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

Bản án số 248/2025/DS-PT
Ngày: 17-4-2025
V/v: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*

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 Phùng Thị Cẩm Hồng

Các Thẩm phán: 1. Bà Huỳnh Thị Phượng

2. Ông Đinh Tiền Phương

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Hà Tấn Phong - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:*** Bà Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và 17 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 56/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2025 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 396/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Khắc B, sinh năm 1990. Địa chỉ: đường L, Phường 1, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Nguyễn Văn M, sinh năm 2000. Địa chỉ: số 733A, đường Đ, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2. Bị đơn (có yêu cầu phản tố): Ông Phan Văn L, sinh năm 1974. Địa chỉ: Ấp GS, xã TP, huyện ĐH, tỉnh Long An

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Phan Tấn L2, sinh năm 1996. Địa chỉ: Ấp GS, xã TP, huyện ĐH, tỉnh Long An (có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (có yêu cầu độc lập): Ngân hàng TMCP Kiên Long. Địa chỉ: số 40-42-44 đường Phạm Hồng Thái, phường Vĩnh Thanh Vân, Thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Ngọc M2 - Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đào Tuấn P - Trưởng bộ phận xử lý nợ Phòng xử lý nợ. (Theo Quyết định ủy quyền số 343/QĐ-NHL ngày 03/02/2023). (có mặt)

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

4.1. Bà Nguyễn Thị P2, sinh năm 1974 (có mặt).

4.2. Ông Phan Tấn L2, sinh năm 1996 (có mặt).

4.3. Ông Phan Ngọc N, sinh năm 2005 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp GS, xã TP, huyện ĐH, tỉnh Long An.

4.4. Bà Phạm Thị P3, sinh năm 1952 (vắng mặt).

Địa chỉ: đường L, Phường 1, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.5. Bà Võ Thị T, sinh năm 1963 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp GS, xã TP, huyện ĐH, tỉnh Long An

4.6. Văn phòng công chứng Trần Văn Châu (vắng mặt)

Địa chỉ: ĐT 825, ấp Bình Tiền 1, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

5. Người kháng cáo: Ông Phạm Khắc B, Ngân hàng TMCP Kiên Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phạm Khắc B và người đại diện theo ủy quyền của ông B trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 283, tờ bản đồ số 3, diện tích 2.461m^2, loại đất ONT tọa lạc tại Ấp GS, xã TP, huyện ĐH, tỉnh Long An là do ông B nhận chuyển nhượng của bà Võ Thị T vào năm 2012. Ngày 15/4/2013, ông B được Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 645104, số vào sổ "CH" 00111. Hiện trạng khi nhận chuyển nhượng là đất trống, có một số cây tạp, không có công trình xây dựng, kiến trúc gì trên đất. Giáp ranh với thửa đất số 283 (hướng tây) là thửa đất số 284 do ông Phan Văn L đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ông B nhận chuyển nhượng đất từ bà Thu và khi ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì không đo đạc thực tế, không lập biên bản ký ranh giới, mốc giới với các hộ liền kề. Bà Thu chỉ thống nhất được ranh giới 3 hướng, còn ranh giới giáp đất của ông L thì bà Thu không thống nhất được với ông L. Tuy nhiên, ông B vẫn nhận chuyển nhượng trọn thửa đất trên. Giữa thửa đất 283 và 284 không có ranh giới rõ ràng, không có cột mốc phân ranh.

Khoảng năm 2021, khi gia đình ông L cải tạo lại đất thì gia đình ông B bị bít đường thoát nước, gia đình ông B có đề nghị ông L đặt lại đường thoát nước nhưng ông L không đồng ý, do đó hai bên xảy ra tranh chấp. Gia đình ông B có

kiểm tra lại diện tích đất thì phát hiện đất của ông B bị thiếu rất nhiều. Hiện tại ông L đã sử dụng sai ranh, cất nhà lấn chiếm phần của ông B, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của ông B.

Nay ông B khởi kiện yêu cầu ông Phan Văn L phải tháo dở nhà và các công trình kiến trúc trên đất để trả lại cho ông B phần đất lấn chiếm, cụ thể tại vị trí B, C, D tổng diện tích là 474,8m^2 thuộc thửa đất số 283, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại Ấp GS, xã TP, huyện ĐH, tỉnh Long An (theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 227/2022 ngày 20/6/2022 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 28/6/2022).

Ông Phan Văn L có yêu cầu phản tố yêu cầu xác định phần đất tranh chấp 474,8m^2 thuộc thửa đất số 283, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại Ấp GS, xã TP, huyện ĐH, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của ông L là không có cơ sở, do đó ông B không chấp nhận.

Qua yêu cầu độc lập của phía Ngân hàng TMCP Kiên Long - Chi nhánh Nhà Bè, yêu cầu ông Phạm Khắc B thanh toán cho Ngân hàng TMCP Kiên Long số tiền nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày 20/9/2024 là 3.402.563.516 đồng và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến ngày thanh toán dứt nợ, thì ông B đồng ý. Trường hợp ông Phạm Khắc B không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ số tiền vốn, tiền lãi và tiền phạt chậm trả lãi thì Ngân hàng TMCP Kiên Long có quyền phát mãi, xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 039/22/HĐTC-BĐS/2800-2371 ngày 01/03/2022 để ưu tiên thanh toán nợ cho Ngân hàng Kiên Long, cụ thể như sau: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 283, tờ bản đồ số 3, diện tích 2.461m^2, mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng đất lâu dài, tại địa chỉ Ấp GS, xã TP, huyện ĐH, Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 615104, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số "CH"00111, do Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp ngày 15/04/2013. Ông B đồng ý với yêu cầu của Ngân hàng TMCP Kiên Long - Chi nhánh Nhà Bè. Ngoài ra, ông B không có yêu cầu, ý kiến gì khác.

Bị đơn ông Phan Văn L và người đại diện theo ủy quyền là Phan Tấn L2 trình bày: Ông L là chủ sử dụng thửa đất số 284, tờ bản đồ số 3, diện tích 555m^2, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại Ấp GS, xã TP, huyện ĐH, tỉnh Long An. Nguồn gốc đất là của cha ông L cho ông L năm 1997, đến năm 2009 ông L đăng ký kê khai và ngày 21/5/2009, ông L được Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 876490. Khi ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không đo đạc thực tế, không lập biên bản ký ranh giới, mốc giới với các hộ liền kề. Giáp ranh với thửa đất 284 (hướng đông) là thửa đất số 283 do ông Phạm Khắc B đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ranh giới giữa hai thửa đất trước đây là 01 hàng tre, 01 bụi tầm vông và tính từ mí mương. Hiện tại hàng tre không còn do bên phía ông B đã chặt bỏ nhưng vẫn còn gốc tre, riêng mí mương và 01 bụi tầm vông vẫn còn. Gia đình ông L quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp và cất nhà ở từ năm 1997 nhà lá, đến

năm 2002 cất nhà như hiện nay, ký hiệu số 2 (theo mãnh trích đo) còn nhà sau ký hiệu (1) gia đình ông L mới cất thêm sau này.

Khoảng năm 2021, khi gia đình ông L cải tạo lại đất thì hai bên xảy ra tranh chấp đường thoát nước. Sau đó, ông B nộp đơn khiếu nại ông L tại Ủy ban nhân dân xã Tân Phú. Ủy ban xã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông B yêu cầu ông Phan Văn L phải tháo dỡ nhà và công trình xây dựng trên đất để trả lại phần đất tại vị trí B, C, D, có tổng diện tích là 474,8m^2 thuộc thửa đất số 283, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại Ấp GS, xã TP, huyện ĐH, tỉnh Long An, ông L không đồng ý vì ông L không lấn chiếm đất của ông B và sử dụng đúng ranh giới đất của mình.

Nay ông L có yêu cầu phản tố:

- Yêu cầu Tòa án xác định phần đất tranh chấp cụ thể tại vị trí B, C, D có tổng diện tích là 474,8m^2 thuộc thửa đất số 283, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại Ấp GS, xã TP, huyện ĐH, tỉnh Long An (theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 227/2022 ngày 20/6/2022 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 28/6/2022) thuộc quyền sử dụng của ông Phan Văn L.

- Tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 039/22/HĐTC-BĐS/2800-2371 ngày 01/03/2022 giữa ông Phạm Khắc B và Ngân hàng TMCP Kiên Long đối với phần diện tích đất đang tranh chấp giữa ông Phan Văn L và ông Phạm Khắc B có diện tích 474.8 m^2 thuộc thửa đất số 283, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại địa chỉ Ấp GS, xã TP, huyện ĐH, Long An.

Việc đất đang tranh chấp mà ông B thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền là không đúng quy định. Nếu ngân hàng phát mãi thửa đất 283 (có căn nhà của gia đình ông L trên đó) gây ảnh hưởng đến gia đình ông L, đề nghị hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L, không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản của Ngân hàng đối với phần diện tích đất tranh chấp.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng TMCP Kiên Long do ông Đào Tuấn P đại diện trình bày: Ông Phạm Khắc B có vay của Ngân hàng TMCP Kiên Long (sau đây gọi tắt là Ngân hàng Kiên Long) số tiền như sau:

- Hợp đồng tín dụng từng lần số 039/22/HĐTD/2800-2371 ngày 01/3/2022: Số tiền vay là 2.550.000.000 đồng; Mục đích vay: Hoàn vốn chuyển nhượng bất động sản. Giải ngân ngày 02/03/2022. Thời hạn vay: 240 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay: 12,0%/năm áp dụng đối với các Khế ước nhận nợ giải ngân trong vòng 3 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng, các khế ước nhận nợ giải ngân sau thời gian này, lãi suất vay bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 13 tháng của loại tiền mà ông Phạm Khắc B đang vay, loại lãnh lãi cuối kỳ do Ngân hàng TMCP Kiên Long công bố tại thời điểm thay đổi lãi suất vay cộng biên độ 4,1%/năm. Lãi suất vay sau khi thay đổi không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu hiện hành tại Ngân hàng TMCP Kiên Long (cùng loại hình và phương thức vay). Lãi suất vay được cố định trong 03 tháng kể từ ngày giải ngân theo từng khế ước nhận nợ. Lãi suất vay sẽ được điều chỉnh theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 2 của Hợp đồng tín dụng từng lần số

039/22/HĐTD/2800-2371 ngày 01/3/2022. Lãi suất nợ quá hạn: bằng 150% lãi suất vay tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Kỳ hạn trả nợ gốc và trả lãi: được quy định trong Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 38392053/KUNN ngày 02/03/2022. Lãi suất chậm trả lãi: 10%/năm.

- Hợp đồng tín dụng hạn mức thấu chi số 040/22/HĐTD/2800-2371 ngày 01/03/2022: Số tiền vay: 249.910.000 đồng; Mục đích vay: phục vụ đời sống. Giải ngân ngày: ngày 01/03/2022. Thời hạn vay: kể từ ngày 01/03/2022 đến hết ngày 01/03/2023. Lãi suất vay: 14,0%/năm, tính trên số dư nợ thực tế và thời gian vay vốn thực tế. Lãi suất vay được cố định trong 03 tháng kể từ ngày Hợp đồng tín dụng này có hiệu lực. Lãi suất vay sẽ được điều chỉnh theo quy định tại khoản 1 Điều 2 của Hợp đồng tín dụng hạn mức thấu chi số 040/22/HĐTD/2800-2371 ngày 01/03/2022. Lãi suất nợ quá hạn: bằng 150% lãi suất vay tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, tính trên dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả. Kỳ hạn trả nợ gốc và trả lãi: được quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 3 Hợp đồng tín dụng hạn mức thấu chi số 040/22/HĐTD/2800-2371 ngày 01/03/2022. Lãi suất chậm trả lãi là 10%/năm, tính trên số dư nợ lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Tài sản của ông Phạm Khắc B thế chấp để bảo đảm vay vốn theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 039/22/HĐTC-BĐS/2800-2371 ngày 01/03/2022, gồm có: Quyền sử dụng đất tại đất số 283, tờ bản đồ số 3, diện tích 2.461m^2, mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng đất lâu dài, tại địa Ấp GS, xã TP, huyện ĐH, Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 615104, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số "CH"00111, do Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp ngày 15/04/2013.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 039/22/HĐTC-BĐS/2800-2371 ngày 01/03/2022 được công chứng ngày 01/03/2022 tại Văn phòng công chứng Trần Văn Châu và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 01/03/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Ngân hàng TMCP Kiên Long đã thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm tài sản nêu trên tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đức Hòa, tỉnh Long An theo đúng quy định về đăng ký giao dịch bảo đảm.

Tại thời điểm Ngân hàng TMCP Kiên Long nhận thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của ông Phạm Khắc B thì các tài sản nêu trên không bị tranh chấp, không bị kê biên theo quyết định của Cơ quan thi hành án có thẩm quyền, vì vậy đảm bảo đủ điều kiện thế chấp quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013. Đồng thời hợp đồng thế chấp các tài sản nêu trên cũng đã được các bên ký kết hoàn toàn tự nguyện và đã công chứng tại Văn phòng công chứng theo đúng quy định tại khoản 2 Điều 119 Bộ luật Dân sự 2015 và điểm a, khoản 3, Điều 167 Luật đất đai 2013. Quá trình thanh toán nợ: Ông Phạm Khắc B đã vi phạm thỏa thuận về việc thanh toán nợ, Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu thanh toán nhưng ông không thực hiện. Do ông Phạm Khắc B đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên theo quy định tại Điều 9 Hợp đồng tín dụng từng lần số 039/22/HĐTD/2800-

2371 ngày 01/3/2022 và Điều 8 Hợp đồng tín dụng hạn mức thấu chi số 040/22/HĐTD/2800-2371 ngày 01/03/2022 về việc thu hồi nợ trước hạn các khoản phải trả, Ngân hàng TMCP Kiên Long đã có Thông báo số 41/TB-CNNB ngày 14/3/2023 về việc thu hồi nợ trước hạn, yêu cầu ông Phạm Khắc B phải thanh toán toàn bộ các khoản phải trả trước ngày 18/3/2023. Tuy nhiên, ông B cũng không thực hiện thanh toán nợ. Tính đến ngày 20/9/2024, ông Phạm Khắc B còn nợ Ngân hàng TMCP Kiên Long số tiền cụ thể như sau: nợ gốc 2.422.800.000đồng, nợ lãi 567.127.156 đồng, tiền phạt chậm trả 44.184.812 đồng; lãi quá hạn 35.640.856 đồng, tổng cộng là 3.069.752 đồng (đối với hợp đồng tín dụng từng lần) và nợ gốc 249.633.758, nợ lãi trong hạn 1.262.975 đồng, tiền phạt chậm trả 191.391 đồng; lãi quá hạn 81.722.569 đồng, tổng cộng là 332.810.693 đồng (đối với hợp đồng tín dụng hạn mức khấu chi). Tổng cộng ông B phải thanh toán cho Ngân hàng 3.402.563.516 đồng

Ngân hàng TMCP Kiên Long kính đề nghị Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Phạm Khắc B thanh toán cho Ngân hàng TMCP Kiên Long số tiền 3.402.563.516 đồng và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng từng lần số 039/22/HĐTD/2800-2371 ngày 01/3/2022 và Hợp đồng tín dụng hạn mức thấu chi số 040/22/HĐTD/2800-2371 ngày 01/03/2022 từ ngày 20/9/2023 cho đến ngày thanh toán dứt nợ.

- Trường hợp ông Phạm Khắc B không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ số tiền vốn, tiền lãi và tiền phạt chậm trả lãi thì Ngân hàng TMCP Kiên Long có quyền phát mãi, xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 039/22/HĐTC-BĐS/2800-2371 ngày 01/03/2022 để ưu tiên thanh toán nợ cho Ngân hàng Kiên Long, cụ thể như sau: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 283, tờ bản đồ số 3, diện tích 2461m^2, mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng đất lâu dài, tại địa Ấp GS, xã TP, huyện ĐH, Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 615104, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 00111, do Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp ngày 15/04/2013.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Phan Văn L

Ông Phan Văn L có yêu cầu phản tố yêu cầu tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 039/22/HĐTC-BĐS/2800-2371 ngày 01/03/2022 đối với phần đất đang tranh chấp giữa ông Phạm Khắc B và ông L thì Ngân hàng TMCP Kiên Long có ý kiến như sau: Tại thời điểm Ngân hàng TMCP Kiên Long nhận thế chấp và đến ngày xét xử sơ thẩm vẫn không có bất kỳ văn bản nào của cơ quan chức năng về việc thu hồi phần đất có diện tích như trong đơn phản tố của ông Phan Văn L từ thửa 283, tờ bản đồ số 3 để nhập diện tích sang thửa đất số 284, tờ bản đồ số 3 theo nội dung Công văn số 4456/UBND-NC ngày 28/4/2022 của UBND huyện Đức Hòa. Vì vậy nội dung ông Phan Văn L nêu trong đơn phản tố là không có cơ sở.

Thứ hai, khi ông Phạm Khắc B ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích 2461m^2 thuộc thửa đất số 283, tờ bản đồ số 3 cho Ngân hàng TMCP Kiên Long, không có nội dung nào về việc trừ diện tích đất theo

đơn phản tố của ông Phan Văn L đã nêu. Vì vậy toàn bộ diện tích của thửa đất số 283, tờ bản đồ số 3 là tài sản thế chấp cho Ngân hàng đúng theo quy định

Theo các cơ sở nêu trên, Ngân hàng đề nghị Hội đồng xét xử xem xét bác toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Phan Văn L và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Khắc B.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị P2 trình bày: Bà là vợ của ông L, hiện hôn nhân giữa ông bà vẫn còn tồn tại. Bà thống nhất toàn bộ nội dung trình bày của đại diện ông L, không bổ sung gì thêm, cũng không có yêu cầu gì khác.

2. Ông Phan Tấn L2, ông Phan Tấn Nhân trình bày: Các ông là con của ông Phan Văn L, hiện đang ở cùng nhà với ông L trên phần đất đang tranh chấp. Các ông thống nhất toàn bộ nội dung trình bày của ông L, không bổ sung gì thêm, cũng không có yêu cầu gì khác.

3. Bà Phạm Thị P3 trình bày tại bản tự khai đề ngày 09/8/2023: Hiện bà đang sống và quản lý căn nhà cấp 4 trên thửa đất 283. Bà xác định căn nhà cấp 4 và thửa đất 283 là tài sản của con bà là ông Phạm Khắc B. Bà chỉ ở và quản lý nhà cho con bà, bà không tranh chấp, không có yêu cầu gì trong vụ án của Ngân hàng Kiên Long với Phạm Khắc B. Do lớn tuổi, bà xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

4. Bà Võ Thị T Theo theo biên bản lấy lời khai ngày 30/5/2022, trình bày: Bà không có họ hàng thân thích với ông B, ông L, cũng như không có mâu thuẫn gì với họ. Bà là chủ cũ của thửa đất 283, tờ bản đồ số 3, diện tích 2.461m^2; tọa lạc tại Ấp GS, xã TP, huyện ĐH, tỉnh Long An, được Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/01/2005. Đến ngày 15/3/2013, bà đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông Phạm Khắc B với giá 250.000.000 đồng. Bà đã giao đất cho ông B từ năm 2013. Giáp ranh với thửa 283 là thửa 284 của ông Phan Văn L. Ranh giới thửa đất trên là 02 cột trụ bằng xi măng (đầu trên 1 trụ và đầu dưới 1 trụ); 01 hàng tầm vong và 01 hàng tre. Riêng căn nhà trên đất ông L là của gia đình ông L xây dựng khoảng năm 2013. Khi bà bán đất cho ông B, bà có chỉ ranh giới đất giữa ông B và ông L là 02 trụ xi măng. Ngày 07/6/2013, bà cùng ông B có lập biên bản xác định ranh đất, tứ cận bên mua xác định: Đông giáp đường đi (lối đi chung 3m); tây giáp: ông Phan Văn L; Nam giáp: ông Phan Văn Chiểu; Bắc giáp: ông Nguyễn Văn Thọ. Khi chỉ ranh có ông L chứng kiến. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B thì không có tiến hành đo đạc thực tế.

5. Văn phòng công chứng Trần Văn Châu trình bày: Văn phòng công chứng xác nhận đã thực hiện việc công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 039/22/HĐTC-BĐS/2800-2371 ngày 01/03/2022 được ký kết giữa ông Phạm Khắc B và Ngân hàng TMCP Kiên Long nêu trên đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật. Văn phòng công chứng xác định không có yêu cầu gì liên quan trong vụ án, cũng không có quyền lợi hay nghĩa vụ gì trong vụ việc tranh chấp này. Văn phòng kính đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa xem

xét giải quyết vụ án trên theo quy định pháp luật. Và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết của tòa án.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu độc lập.

Các đương sự thống nhất đề nghị Tòa án sử dụng Mảnh trích đo địa chính số 227/2022 ngày 20/6/2022 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa, tỉnh Long An duyệt ngày 28/6/2022 và Chứng thư số 21/03/02/2023/TĐG LA-BĐS ngày 03/02/2023 của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn Hồng Đức, để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 396/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa.

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 407, Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 166, Điều 170, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Khắc B về việc yêu cầu bị đơn ông Phan Văn L phải tháo dỡ nhà và công trình xây dựng trên đất để trả phần đất tranh chấp diện tích 474,8m^2 (vị trí B,C,D theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 227/2022 ngày 20/6/2022 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa ký duyệt ngày 28/6/2022).

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Phan Văn L:

2.1. Xác định phần đất tranh chấp diện tích 474,8m^2 (vị trí B, C, D theo Mãnh trích đo bản đồ địa chính số 227/2022 ngày 20/6/2022 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa ký duyệt ngày 28/6/2022) thuộc quyền sử dụng của ông Phan Văn L.

Các đương sự có quyền đến cơ quan có thẩm quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục điều chỉnh biến động hoặc đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

2.2. Vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 039/22/HĐTC-BĐS/2800-2371 ngày 01/03/2022 giữa Ngân hàng TMCP Kiên Long với ông Phạm Khắc B được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Minh Châu đối với phần đất tranh chấp diện tích 474,8m^2, thuộc thửa đất số 283, tờ bản đồ số 3, vị trí đất tại Ấp GS, xã TP, huyện ĐH, tỉnh Long An (vị trí B, C,

D theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 227/2022 ngày 20/6/2022 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa ký duyệt ngày 28/6/2022)

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Kiên Long đối với ông Phạm Khắc B:

4.1 Buộc ông Phạm Khắc B thanh toán cho Ngân hàng TMCP Kiên Long:

- Số tiền nợ gốc là 2.422.800.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày 20/9/2024 gồm: lãi trong hạn 567.127.156 đồng, lãi quá hạn 35.640.856 đồng, lãi chậm trả là 44.184.812 đồng, tổng cộng là 3.069.752.823 đồng theo hợp đồng tín dụng từng lần số 039/22/HĐTD/2800-2371 ngày 01/3/2022.

- Số tiền vốn vay là 249.633.758 đồng và tiền lãi tính đến ngày 20/9/2024 gồm: lãi trong hạn 1.262.975 đồng, lãi quá hạn 81.722.569 đồng, lãi chậm trả là 191.391 đồng, tổng cộng là 332.810.693 đồng theo hợp đồng tín dụng hạn mức thấu chi số 040/22/HĐTD/2800-2371 ngày 01/03/2022

Tổng cộng tiền vay và tiền lãi theo 02 hợp đồng là 3.402.563.516 đồng (ba tỷ, bốn trăm lẻ hai triệu, năm trăm sáu mươi ba nghìn, năm trăm mười sáu đồng) .

Kể từ ngày 21/9/2024 khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong các hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong các hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

4.2 Trường hợp ông Phạm Khắc B không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP Kiên Long có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 283, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.811,2m^2 (vị trí A theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 227/2022 ngày 20/6/2022 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa ký duyệt ngày 28/6/2022) tọa lạc tại Ấp GS, xã TP, huyện ĐH, Long An theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 039/22/HĐTC-BĐS/2800-2371 ngày 01/03/2022 để đảm bảo thi hành án.

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

Ngày 26/9/2024, ông Phạm Khắc B kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông B.

Ngày 26/9/2024, Ngân hàng TMCP Kiên Long kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu phát mãi tài sản của Ngân hàng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút yêu cầu kháng cáo, bị đơn không rút yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không rút yêu

cầu kháng cáo, các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn M trình bày: Tòa sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn dựa trên cơ sở quá trình sử dụng đất, hiện trạng sử dụng đất của bị đơn từ năm 1997, trong đó phần đất tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào năm 1996. Đến năm 2013, nguyên đơn nhận chuyển nhượng trọn thửa đất 283 (có cả phần đất tranh chấp) nhưng không tiến hành đo vẽ. Căn cứ vào lời khai của bị đơn, người sử dụng đất trước là bà Thu để xác định ranh đất. Từ những căn cứ trên Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa xem xét toàn diện, thấu đáo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Bị đơn có người đại diện theo ủy quyền là ông Phan Tấn L2 trình bày: Không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông B và không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, vì bản án sơ thẩm đã tuyên là phù hợp với quy định của pháp luật.

Ngân hàng TMCP Kiên Long có người đại diện theo ủy quyền là ông Đào Tuấn P trình bày: Ngân hàng không đồng ý hủy một phần hợp đồng thế chấp, đề nghị công nhận tài sản thế chấp tại Ngân hàng Kiên Long để phát mãi xử lý khoản nợ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Khi Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất 283, 284 đều không có đo đạc, thẩm định nên không căn cứ vào diện tích quyền sử dụng đất của thửa 283 để làm cơ sở giải quyết vụ án. Căn cứ vào hiện trạng, quá trình sử dụng đất, lời trình bày của ông L phù hợp với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và lời trình bày của bà Thu là chủ sử dụng củ của thửa đất 283. Ông B khởi kiện nhưng không có tài liệu chứng cứ chứng minh ông L lấn đất nên Tòa sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B và hủy một phần hợp đồng thế chấp là có căn cứ.

Từ những căn cứ trên: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Khắc B, không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP Kiên Long.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Phạm Khắc B, Ngân hàng TMCP Kiên Long làm đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị T có đơn đề nghị không tham gia tố tụng tại tòa, ông Phan Ngọc N, bà Phạm Thị P3, Văn phòng công chứng Trần Văn Châu có đơn xin vắng mặt, nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự

[1.2] Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ "Tranh chấp quyền sử dụng đất" và giải quyết vụ án là phù hợp theo quy định tại Điều 26, Điều 35 và 39 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung: Ông Phạm Khắc B kháng cáo yêu cầu ông Phan Văn L phải tháo dỡ nhà và công trình xây dựng trên đất để trả lại cho ông B phần đất lấn chiếm, cụ thể tại vị trí B, C, D có tổng diện tích là 474,8m^2 thuộc thửa đất số 283, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại Ấp GS, xã TP, huyện ĐH, tỉnh Long An (theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 227/2022 ngày 20/6/2022 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 28/6/2022); Ngân hàng TMCP Kiên Long kháng cáo yêu cầu tiếp tục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại vị trí B, C, D có tổng diện tích là 474,8m^2 thuộc thửa đất số 283, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại Ấp GS, xã TP, huyện ĐH, tỉnh Long An được ký kết giữa ông Phạm Khắc B với Ngân hàng TMCP Kiên Long. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét trong phạm vi kháng cáo.

[2.1] Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Ông Phan Văn L được Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 876490 ngày 21/5/2009 đối thửa đất số 284, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc xã Tân Phú, huyện Đức Hòa với diện tích 555m^2, qua đo đạc thực tế thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 227/2022 thì thửa đất số 284 (vị trí E, F) có diện tích 548,6m^2, nếu tính cả phần đất tranh chấp là 474,8m^2 thì diện tích thửa đất số 284 thừa 468,4m^2. Đối với ông Phạm Khắc B được Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 283, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc xã Tân Phú, huyện Đức Hòa với diện tích 2.461m^2, qua đo đạc thực tế thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 227/2022 thì thửa đất 283 (vị trí A, B, C, D) có diện tích 2.286,6m^2, thiếu 175m^2. Tuy nhiên, theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất 283, 284 và căn cứ theo Công văn số 4456/UBND-NC ngày 28/4/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa xác định quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có đo đạc thực tế, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua trích lục bản đồ địa chính. Do đó, không thể căn cứ vào diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất 283 và 284 để giải quyết tranh chấp.

[2.2] Quá trình sử dụng đất: Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thể hiện trên phần đất tranh chấp ông L đã cất nhà kiên cố từ năm 2022, trồng cây, làm hàng rào và sử dụng

đất ổn định từ năm 1995 cho đến nay. Ông B cũng thừa nhận, khi năm 2013 ông B nhận chuyển nhượng đất từ bà Thu thì thửa đất 283 là đất trống, có một số cây tạp, không có công trình xây dựng trên đất và tại hướng tây thửa đất 283 có căn nhà của ông L, giữa thửa đất 283 và 284 không có ranh giới rõ ràng, không có cột mốc phân ranh. Điều này, cũng phù hợp với lời trình bày của bà Thu là khi chuyển nhượng thửa đất 283 cho ông B thì khi đó đã có nhà của ông L, như vậy căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất thể hiện ông L là người sử dụng đất ổn định, lâu dài đối với phần đất tranh chấp, ông B không sử dụng phần đất tranh chấp.

[2.3] Quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ông B thừa nhận khi nhận chuyển nhượng đất thửa 283 từ bà Thu thì ông B không có đo diện tích thực tế mà chỉ căn cứ vào diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo bà Thu trình bày thì khi bà Thu chuyển nhượng thửa đất 283 cho ông B thì có xác nhận ranh với các hộ liền kề, lời trình bày của bà Thu phù hợp với biên bản xác nhận ranh đất ngày 09/6/2013 có chữ ký của ông B, ông L, bà Thu, nội dung biên bản thể hiện "tiến hành cấm ranh do bên bán chỉ định, theo tứ cận để bên mua xác định… hướng tây giáp ông Phan Văn L". Thấy rằng, khi nhận chuyển nhượng đất của bà Thu thì trên phần đất tranh chấp đã có căn nhà của ông L và ông B cũng đã đồng ý ký vào biên bản xác nhận ranh giới ngày 09/6/2013, như vậy ông B đã thừa nhận phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông L.

[2.4] Từ những căn cứ nêu: Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B là phù hợp và có căn cứ. Từ đó, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông B, do yêu cầu kháng cáo của ông B không được chấp nhận, nên kháng cáo của Ngân hàng TMCP Kiên Long cũng không được chấp nhận.

[3] Phát biểu của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là có căn cứ.

[4] Về án phí phúc thẩm: Ông Phạm Khắc B, Ngân hàng TMCP Kiên Long phải chịu án phí do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Khắc B, Ngân hàng TMCP Kiên Long.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 396/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa.

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 407, Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 166, Điều 170, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Khắc B về việc yêu cầu bị đơn ông Phan Văn L phải tháo dỡ nhà và công trình xây dựng trên đất để trả phần đất tranh chấp diện tích 474,8m^2 (vị trí B,C,D theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 227/2022 ngày 20/6/2022 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa ký duyệt ngày 28/6/2022).

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Phan Văn L:

2.1. Xác định phần đất tranh chấp diện tích 474,8m^2 (vị trí B, C, D theo Mãnh trích đo bản đồ địa chính số 227/2022 ngày 20/6/2022 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa ký duyệt ngày 28/6/2022) thuộc quyền sử dụng của ông Phan Văn L.

Các đương sự có quyền đến cơ quan có thẩm quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục điều chỉnh biến động hoặc đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

2.2. Vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 039/22/HĐTC-BĐS/2800-2371 ngày 01/03/2022 giữa Ngân hàng TMCP Kiên Long với ông Phạm Khắc B được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Minh Châu đối với phần đất tranh chấp diện tích 474,8m^2, thuộc thửa đất số 283, tờ bản đồ số 3, vị trí đất tại Ấp GS, xã TP, huyện ĐH, tỉnh Long An (vị trí B, C, D theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 227/2022 ngày 20/6/2022 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa ký duyệt ngày 28/6/2022)

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Kiên Long đối với ông Phạm Khắc B: Buộc ông Phạm Khắc B thanh toán cho Ngân hàng TMCP Kiên Long:

3.1. Số tiền nợ gốc là 2.422.800.000đồng và tiền lãi tính đến ngày 20/9/2024 gồm: lãi trong hạn 567.127.156 đồng, lãi quá hạn 35.640.856 đồng, lãi chậm trả là 44.184.812 đồng, tổng cộng là 3.069.752.823 đồng theo hợp đồng tín dụng từng lần số 039/22/HĐTD/2800-2371 ngày 01/3/2022.

3.2. Số tiền nợ gốc là 249.633.758 đồng và tiền lãi tính đến ngày 20/9/2024 gồm: lãi trong hạn 1.262.975 đồng, lãi quá hạn 81.722.569 đồng, lãi chậm trả là 191.391 đồng, tổng cộng là 332.810.693 đồng theo hợp đồng tín dụng hạn mức thấu chi số 040/22/HĐTD/2800-2371 ngày 01/03/2022. Tổng cộng tiền nợ gốc

và tiền lãi theo hai hợp đồng là 3.402.563.516 đồng (ba tỷ, bốn trăm lẻ hai triệu, năm trăm sáu mươi ba nghìn, năm trăm mười sáu đồng).

3.3. Kể từ ngày 21/9/2024 khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong các hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong các hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

3.4 Trường hợp ông Phạm Khắc B không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP Kiên Long có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 283, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.811,2m^2 (vị trí A theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 227/2022 ngày 20/6/2022 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa ký duyệt ngày 28/6/2022) tọa lạc tại Ấp GS, xã TP, huyện ĐH, Long An theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 039/22/HĐTC-BĐS/2800-2371 ngày 01/03/2022 để đảm bảo thi hành án.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Khắc B phải chịu chi phí tố tụng là 28.000.000 đồng. Do Ngân hàng Kiên Long đã tạm nộp 5.000.0000 đồng, nên ông B phải trả lại cho Ngân hàng Kiên Long 5.000.0000 đồng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1.Ông Phạm Khắc B phải chịu 900.000 đồng án phí, nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí ông B đã nộp theo biên lai thu số 0009616 ngày 25/01/2022 và 0005508 ngày 28/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Ông B còn phải nộp tiếp 300.000 đồng.

5.2. Ông Phạm Khắc B còn phải chịu 100.051.270 đồng án phí.

5.3. Ông Phan Văn L không phải chịu án phí. Hoàn lại cho ông L 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004034 ngày 07/7/2023 và 0004602 ngày 20/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

5.4. Ngân hàng TMCP Kiên Long không phải chịu án phí, hoàn lại cho Ngân hàng TMCP Kiên Long 43.589.799 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003628 ngày 18/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

6.1. Ông Phạm Khắc B phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005861 ngày 07/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

6.2. Ngân hàng TMCP Kiên Long phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005868 ngày 07/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

7. 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 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, Điều 7, Điều 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.

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

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

Các Thẩm phán	**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**
Huỳnh Thị Phượng – Đinh Tiền Phương	**Phùng Thị Cẩm Hồng**

Nơi nhận:
-TAND cấp cao tại TP.HCM;
-VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;

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

- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu HS, lưu án văn.

Phùng Thị Cẩm Hồng