộ số tiền nêu trên theo Khế ước nhận nợ 01/KUNN/105/22/HĐCV-9378 ngày 19/05/2022.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên, khách hàng đã thế chấp các tài sản:

Tài sản 1: Thửa đất số 403, tờ bản đồ số 7 xã M, huyện Đ, theo Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 870526 số vào sổ cấp GCN: CH 00907 do UBND huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 18/06/2014.

Tài sản 2: Thửa đất số 404, tờ bản đồ số 7 xã M, huyện Đ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 870527 số vào sổ cấp GCN: CH 00908 do UBND huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 18/06/2014.

Tài sản 3: Thửa đất số 454, tờ bản đồ số 7 xã M, huyện Đ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 870525 số vào sổ cấp GCN: CH 00906 do UBND huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 18/06/2014.

Tài sản 4: Thửa đất số 455, tờ bản đồ số 7 xã M, huyện Đ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 870523 số vào sổ cấp GCN: CH 00904 do UBND huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 18/06/2014.

Tài sản 5: Thửa đất số 456, tờ bản đồ số 7 xã M, huyện Đ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 870522 số vào sổ cấp GCN: CH 00903 do UBND huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 18/06/2014.

Tài sản 6: Thửa đất số 354, tờ bản đồ số 10 xã M, huyện Đ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 383840 số vào sổ cấp GCN: CS 05363 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 31/10/2018,

Các thửa đất trên là tài sản bảo đảm cho các khoản vay, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 105-1/22/HĐTC-9378 ngày 19/05/2022; số công chứng 4414, quyển số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ngày 19/05/2022.

Tài sản 7: Thửa đất số 200, tờ bản đồ số 01 xã T, huyện T, tỉnh Long An, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 186293 số vào sổ cấp GCN: CS 04867 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 22/12/2020, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 105-2/22/HĐTC-9378 ngày 19/05/2022; số công chứng 4407, quyển số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T ngày 19/05/2022.

Ông Nguyễn Lương Bảo T và bà Trương Bích T1 đã thanh toán cho N1 số tiền tổng cộng là: 314.528.187 đồng (trong đó: tiền gốc đã trả là: 0 đồng, tiền lãi đã trả là: 314.528.187 đồng) và không tiếp tục thực hiện trả nợ theo cam kết. N1 đã nhiều lần gửi thông báo, làm việc trực tiếp yêu cầu trả nợ theo đúng quy định nhưng ông Nguyễn Lương Bảo T và bà Trương Bích T1 vẫn không thực hiện.

Nay Ngân hàng TMCP Q yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc ông Nguyễn Lương Bảo T và bà Trương Bích T1 thanh toán cho N1 số tiền tạm tính đến ngày 27/9/2024 là 6.929.054.605 đồng, trong đó: nợ gốc 5.000.000.000 đồng, nợ lãi 1.929.054.605 đồng.

2. Buộc ông Nguyễn Lương Bảo T và bà Trương Bích T1 tiếp tục thanh toán cho NCB số tiền lãi phát sinh từ ngày 27/9/2024 cho đến khi trả hết nợ theo lãi suất được các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho vay, cùng các khế ước nhận đã ký.

3. Trường hợp ông Nguyễn Lương Bảo T và bà Trương Bích T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên, đề nghị Tòa án tuyên NCB được yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ cho N1.

4. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Nguyễn Lương Bảo T và bà Trương Bích T1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho N1.

5. Buộc ông Nguyễn Lương Bảo T và bà Trương Bích T1 phải chịu mọi chi phí tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án.

6. Đối với phần diện tích đất đã được thu hồi theo quy định của pháp luật, N1 được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục nhận số tiền được bồi thường, hỗ trợ và các lợi ích khác phát sinh do liên quan đến hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa N1 với ông Nguyễn Lương Bảo T và bà Trương Bích T1 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 105-2/22/HĐTC-9378 ngày 19/05/2022.

7. NCB được quyền liên hệ với cơ quan chức năng để thực hiện việc chỉnh lý biến động phần diện tích đất bị thu hồi, diện tích đất còn lại để đảm bảo nghĩa vụ của ông Nguyễn Lương Bảo T và bà Trương Bích T1 đối với N1 cũng như công tác thi hành án sau này.

Bị đơn, ông Nguyễn Lương Bảo T và bà Trương Bích T1 do ông Nguyễn Tấn T2 đại diện theo ủy quyền trình bày: tại biên bản hòa giải ngày 22/8/2024 do Tòa án cấp sơ thẩm lập, ông T2 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, nhưng các bên không thỏa thuận được về xử lý số tiền nhà nước hỗ trợ do thu hồi một phần thửa đất số 200.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Ủy ban nhân dân (UBND) huyện T do ông Mai Văn T3 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 14/4/2022, ông Bùi Thanh S lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 200 cho ông Nguyễn Lương Bảo T, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T cập nhật biến động trên giấy chứng nhận QSDĐ số phát hành DA 186293vào ngày 28/4/2022.

Quá trình thu hồi đất, hỗ trợ, chi trả tiền hỗ trợ đối với ông Nguyễn Lương Bảo T liên quan đến thửa đất số 200 như sau:

Ngày 24/01/2024, UBND huyện T ban hành Quyết định số 499/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ do thu hồi đất đối với các hộ dân trên địa bàn huyện T bị ảnh hưởng bởi phân giới cắm mốc trên địa bàn tỉnh.

Ngày 11/3/2024, UBND huyện T ban hành Quyết định số 1273/QĐ-UBND của UBND huyện T, có nội dung điều chỉnh Quyết định số 499/QĐ-UBND, theo đó, điều chỉnh cơ quan thực hiện chi trả từ "Ban Q" thành "Phòng Tài nguyên và Môi trường".

Ngày 24/01/2024, UBND huyện T ban hành Quyết định số 496/QĐ-UBND về việc thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện T bị ảnh hưởng bởi phân giới cắm mốc trên địa bàn tỉnh, theo đó thu hồi diện tích là 3.356m^2 thuộc một phần thửa đất số 200 của ông Nguyễn Lương Bảo T. Quyết định này được trao cho ông T vào ngày 26/4/2024.

Ngày 24/01/2024, UBND huyện T ban hành Quyết định số 501/QĐ-UBND về việc hỗ trợ cho ông Nguyễn Lương Bảo T do có đất bị ảnh hưởng khi thực hiện phân giới cắm mốc, với số tiền là 684.624.000đ (trong đó hỗ trợ về đất là 402.720.000đ; hỗ trợ khác là 281.904.000đ). Quyết định này được trao cho ông T vào ngày 26/4/2024.

Theo sự chỉ đạo cấp bách của các Sở, ngành tỉnh trong việc hỗ trợ cho các hộ dân có đất thu hồi sau phân giới cắm mốc, UBND huyện giao Phòng Tài nguyên và Môi trường phải hoàn thành việc chi trả tiền hỗ trợ cho các hộ dân trước ngày 30/4/2024. Theo sự chỉ đạo đó, trước ngày chi trả tiền, Phòng T4 đã yêu cầu ông Nguyễn Lương Bảo T thông báo cho N1 Chi nhánh L biết để tham dự và yêu cầu ông T giao nộp giấy chứng nhận QSDĐ thửa đất nêu trên để thực hiện việc điều chỉnh giảm diện tích. Ngày 26/4/2024, Phòng phối hợp UBND xã T đã hoàn thành việc chi trả đủ 100% tiền hỗ trợ đối ông Nguyễn Lương Bảo T. Tuy nhiên, theo trình bày của hộ dân do giấy chứng nhận QSDĐ đang thực hiện thế chấp tại N1 Chi nhánh L nên chưa thể giao nộp giấy chứng nhận QSDĐ trong ngày nhận tiền hỗ trợ và phía N1 Chi nhánh L cũng không tham dự để chứng kiến việc ông T nhận tiền hỗ trợ do thu hồi đất.

Việc thế chấp và thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ thửa đất thửa đất số 200, tờ bản đồ số 1 của ông Nguyễn Lương Bảo T để cập nhật chỉnh lý:

Theo thông tin và hồ sơ cung cấp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T thể hiện giấy chứng nhận QSDĐ tại thửa đất số 200 của ông Nguyễn Lương Bảo T đang thế chấp tại N1 Chi nhánh L, theo Hợp đồng thế chấp số 105-2/22/HĐTC-9378, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T xác nhận vào ngày 19/5/2022.

Sau ngày chi trả tiền hỗ trợ cho ông T (ngày 26/4/2024), thì vào ngày 16/5/2024, N1 Chi nhánh L mới có Văn bản số 3840A/CV-BĐH.NCB yêu cầu các ngành của huyện tạm dừng việc bồi thường, chi trả các khoản tiền liên quan cho người sử dụng đất khi chưa có ý kiến của N1.

Phòng T4 đã nhiều lần thông báo hộ dân yêu cầu thực hiện xóa thế chấp, giao nộp giấy để thực hiện điều chỉnh giảm diện tích trên giấy chứng nhận QSDĐ nhưng hộ dân vẫn chưa thực hiện.

Đồng thời, theo Hiệp định phân giới cắm mốc Việt Nam - Campuchia được ký vào ngày 22/12/2020 là trước ngày ông Nguyễn Lương Bảo T nhận chuyển nhượng phần đất trên (ngày 14/4/2022) và trước ngày ông T thực hiện đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T (ngày 19/5/2022). Theo Hiệp định đã ký kết, thì ranh giới giữa Việt Nam và Campuchia có sự hoán đổi đất lẫn nhau, theo đó diện tích của Campuchia quá sang Việt Nam khoảng 96ha, diện tích của Việt Nam quá sang Campuchia là 7.421m^2 (trong đó có phần diện tích tại thửa đất trên của ông Nguyễn Lương Bảo T quá sang Campuchia là 3.356m^2). Tuy nhiên, vào thời điểm ông T đăng ký thế chấp QSDĐ vào năm 2022 thì huyện chưa có cơ sở thực hiện thu hồi, hỗ trợ đối với ông T mà chờ sự chỉ đạo của cơ quan có thẩm quyền.

Trong quá trình ông T thực hiện đăng ký thế chấp thì phía N1 Chi nhánh L không tổ chức thẩm định về tình trạng sử dụng đất, cũng không đề nghị cung cấp thông tin về thửa đất trên, nên các ngành của huyện không có cơ sở để cung cấp thông tin đến Ngân hàng về việc hoán đổi đất do thực hiện phân giới cắm mốc đối với trường hợp trên.

Hiện nay phần đất thu hồi đã thực hiện hoán đổi sang lãnh thổ Campuchia theo như Hiệp định đã ký kết giữa 02 quốc gia nên không thể cưỡng chế phần đất đã thu hồi để đảm bảo phần tài sản ông Nguyễn Lương Bảo T đã thế chấp tại N1.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, Phòng T4 (nay là Phòng T4), Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện T vắng mặt, không có bản tự khai.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 144/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã tuyên xử (tóm tắt):

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q yêu cầu được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục nhận số tiền được bồi thường, hỗ trợ và các lợi ích khác phát sinh do liên quan đến Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa N1 với ông Nguyễn Lương Bảo T và bà Trương Bích T1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 105-2/22/HĐTC-9378 ngày 19/05/2022.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng của Ngân hàng TMCP Q đối với ông Nguyễn Lương Bảo T và bà Trương Bích T1.

2.1. Buộc ông Nguyễn Lương Bảo T và bà Trương Bích T1 trả cho Ngân hàng TMCP Q1 tiền tính đến ngày 27/9/2024 là 6.929.054.605 đồng, trong đó: nợ gốc 5.000.000.000 đồng, nợ lãi 1.929.054.605 đồng.

2.2. Ông Nguyễn Lương Bảo T và bà Trương Bích T1 tiếp tục thanh toán cho NCB số tiền lãi phát sinh từ sau ngày 27/09/2024 cho đến khi trả hết nợ theo lãi suất được các bên thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay, cùng các khế ước nhận đã ký.

2.3. Trường hợp ông Nguyễn Lương Bảo T và bà Trương Bích T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu kê biên, xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ cho N1.

2.4. Tiếp tục thực hiện các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 105-1/22/HĐTC-9378 và số 105-2/22/HĐTC-9378 cùng ngày 19/05/2022 để đảm bảo việc thi hành án.

2.5. Ngân hàng TMCP Q được quyền liên hệ với cơ quan chức năng để thực hiện việc chỉnh lý biến động phần diện tích đất bị thu hồi, diện tích đất còn lại để đảm bảo nghĩa vụ của ông Nguyễn Lương Bảo T và bà Trương Bích T1 đối với N1.

2.6. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Nguyễn Lương Bảo T và bà Trương Bích T1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Q.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 15.000.000đ số tiền này Ngân hàng TMCP Q đã ứng ra nộp nên ông Nguyễn Lương Bảo T và bà Trương Bích T1 có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng TMCP Q 15.000.000đ.

4. Về án phí: ông Nguyễn Lương Bảo T và bà Trương Bích T1 chịu án phí sơ thẩm là 114.929.055 đồng. Ngân hàng TMCP Q không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Q 57.222.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí sơ thẩm số 0001833 ngày 21 tháng 6 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tân An.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu lãi nếu chậm thanh toán, chi phí tố tụng, án phí, quyền và thời hạn kháng cáo, việc thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/10/2024, N1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng NCB được quyền liên hệ với UBND huyện T, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T4 để nhận số tiền được bồi thường, hỗ trợ và các lợi ích khác phát sinh có liên quan đến Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 105-2/22/HĐTC-9378 ngày 19/5/2022 giữa N1 với ông Nguyễn Lương Bảo T và bà Trương Bích T1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đặng Thị Cẩm N và ông Trần Hoàng V thống nhất trình bày: liên quan đến số tiền nhà nước hỗ trợ do thu hồi một phần thửa đất số 200, theo điểm j khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 105-2/22/HĐTC-9378 ngày 19/5/2022 giữa N1 với ông Nguyễn Lương Bảo T và bà Trương Bích T1, N1 đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận cho N1 được nhận số tiền hỗ trợ về đất là 402.720.000 đồng. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm không xử lý số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí mà N1 đã nộp, đề nghị xem xét cho N1 được nhận lại số tiền này.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của bị đơn đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: căn cứ theo Điều 6 Thông tư liên tịch 16/2014/TTLT-BTP-BTNMT-NHNNngày 06/6/2014 của Bộ Tư pháp, Bộ T5, Ngân hàng N2 hướng dẫn một số vấn đề về xử lý tài sản bảo đảm, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của N1, sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận cho N1 có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền, tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường để nhận tiền hỗ trợ về đất khi thu hồi một phần diện tích thửa đất số 200.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Ông Nguyễn Tấn T2, ông Mai Văn T3 vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Người đại diện của Phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện T4, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện T, ông Nguyễn Lương Bảo T, bà Trương Bích T1 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn xét xử phúc thẩm vụ án.

[3] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: N1 chỉ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về xử lý tài sản thế chấp liên quan đến thửa đất số 200 và đề nghị xem xét được nhận lại số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí N1 đã nộp. Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại các nội dung này bản án sơ thẩm.

Xét kháng cáo của N1 yêu cầu được nhận số tiền hỗ trợ về đất

[4] Để bảo đảm trả nợ vay cho N1, ông Nguyễn Lương Bảo T và bà Trương Bích T1 đã thế chấp nhiều quyền sử dụng đất, trong đó có thửa đất số 200, tờ bản đồ số 01 xã T, huyện T, tỉnh Long An, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DA 186293 số vào sổ cấp GCN: CS 04867 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 22/12/2020, cập nhật biến động tên của ông T vào ngày 28/4/2022, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 105-2/22/HĐTC-9378 ngày 19/05/2022; số công chứng 4407, quyển số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T ngày 19/05/2022. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 4, khoản 1 Điều 5, điểm d khoản 1 Điều 15 của Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm, thì hợp đồng thế chấp số 105-2/22/HĐTC-9378 đã phát sinh hiệu lực kể từ ngày 19/5/2022.

[5] Đến ngày 24/01/2024, UBND huyện T, tỉnh Long An mới ban hành Quyết định số 496/QĐ-UBND, thu hồi diện tích 3.356m^2 thuộc một phần thửa đất số 200 của ông Nguyễn Lương Bảo T và Quyết định số 501/QĐ-UBND về việc hỗ trợ cho ông Nguyễn Lương Bảo T do có đất bị ảnh hưởng bởi phân giới, cắm mốc với số tiền là 684.624.000đ, trong đó hỗ trợ về đất là 402.720.000đ, hỗ trợ khác (hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm khi thu hồi đất nông nghiệp) là 281.904.000đ.

[6] Tại Điều 1 của Quyết định số 501/QĐ-UBND nêu rõ: "Khi nhận tiền hỗ trợ, ông Nguyễn Lương Bảo T phải bàn giao Giấy chứng nhận QSDĐ cho Phòng T4 để thực hiện chỉnh lý biến động theo quy định." Đồng thời, căn cứ Thông tư liên tịch 16/2014/TTLT-BTP-BTNMT-NHNNngày 06/06/2014 của Bộ Tư pháp, Bộ T5, Ngân hàng N2 hướng dẫn một số vấn đề về xử lý tài sản bảo đảm, tại khoản 3 Điều 6 về xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trong trường hợp hợp đồng thế chấp đã được đăng ký trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi theo quy định của pháp luật, đã quy định:

"3. Trường hợp các bên không có thỏa thuận về việc bên nhận thế chấp được nhận số tiền bồi thường, các lợi ích phát sinh liên quan đến tài sản thế chấp trong thời gian hợp đồng thế chấp có hiệu lực thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường chỉ thực hiện việc chi trả tiền bồi thường theo quy định tại khoản 2 Điều này cho bên nhận thế chấp sau khi có văn bản đồng ý của bên thế chấp. Trường hợp bên thế chấp không đồng ý thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường chuyển số tiền bồi thường vào tài khoản do Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường lập tại ngân hàng và thực hiện việc chi trả sau khi có bản án, quyết định giải quyết tranh chấp có hiệu lực pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác."

[7] Việc Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T4 thực hiện chi trả toàn bộ số tiền hỗ trợ 684.624.000đ cho ông Nguyễn Lương Bảo T, nhưng chưa thu giữ lại bản chính của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 200 và chưa có sự đồng ý bằng văn bản của N1, là đã vi phạm các quy định nêu trên.

[8] Theo điểm j khoản 1 Điều 5 và điểm b khoản 2 Điều 9 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 105-2/22/HĐTC-9378 ký kết ngày 19/05/2022 giữa N1 với ông Nguyễn Lương Bảo T và bà Trương Bích T1, các bên đã thỏa thuận rằng: N1 *"được nhận toàn bộ số tiền bồi thường, đền bù hoặc các lợi ích phát sinh liên quan đến tài sản bảo đảm trong trường hợp tài sản bảo đảm bị phá hủy, di dời, thu hồi, chuyển nhượng, chuyển đổi theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;" ..."Các quyền, lợi ích phát sinh từ Tài sản bảo đảm (bao gồm nhưng không giới hạn ở hoa lợi, lợi tức, tiền đền bù, bồi thường, bảo hiểm...) cũng đều thuộc Tài sản bảo đảm theo Hợp đồng này và Bên A có toàn quyền xử lý khi xử lý Tài sản bảo đảm."*

[9] Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 105-2/22/HĐTC-9378 đã phát sinh hiệu lực kể từ ngày 19/5/2022, nên căn cứ Điều 6 của Thông tư liên tịch 16/2014/TTLT-BTP-BTNMT-NHNNthì NCB có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền, tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường để nhận tiền hỗ trợ về đất là

402.720.000 đồng khi xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 200. Do đó, chấp nhận kháng cáo này của N1.

[10] Đối với việc thu hồi số tiền 402.720.000 đồng do đã chi trả sai cho ông Nguyễn Lương Bảo T, nếu có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

Xét trình bày của N1 yêu cầu được nhận toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp

[11] NCB được chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, nên không phải chịu án phí. Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên hoàn trả cho N1 số tiền tạm ứng án phí tổng cộng 600.000 đồng đã nộp là thiếu sót, cần sửa phần này của bản án sơ thẩm.

[12] Đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ, được chấp nhận.

[13] Về án phí phúc thẩm: N1 không phải chịu do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận.

[14] Các phần nội dung khác trong phần quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 144/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm thì có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 298, Điều 299, Điều 319 và Điều 323 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 94, Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 26, Điều 29 của 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.

2. Chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q.

3. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 144/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An về tài sản thế chấp liên quan đến thửa đất số 200 tờ bản đồ số 1 xã T, huyện T, tỉnh Long An, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 105-2/22/HĐTC-9378 ký kết ngày 19/05/2022 giữa N1 với ông Nguyễn Lương Bảo T và bà Trương Bích T1 và tiền tạm ứng án phí sơ thẩm:

3.1. Ngân hàng TMCP Q được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền, tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường để thực hiện các thủ tục và được nhận số tiền được hỗ trợ về đất là 402.720.000đ (bốn trăm lẻ hai triệu bảy trăm hai mươi ngàn đồng) khi Nhà nước thu hồi diện tích là 3.356m^2 thuộc một phần thửa đất số 200 tờ bản đồ số 1 xã T, huyện T, tỉnh Long An của ông Nguyễn Lương Bảo T.

3.2. Ngân hàng TMCP Q được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện chỉnh lý biến động đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DA 186293 số vào sổ cấp GCN: CS 04867 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 22/12/2020 theo quy định của pháp luật về đất đai.

3.3. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Q1 tiền tạm ứng án phí 600.000đ (sáu trăm ngàn đồng) đã nộp theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000701 và 0000702 cùng ngày 10 tháng 9 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An, tỉnh Long An.

4. Về án phí dân phúc thẩm: Ngân hàng TMCP Q không phải chịu và được hoàn trả số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000801 ngày 08/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An, tỉnh Long An.

5. Các phần nội dung khác trong phần quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 144/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm thì có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

6. Về hướng dẫn thi hành án: 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, người phải thi hành án có quyền thoả 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 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.

7. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

***Nơi nhận*:**
- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND thành phố Tân An;
- Chi cục THADS thành phố Tân An;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; án văn./.

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

Phan Ngọc Hoàng Đình Thục