

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 77/2025/DS-PT
Ngày: 08 / 4 /2025
V/v: tranh chấp hợp đồng
vay tài sản.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Ánh Bình
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Đăng Ông Nguyễn Văn Dũng
- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Bích Liễu – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân
tỉnh Vĩnh Long.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: bà
Nguyễn Thị Ngọc Thúy – Kiểm sát viên.

Trong ngày 08 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh
Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 428/2024/TLPT-DS, ngày 18
tháng 12 năm 2024 về tranh chấp “Hợp đồng vay tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 172/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024
của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 27/2025/QĐ-PT ngày
04 tháng 02 năm 2025, giữa:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP P3 (O). Địa chỉ trụ sở: số D & D, đường
L, phường B, Quận A, TP .. Người đại diện theo pháp luật: Ông **Trịnh Văn T.**
Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: ông **Thị Thanh B.** Chức vụ: Giám đốc Ngân
hàng TMCP P3 – Chi nhánh V. Địa chỉ: số H, đường P, Phường D, thành phố V,
tỉnh Vĩnh Long (Văn bản ủy quyền số 16/2023/UQ-CT.HĐQT ngày 14/3/2023).

*Người đại diện theo ủy quyền của ông **Thị Thanh B:*** ông Trương Vĩnh N,
sinh năm 1974 – Phòng thu hồi nợ - khối RB (có mặt), bà Trần Hồng N1, sinh
năm 1989 – Trưởng nhóm – Phòng xử lý nợ - khối vận hàng (có mặt), ông Võ
Văn H, sinh năm 1980 – chuyên viên chính thu hồi nợ hiện trường. Cùng địa
chỉ: **số H, đường P, Phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long** (Giấy ủy quyền số
62/2025/UQ-OCB ngày 28/02/2025) (ông N, bà N1, ông H đều vắng mặt)

2. Bị đơn: ông **Đoàn Anh L, sinh năm 1992. Địa chỉ: số E, tổ E, khóm T, phường
T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long**(vắng mặt).

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

3.1. Bà Thạch Thị H1, sinh năm 1965. Địa chỉ: số C, tổ A, ấp C, xã T,
huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Tạm trú: ấp G, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí
Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H1 là ông Bùi Minh T1, Trợ giúp viên pháp lý của Trung Tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh V (có mặt).

3.2. Bà Thạch Thị H2, sinh năm 1971 (có đơn vắng mặt)

3.3. Ông Thạch H3, sinh năm 1982 (vắng mặt).

3.4. Bà Thạch Thị P, sinh năm 1996 (có đơn vắng mặt).

Cùng địa chỉ: số C, tổ A, ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

3.5. Ông Thạch B1, sinh năm 1976. Địa chỉ: ấp G, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3.6. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1978. Địa chỉ: số A, T, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3.7. Ông Nguyễn Trọng N2, sinh năm 1999. Địa chỉ: số A, T, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3.8. Ông Vũ Thế Q, sinh năm 1979

3.9. Bà Bùi Thị H4, sinh năm 1982

Cùng địa chỉ: số A, L, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3.10. Ông Phạm Thanh P1, sinh năm 1996. Địa chỉ: số E, ấp N, xã N, huyện C, tỉnh Hậu Giang (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13/4/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ngân hàng TMCP P3 (gọi tắt là O) do bà Trần Hồng N1 là người đại diện hợp pháp trình bày:

Ngân hàng TMCP P3 với ông Đoàn Anh L đã thỏa thuận ký kết Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ để vay vốn tại OCB như sau:

Hợp đồng tín dụng số 0481/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 22/9/2022, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 0481-01/2022/SĐBS-HĐTD ngày 05/10/2022 và Khế ước nhận nợ khách hàng cá nhân số 0481/2022/KUNN-OCB-CN ngày 30/9/2022 và số 0481-01/2022/KUNN-OCB-CN ngày 30/9/2022. Số tiền vay 1.620.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm hai mươi triệu đồng), mục đích vay: mua bất động sản là Thửa đất 334, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long, thời hạn vay: 240 tháng; trong 03 tháng đầu: Lãi suất vay là 13%/năm, từ tháng thứ 4 trở đi áp dụng lãi suất cho vay điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần (gọi là kỳ điều chỉnh lãi suất), kỳ điều chỉnh lãi đầu tiên vào ngày 30/12/2022, lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất vay trong hạn, lãi chậm trả lãi bằng 10%/năm trên dư nợ lãi chậm trả và thỏa thuận thu phí.

Bị đơn đã thanh toán nợ gốc: 43.447.789đ; nợ lãi: 112.610.627đ, tổng cộng 156.058.416đ, từ tháng 3/2023 vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho đến nay, kể từ ngày 01/4/2023 khoản nợ chuyển sang nợ quá hạn. Ngân hàng có gửi thông báo qua đường bưu điện cho bị đơn hai lần: lần 01 vào ngày 24/3/2023, lần 02 vào ngày 01/4/2023 nhưng bị đơn không nhận được, đồng thời liên lạc qua điện thoại nhưng bị đơn không nghe máy.

Tính đến ngày 13/8/2024, bị đơn còn nợ OCB tổng cộng 1.899.189.998đ, gồm: nợ gốc 1.576.552.211đồng; lãi trong hạn: 286.681.671đ; lãi quá hạn 15.524.987đ; lãi chậm trả lãi 20.431.129đ.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 0481/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 22/9/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 0481-01/2022/SĐBS-HĐTD ngày 05/10/2022 là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại Thửa số 334, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 124987, số vào sổ cấp GCN: CS 08408 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 30/9/2022 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0481A/2022/BĐ, được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 12667 ngày 05/10/2022 và được đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật.

Ngân hàng có cử bộ phận thẩm định đến thẩm định tài sản thế chấp theo đúng quy định. Tại thời điểm thẩm định trên tài sản thế chấp có căn nhà cấp 4, vách tường, mái tol nhưng nhà đã xuống cấp, không có ai sinh sống trong nhà, không ai quản lý tài sản, nên biên bản thẩm định không có chữ ký của người quản lý tài sản và việc thẩm định do Ngân hàng thực hiện chứ không thông qua chính quyền địa phương. Sau khi giải ngân cho đến nay Ngân hàng nhiều lần đến kiểm tra tài sản thế chấp nhưng nhà đều đóng cửa, không ai sinh sống.

Ngoài ra, vào ngày 21/9/2022, ông L còn ký với Ngân hàng Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng, tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ dành cho khách hàng cá nhân. Số hợp đồng: 0713, ngày 21/9/2022. Hạn mức cấp tín dụng: 80.000.000đ, không có tài sản bảo đảm, loại thẻ: OCB Natural Credit. Quá trình thực hiện hợp đồng ông L đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Tạm tính đến ngày 13/8/2024, ông L còn nợ: 155.030.932đồng (nợ gốc: 78.452.617 đồng, nợ lãi và phí: 76.578.315đồng). Nay OCB khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

-Buộc ông Đoàn Anh L trả ngay cho OCB nợ vay của Hợp đồng tín dụng số 0481/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 22/9/2022, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 0481-01/2022/SĐBS-HĐTD ngày 05/10/2022 và thẻ tín dụng số 0713/2022/HĐTD-THE-TTBLVL ngày 21/9/2022, tạm tính đến ngày 13/8/2024 tổng cộng 2.054.220.930đ (gồm: nợ gốc 1.576.552.211đ; lãi trong hạn: 286.681.671đ; lãi quá hạn 15.524.987đ; lãi chậm trả lãi 20.431.129đ; nợ thẻ tín dụng: 155.030.932đ) và yêu cầu tiếp tục trả lãi, phí phát sinh theo các hợp đồng tín dụng/hợp đồng thẻ tín dụng tính từ ngày 14/8/2024 đến khi bị đơn thanh toán xong nợ.

-Nếu ông L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì OCB được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 0481A/2022/BĐ ngày 05/10/2022 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Bị đơn Đoàn Anh L và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm: Thạch Thị H1, Thạch Thị H2, T, Thạch Thị P, Vũ Thế Q, Bùi Thị H4 và Phạm Thanh P1 được Tòa án cấp sơ thẩm triệu tập hợp lệ, nhưng vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng không có lý do, không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Văn T2 trình bày:

Ông N2 và ông T2 không liên quan đến vụ án này, ông yêu cầu không lấy lời khai, trước đây ông có chuyển nhượng thửa đất số 334 tại xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long, sau đó tặng cho lại cho ông Nguyễn Trọng Nghĩa L1 con ruột của ông, ông N2 chuyển nhượng lại cho ông Vũ Thế Q. Việc chuyển nhượng và tặng cho là đúng quy định của pháp luật, nhưng không nhớ thời gian và giá chuyển nhượng bao nhiêu. Ông T2, ông N2 không vay tiền của cụ P2 và ông B1. Ông T2 không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Ông Nguyễn Trọng N2 trình bày:

Ông N2 đồng ý với lời trình bày của ông T2.

Ông Thạch B1 trình bày:

Ông B1 là người dân tộc Khmer, ông hiểu rõ Tiếng Việt nhưng không biết đọc chữ chỉ biết ký tên và ghi họ tên, nên ông yêu cầu Tòa án lập biên bản ghi ý kiến trình bày của ông. Ông B1 khai: ông B1 đã nhận được Thông báo thụ lý vụ án, biết Tòa án đang giải quyết tranh chấp yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng liên quan đến thửa đất 334 tại xã T nhưng ông B1 bận đi làm tại Thành phố Hồ Chí Minh nên không về làm việc theo giấy triệu tập của Tòa án được, cho tới nay ông B1 không có làm đơn trình bày ý kiến cũng không có đơn yêu cầu giải quyết quyền lợi trong vụ án này. Ông B1 không có đăng ký hộ khẩu và cũng không sinh sống tại số nhà C, ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long, nhà này hiện nay không ai quản lý.

Cụ Thạch P2, sinh năm 1934 là cha của ông B1 đã chết năm 2023, mẹ ông B1 chết đã lâu, bà Thạch Thị H1 và bà Thạch Thị H2 là chị ruột của ông B1, Thạch H3 và Thạch Thị P là cháu gọi ông B1 bằng cậu. Bà H1, bà H2, ông H3, bà P không ai biết cụ P2 và ông B1 chuyển nhượng thửa đất 334 cho ông T2 vì bà H1, bà H2, ông H3, bà P đều đi làm ăn xa. Lúc đầu, ông B1 chỉ nhờ cụ P2 cầm cho ông T2 số tiền 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng) để ông B1 làm ăn, hàng tháng ông B1 đóng lãi cho ông T2 8.000.000đ, có biên nhận nhưng đã thất lạc nên ông B1 không cung cấp cho Tòa án được, ông B1 không nhớ ngày tháng năm vay tiền của ông T2. Do không có khả năng đóng

lãi cho ông T2 nên ông B1 nhờ cụ P2 ủy quyền cho ông T2 chuyển nhượng thửa đất ở T. Sau đó ông Trọng C lại cho người khác và thế chấp vay tiền Ngân hàng ông B1 cũng biết vì những người này đều điện thoại báo cho ông B1 hay, nhưng do ông B1 không có tiền đóng nên ông B1 không ngăn cản. Từ khi ông T2 cầm lại cho người khác thì ông B1 không đóng lãi nữa nhưng không nhớ thời gian nào. Đến nay ông B1 cũng không liên lạc được với bà H1, bà H2, ông H3, bà P nên ông B1 không cung cấp được địa chỉ của họ cho Tòa án, nhưng họ vẫn còn hộ khẩu tại T. Cụ P2 mất tại Vũng Tàu và hỏa táng tại Vũng Tàu chứ không về T. Hiện nay nhà ở T không ai ở, tét chị và các cháu mới về. Ông B1 không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Nếu được mua lại thì ông B1 mua lại và xin trả dần, ông B1 không còn trình bày gì thêm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 172/2024/DSST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP P3;

Buộc ông Đoàn Anh L phải trả Ngân hàng TMCP P3 nợ vay tính đến ngày 30/9/2024 tổng cộng 2.063.911.546đồng (hai tỷ, không trăm sáu mươi ba

triệu, chín trăm mười một ngàn, năm trăm bốn mươi sáu đồng), trong đó: nợ gốc 1.655.004.828đồng, lãi trong hạn: 347.033.401đồng, lãi quá hạn 37.615.770đ và lãi chậm trả 24.257.547đ.

Trường hợp ông Đoàn Anh L không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ thì Ngân hàng TMCP P3 có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất 334, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại: xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 124987, số vào sổ cấp GCN: CS 08408 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 30/9/2022 cho ông Đoàn Anh L theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0481A/2022/BD ngày 05/10/2022 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP P3 với ông Đoàn Anh L để thu hồi nợ theo quy định pháp luật.

Trường hợp bên thế chấp là ông Đoàn Anh L và bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP P3 thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất thì cần dành cho bà Thạch Thị H1, bà Thạch Thị H2, ông Thạch H3 và bà Thạch Thị P được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng).

Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 21/10/2024 bà Thạch Thị H1 kháng cáo yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm số 172/2024/DSST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long. Đồng thời yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp số 0481A/2022/HĐ ngày 05/10/2022 giữa ông Nguyễn Văn L2 với Ngân hàng TMCP P3 – Chi nhánh V.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Thạch Thị H1 yêu cầu sửa án sơ thẩm, vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0481 ngày 22/9/2022 giữa Ngân hàng O và Đoàn Anh L.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H1 trình bày:

Tại thời điểm thẩm định tài sản thế chấp thì trên thửa đất 334 có căn nhà của bà H1, nhưng khi thẩm định không có mặt bà H1, không thông qua chính quyền địa phương. Năm 2010 bà H1 được nhà nước hỗ trợ số tiền 7.000.000đ và góp thêm 13.000.000đ để làm căn nhà, bà H1 và các anh chị em không biết cụ P2 và Thạch B1 ký chuyển nhượng đất cho người khác. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét căn nhà của bà H1 trên đất là thiệt thòi quyền lợi của bà H1. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H1 sửa án sơ thẩm, vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng O và ông Đoàn Anh L.

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

Về thủ tục: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký Tòa án đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử phúc thẩm. Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2026/UBTVQH14 ngày 30/12/2026 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Thạch Thị H1;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

Bà Thạch Thị H1 không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

- *Về tố tụng:*

[1] Ngày 30/9/2024, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử và tuyên án vắng mặt bà Thạch Thị H1, do bà H1 không có mặt tại nơi cư trú nên đã tiến hành niêm yết bản án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đến ngày 30/10/2024 bà H1 kháng cáo là còn trong thời hạn, bà H1 là đối tượng được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, vụ án đủ điều kiện để xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về việc xét xử vắng mặt các đương sự: ông Trương Vĩnh N, bà Trần Hồng N1, ông Võ Văn H là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP P3 và bị đơn Đoàn Anh L vắng mặt. Bà Thạch Thị H2 và bà Thạch Thị P có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Ông Thạch H3, ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Trọng N2, ông Vũ Thế Q, bà Bùi Thị H4 và ông Phạm Thanh P1 vắng mặt phiên tòa lần thứ hai không có lý do. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vụ án vắng mặt các đương sự.

- *Về nội dung:* Xét kháng cáo của bà Thạch Thị H1;

[1] Xét thấy: thửa đất số 334, tờ bản đồ số 13, diện tích 1127,4m², loại đất ở và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long có nguồn gốc do hộ cụ Thạch P2 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi tắt là Giấy chứng nhận) số CU 959103, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 24/02/2020. Đến ngày 25/02/2020 cụ Thạch P2 và con là ông Thạch B1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T2, ông T2 đứng tên mặt ba Giấy chứng nhận. Ngày 19/3/2020, ông Trọng T3 cho ông Nguyễn Trọng N2, ông N2 đứng tên mặt 4 Giấy chứng nhận. Ngày 11/6/2020, ông N2 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Vũ Thế Q và bà Bùi Thị H4, ông Q đứng tên mặt 4 Giấy chứng nhận. Ngày 06/5/2021, ông Q, bà H4 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Thanh P1, ông P1 đứng tên mặt 4 Giấy chứng nhận. Đến ngày 16/9/2022, ông P1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đoàn Anh L, ngày 30/9/2022 ông L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 124987. Ngày 05/10/2022 ông L thế chấp thửa đất 334 cho Ngân hàng O để bảo đảm nợ vay theo Hợp đồng tín dụng số 0481/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 22/9/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 0481-01/2022/SĐBS-HĐTD ngày 05/10/2022.

Như vậy thửa đất 334 đầu tiên là của cụ P2 và ông B1 chuyển nhượng cho ông T2, sau đó được chuyển nhượng qua rất nhiều người trong thời gian từ năm 2020 đến năm 2022, nhưng phía bà H1 không có ngăn cản tranh chấp việc chuyển nhượng đối với thửa đất này. Đến khi ông Đoàn A L nhận chuyển

nhượng, ông L được cấp giấy và thế chấp vay vốn Ngân hàng bà H1 cũng không tranh chấp với ông L.

[2] Xét, Hợp đồng thế chấp có hình thức, nội dung phù hợp với quy định của pháp luật, hợp pháp, ngay tình, tài sản bảo đảm là thửa đất 334 đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Căn cứ quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 về bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình thì ông L đã thế chấp tài sản gắn liền với đất và quyền sử dụng đất cho Ngân hàng đúng quy định pháp luật nên giao dịch thế chấp không bị vô hiệu.

[3] Theo Án lệ số 11/2017/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp được lựa chọn từ Quyết định giám đốc thẩm số 01/2017/KDTM-GĐT ngày 01/3/2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA, ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao như sau: *“Một bên thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự nhưng trên đất có tài sản thuộc sở hữu của người khác; hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật. Trường hợp này, Tòa án phải xác định hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật. Bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất mà trên đất có nhà không thuộc sở hữu của người sử dụng đất. Trường hợp này, khi giải quyết Tòa án phải dành cho chủ sở hữu nhà trên đất được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó nếu họ có nhu cầu”*.

[4] Trường hợp ông L không tự nguyện thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng được quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự thực hiện các biện pháp xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0481A/2022/BĐ ngày 05/10/2022 được ký kết giữa OCB với ông L để thu hồi nợ. Trường hợp bên thế chấp là ông L và bên nhận thế chấp là OCB thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất thì bà Thạch Thị H1, bà Thạch Thị H2, ông Thạch H3 và bà Thạch Thị P được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng). Do đó nếu Ngân hàng được bán thửa đất 334 để thu hồi nợ thì ưu tiên cho bà Thạch H1 có quyền nhận chuyển nhượng.

[5] Do đó Tòa án cấp sơ thẩm xử công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0481A/2022/BĐ ngày 05/10/2022 ký kết giữa Ngân hàng O và ông Đoàn Anh L là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Tại cấp phúc thẩm, bà H1 không cung cấp được chứng cứ nào mới làm thay đổi nội dung như đã phân tích trên. Do đó Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H1, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: bà H1 được miễn án phí phúc thẩm.

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 bà Thạch Thị H1;
Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 172/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của
Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ các Điều 100, 103 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024; các Điều 133, 320, 323, 325 của Bộ luật dân sự năm 2015; Án lệ số 11/2017/AL được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA, ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; Điều 26, 29 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, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP P3;

1.1.Buộc ông Đoàn Anh L phải trả Ngân hàng TMCP P3 nợ vay tính đến ngày 30/9/2024 tổng cộng 2.063.911.546đồng (hai tỷ, không trăm sáu mươi ba triệu, chín trăm mười một ngàn, năm trăm bốn mươi sáu đồng), trong đó: nợ gốc 1.655.004.828đồng (một tỷ, sáu trăm năm mươi lăm triệu, không trăm lẻ bốn ngàn, tám trăm hai mươi tám đồng), lãi trong hạn: 347.033.401đồng (ba trăm bốn mươi bảy triệu, không trăm ba mươi ba ngàn, bốn trăm lẻ một đồng); lãi quá hạn 37.615.770đ (ba mươi bảy triệu, sáu trăm mười lăm ngàn, bảy trăm bảy mươi đồng) và lãi chậm trả 24.257.547đ (hai mươi bốn triệu, hai trăm năm mươi bảy ngàn, năm trăm bốn mươi bảy đồng).

1.2.Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Đoàn Anh L còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong nợ gốc. Trường hợp trong 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 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.

1.3.Trường hợp ông Đoàn Anh L không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ thì Ngân hàng TMCP P3 có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất 334, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại: xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 124987, sổ vào sổ cấp GCN: CS 08408 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 30/9/2022 cho ông Đoàn Anh L theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0481A/2022/BĐ ngày 05/10/2022 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP P3 với ông Đoàn Anh L để thu hồi nợ theo quy định pháp luật.

1.4.Trường hợp bên thế chấp là ông Đoàn Anh L và bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP P3 thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất thì dành cho bà Thạch Thị H1, bà Thạch Thị H2, ông Thạch H3 và bà Thạch Thị P được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng).

2. Các 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 bao gồm:

-Về chi phí tố tụng: buộc ông Đoàn Anh L phải nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 3.000.000đ (ba triệu đồng) để hoàn trả Ngân hàng TMCP P3 đã tạm ứng số tiền 3.000.000đ theo Phiếu thu số 89 ngày 13/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long.

-Án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả Ngân hàng TMCP P3 số tiền tạm ứng phí đã nộp 31.648.000đ (ba mươi một triệu, sáu trăm bốn mươi tám nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002156 ngày 15/6/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

Buộc ông Đoàn Anh L phải nộp 73.278.000đ (bảy mươi ba triệu, hai trăm bảy mươi tám ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3.Án phí dân sự phúc thẩm: bà Thạch Thị H1 được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì Người được thi hành án dân sự, Người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

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

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND cùng cấp;
- CCTHADS TP Vĩnh Long; (Đã ký)
- TAND TP Vĩnh Long;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Đặng Thị Ánh Bình