

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE

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

Bản án số: 232/2024/DS-PT

Ngày 25-3-2024

V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và
hợp đồng thế chấp tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Các Thẩm phán:

Ông Tôn Văn Thông

Ông Lê Văn Phận

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Tân Vũ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 605/2023/TLPT-DS ngày 29/12/2023 về “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 203/2023/DS-ST ngày 21/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 474/2024/QĐ-PT ngày 02/02/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (S)

Địa chỉ trụ sở chính: Số nhà A, Trần Quang K, Phường L, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn T, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (S).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lã Thị H, chức vụ: Phó Giám đốc Khối xử lý nợ của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (S).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lã Thị H: Anh Phan Thế V hoặc anh Vũ Văn T1, chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ.

Địa chỉ liên hệ: Số nhà 59-60-61, Đường Đ, Phường C, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

2. *Bị đơn*: Ông Nguyễn Sơn T2, sinh năm 1993

Địa chỉ: Số nhà C, ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Bến Tre.

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

3.1. Ông Lê Hoàng D, sinh năm 1960

Địa chỉ: Số nhà E, Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

3.2. Bà Lê Thị Minh T3, sinh năm 1963

Đăng ký thường trú: Số nhà A, B, Phường D, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh

Chỗ ở hiện nay: Số nhà E, Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

3.3. Bà Lê Thị T4, sinh năm 1971

Địa chỉ: Số nhà E, Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

3.4. Ông Lê Hoàng T5, sinh năm 1995

Địa chỉ: Số nhà E, Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Hoàng D, bà Lê Thị Minh T3, bà Lê Thị T4: Ông Lê Hoàng T5, sinh năm 1995

Địa chỉ: Số nhà E, Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

4. *Người kháng cáo*: Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ và trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 13/12/2021, ông Nguyễn Sơn T2 đã vay vốn tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (S) - Chi nhánh T6 (gọi tắt là Ngân hàng) theo Hợp đồng cho vay từng lần số: REF2134300250/HDTD/TG1-NST với nội dung chính như sau:

- Số tiền vay: 2.400.000.000 đồng (theo Ủy nhiệm chi ngày 14/12/2021);

- Mục đích vay: Bù đắp mua bất động sản;

- Thời hạn vay: Từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đến ngày 14/12/2056. Ngày giải ngân là ngày 14/12/2021;

- Lãi suất cho vay quy định cụ thể tại khoản 4 Điều 2 Hợp đồng cho vay từng lần số: REF2134300250/HDTD/TG1-NST ngày 13/12/2021;

- Kỳ trả nợ: Bên vay được ân hạn trả nợ gốc trong 12 tháng đầu kể từ ngày giải ngân. Sau thời hạn ân hạn, bên vay phải trả nợ gốc định kỳ 01 tháng/lần, kỳ trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 25/01/2023, số tiền gốc trả mỗi kỳ là 5.883.000 đồng; riêng kỳ cuối là 5.619.000 đồng. Nợ lãi trả 01 tháng/lần, kỳ trả lãi đầu tiên vào ngày 25/01/2022.

Ngoài ra, ông T2 còn ký với Ngân hàng đơn đề nghị vay vốn và đề nghị kèm hợp đồng hạn mức, phát hành, sử dụng thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách

hàng cá nhân mã khách hàng là 15762468 ngày 03/12/2021, Ngân hàng phê duyệt ngày 08/12/2021. Hạn mức thẻ tín dụng được cấp 50.000.000 đồng.

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay trên là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX 217058, sổ vào sổ cấp GCN: CS13031 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/6/2020, cập nhật thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận ngày 23/9/2021 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Sơn T2. Cụ thể như sau: Thửa đất số 69, tờ bản đồ số 35, địa chỉ thửa đất tại Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre, diện tích 258,6m², mục đích sử dụng đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng đất lâu dài, nguồn gốc sử dụng công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất; thửa đất có 65m² thuộc hành lang bảo vệ an toàn đường bộ.

Việc thế chấp đã được ông T2 và Ngân hàng ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: REF2134300250/HDTG/TG1-NST ngày 13/12/2021, được Văn phòng C, quyển số 1/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/12/2021. Việc thế chấp có đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

Trong quá trình thực hiện khoản vay, tạm tính đến ngày 31/10/2022, ông T2 đã thanh toán cho Ngân hàng 57.346.718 đồng tiền lãi, chưa thanh toán tiền gốc. Kể từ ngày 25/4/2022, ông T2 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng đối với khoản vay này. Ngân hàng đã nhiều lần liên hệ với ông T2 để yêu cầu thanh toán các khoản nợ quá hạn theo các hợp đồng tín dụng đã ký nhưng ông T2 vẫn không thực hiện theo yêu cầu của Ngân hàng, kéo dài thời gian và không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Do đã quá hạn các kỳ thanh toán liên tục, thuộc trường hợp Ngân hàng được quyền thu hồi nợ trước hạn theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký, Ngân hàng đã quyết định thu hồi trước hạn toàn bộ đối với các khoản vay theo các Hợp đồng tín dụng nêu trên và yêu cầu ông T2 thanh toán nhưng ông T2 vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ.

Tính đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 16/11/2023, ông T2 còn nợ Ngân hàng các số tiền như sau:

- Theo hợp đồng cho vay từng lần số REF2134300250/HDTG/TG1-NST ngày 13/12/2021, tổng cộng là 2.897.889.693 đồng, gồm:

- + Nợ gốc trong hạn: 2.400.000.000 đồng;
- + Nợ lãi trong hạn: 460.086.809 đồng;
- + Nợ lãi quá hạn: 5.676.160 đồng;
- + Nợ lãi chậm trả: 32.126.724 đồng.

- Theo đơn đề nghị kiêm hợp đồng hạn mức, phát hành, sử dụng thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng cá nhân mã khách hàng 15762468 ngày 03/12/2021, Ngân hàng phê duyệt ngày 08/12/2021, tổng cộng là 80.381.685 đồng, gồm:

- + Nợ gốc: 50.000.000 đồng.
- + Nợ lãi trong hạn: 6.238.260 đồng
- + Nợ lãi quá hạn: 24.143.425 đồng.

Tổng cộng số tiền nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày 16/11/2023 ông T2 còn nợ Ngân hàng là 2.978.271.378 đồng.

Như vậy, tại thời điểm hiện nay, ông T2 đã vi phạm các nghĩa vụ cam kết, thỏa thuận với Ngân hàng theo các hợp đồng. Các khoản nợ đã quá hạn nhiều ngày với số tiền lớn và có nguy cơ sẽ tiếp tục bị quá hạn do bên vay không có khả năng trả nợ, cũng không chủ động phối hợp với Ngân hàng để xử lý tài sản bảo đảm, xử lý khoản vay.

Do đó, Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết như sau: Buộc ông Nguyễn Sơn T2 phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (S) tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi của các khoản vay, tạm tính đến hết ngày 16/11/2023 là 2.978.271.378 đồng. Đồng thời, ông Nguyễn Sơn T2 phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng các khoản tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi chậm trả, phí phát sinh kể từ ngày 17/11/2023 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay từng lần số: REF2134300250/HDTD/TG1-NST ngày 13/12/2022 và đơn đề nghị vay vốn và đề nghị kiểm hợp đồng hạn mức, phát hành, sử dụng thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng cá nhân mã khách hàng 15762468 ngày 03/12/2021 được Ngân hàng phê duyệt ngày 08/12/2021.

Trường hợp ông T2 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm của khoản vay để xử lý thu hồi nợ cho Ngân hàng là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX 217058, số vào sổ cấp GCN: CS13031 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/6/2020, cập nhật sau khi cấp giấy chứng nhận ngày 23/9/2021 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Sơn T2. Cụ thể như sau: Thửa đất số 69, tờ bản đồ số 35, địa chỉ thửa đất tại Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre, diện tích 258,6m², mục đích sử dụng đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng đất lâu dài, nguồn gốc sử dụng công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất; thửa đất có 65m² thuộc hành lang bảo vệ an toàn đường bộ.

Nếu số tiền thu được từ việc bán, xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng thì ông T2 vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (S) cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàng D và bà Lê Thị Minh T3, Ngân hàng có ý kiến như sau: Ngân hàng không đồng ý với toàn bộ yêu cầu độc lập của ông D và bà T3. Căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX 217058, số vào sổ cấp GCN: CS13031 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/6/2020 cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Sơn T2 ngày 23/9/2021 là cơ sở để chứng minh rằng chủ sở hữu hợp pháp tài sản trên là của ông Nguyễn Sơn T2. Việc thẩm định hồ sơ cho vay của Ngân hàng và việc Ngân hàng ký hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với ông T2 là tuân thủ đúng quy định. Theo đó, khi thẩm định hồ sơ cho vay vốn thì Ngân hàng chỉ thế chấp quyền sử dụng đất, không thể chấp tài sản gắn liền với đất. Nhân viên thẩm định hồ sơ cho vay của Ngân hàng có thẩm định tài sản thế chấp của ông T2 bằng việc chụp hình tài sản thế chấp từ phía

bên ngoài, nhân viên không đi vào bên trong tài sản thế chấp, bởi lẽ lúc thẩm định tài sản thế chấp thì ông T2 có nói với nhân viên Ngân hàng là “tài sản thế chấp thuộc thửa đất số 69, tờ bản đồ số 35, địa chỉ thửa đất tại Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre lúc đó chủ cũ còn đang trong thời hạn hợp đồng cho thuê đất với người khác, chưa hết thời hạn thuê”. Do Ngân hàng không muốn rắc rối với các bên có liên quan nên Ngân hàng đồng ý với lời trình bày của ông T2, Ngân hàng không tiến hành xác minh, làm việc cụ thể với người thuê đất, cũng như người đang sinh sống trên đất.

Ngân hàng đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả đo đạc và định giá tài sản. Đối với các tài liệu chứng cứ do phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cung cấp thì Ngân hàng không có ý kiến, không yêu cầu trưng cầu giám định các tài liệu chứng cứ này.

Ngân hàng không có ý kiến gì về việc diện tích đo đạc thực tế và diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có chênh lệch. Đối với các tài sản có trên đất nêu yêu cầu của Ngân hàng được chấp nhận toàn bộ thì Ngân hàng không bồi thường đối với các tài sản này cho chủ sở hữu.

Đối với lời trình bày của ông T2 tại bản tự khai ngày 16/8/2023 thì Ngân hàng không có ý kiến.

Về chi phí tố tụng cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ nguyên đơn tạm nộp, đề nghị xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Nguyễn Sơn T2 trình bày:

Năm 2022, ông có vay vốn tại Ngân hàng S chi nhánh T6 số tiền vay là 2.400.000.000đ (Hai tỷ bốn trăm triệu đồng). Đến nay, ông chậm thanh toán cho khoản vay, vi phạm hợp đồng nên Ngân hàng S khởi kiện. Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, ông đồng ý khoản nợ 2.358.000.000đ (Hai tỷ ba trăm năm mươi bốn triệu đồng), tiền lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký kết và có vay theo hạn mức phát hành thẻ tín dụng số tiền nợ gốc với Ngân hàng S là 56.238.260 đồng và tiền lãi quá hạn. Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông có ký hợp đồng thế chấp thửa đất số 69, tờ bản đồ số 35, diện tích 258,6 m², đất tọa lạc tại Khu phố C, thị trấn T để đảm bảo cho khoản vay. Do ông đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền gốc và tiền lãi nên Ngân hàng khởi kiện thì ông đồng ý.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Hoàng D và bà Lê Thị Minh T3, ông có ý kiến như sau: Giữa ông và ông Lê Hoàng D có thỏa thuận là ông D sẽ chuyển nhượng thửa đất số 69, tờ bản đồ số 35 cho ông, khi ông có được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông sẽ làm thủ tục vay vốn tại Ngân hàng và thế chấp phần đất ông D và bà T3 đã chuyển nhượng cho ông để ông vay vốn dùm cho ông D. Ông D chỉ yêu cầu ông vay số tiền 500.000.000 đồng để đưa cho ông D nhưng thực tế ông vay 2.400.000.000 đồng (ông T5 con ông D có biết). Khi vay và nhận tiền từ Ngân hàng thì ông chỉ đưa gần 400.000.000 đồng cho ông D, số tiền còn lại ông sử dụng vào mục đích cá nhân. Do điều kiện làm ăn không thuận lợi nên vi phạm hợp đồng, chậm thanh toán với Ngân hàng nên Ngân hàng khởi kiện. Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng có ghi giá đất là 500.000.000 đồng là do các bên thỏa thuận thống nhất giá trị thấp nhất, do giá thực tế cao hơn. Lúc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trên

đất có ngôi nhà và các thành viên trong gia đình của ông D đang sinh sống trên đất. Khi Ngân hàng S thẩm định tài sản, ông có nói với Ngân hàng thừa đất này chủ cũ là ông D đang cho người khác thuê, ông chỉ nói như vậy còn các thủ tục thẩm định tài sản thế chấp tiếp theo do Ngân hàng S xem xét quyết định. Đối với yêu cầu của ông D, Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Nếu Tòa án giải quyết tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/9/2021 đối với thửa đất số 69, tờ bản đồ số 35, đất tọa lạc tại Khu phố C, thị trấn T thì ông sẽ tự thương lượng với ông Lê Hoàng D và bà Lê Thị Minh T3, ông không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng nếu không thương lượng được ông sẽ khởi kiện trong vụ án khác.

Theo đơn yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàng D và bà Lê Thị Minh T3 và trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của ông D, bà T3 trình bày:

Do ông Lê Hoàng D có quen biết với ông Nguyễn Sơn T2 nên ông D có nhờ ông T2 vay tiền dùm cho ông D tại Ngân hàng, số tiền vay là 500.000.000 đồng, lý do ông D nhờ ông T2 vay tiền dùm là do ông D đã lớn tuổi không có thu nhập ổn định nên Ngân hàng không cho vay được số tiền lớn. Ông T2 đồng ý vay tiền dùm cho ông D nhưng ông T2 có yêu cầu ông D, bà T3 phải chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất ông D đang đứng tên diện tích 258,6m², thuộc thửa 69, tờ bản đồ 35, tọa lạc tại thị trấn T, huyện T để ông T2 thế chấp vay tiền tại Ngân hàng.

Ngày 16/9/2021, ông D và bà T3 ký tên chuyển nhượng thửa đất trên cho ông T2 và sau đó ông T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ông T2 đứng tên xong thì thế chấp vay tiền cho ông D như thỏa thuận. Theo đó, nhằm đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa ông D và ông T2 có làm hợp đồng thỏa thuận ngày 16/9/2021 với nội dung: Ông D vay của ông T2 số tiền 500.000.000 đồng và đồng ý thế chấp cho ông T2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX 217058, sổ vào sổ cấp GCN: CS13031 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/6/2020 cho ông D, ông T2 chỉ sử dụng vào mục đích vay vốn và thỏa thuận lãi suất 0,56%/tháng, trong thời hạn 14 ngày kể từ ngày ký hợp đồng này thì ông T2 phải giao số tiền 500.000.000 đồng cho ông D nhưng sau đó ông T2 không thực hiện như thỏa thuận. Ông T2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông D, bà T3 chuyển sang thì ông T2 vay vốn tại Ngân hàng Đ - Chi nhánh T6 với số tiền hơn 2.400.000.000 đồng nhưng không giao lại cho ông D số tiền 500.000.000 đồng như đã thỏa thuận, ông D, bà T3 không nhận được bất kỳ số tiền nào từ ông T2. Khi ông D biết bị ông T2 lừa dối thì đã nhiều lần liên lạc với ông T2 để giải quyết nhưng ông T2 chỉ hứa hẹn nhưng không thực hiện. Ngày 22/10/2022, ông T2 có viết giấy tay có nội dung “ông T2 thừa nhận có đứng tên vay dùm ông Lê Hoàng D thửa đất tại Khu phố C, thị trấn T, số nhà E thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre số tiền vay là 2.400.000.000 đồng từ ngày 16/9/2021 nhưng ông T2 chưa đưa lại cho ông D, số tiền trên ông T2 vay thêm không có trong thương lượng đúng là 500.000.000 đồng mà ông T2 chưa gửi cho ông D”.

Do thực tế ông D và bà T3 không có chuyển nhượng đất cho ông T2, ông D và bà T3 chỉ làm thủ tục cho ông T2 vay tiền dùm, ông D và bà T3 không có nhận tiền chuyển nhượng đất của ông T2 và không có giao đất cho ông T2 quản lý sử

dụng. Trên phần đất thuộc thửa 69, tờ bản đồ 35 có ngôi nhà kiên cố của ông D và hộ gia đình ông D đang sinh sống trên căn nhà gồm có ông D, vợ ông D là bà Lê Thị Minh T3, em ông D là bà Lê Thị T4 và con ông D. Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất ông T2, ông D và bà T3 không có đề cập tài sản có trên đất. Các thành viên trong hộ ông D cũng chưa có ý kiến và đang sinh sống trên phần đất, hợp đồng chuyển nhượng này cũng không đúng giá đất thực tế của thửa đất.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/9/2021 giữa ông D ký kết với ông T2 là hợp đồng giả cách. Trên đất có nhà, công trình trên đất được gia đình ông D đang quản lý, sử dụng. Ông T2 sử dụng tài sản của ông D thế chấp vay tiền không đúng như thỏa thuận. Đồng thời, Ngân hàng thẩm định hồ sơ cho ông T2 vay tiền nhưng không tiến hành thẩm định xem tài sản trên đất là của ai và ai là người đang quản lý, sử dụng để xem ý kiến của họ như thế nào nhưng lại ký hợp đồng thế chấp là không đúng.

Do đó, ông Lê Hoàng D và bà Lê Thị Minh T3 yêu cầu Tòa án giải quyết như sau: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/9/2021 chứng thực tại Văn phòng C1 (số C quyền số: 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD) giữa ông Nguyễn Sơn T2 với ông Lê Hoàng D và bà Lê Thị Minh T3 đối với phần đất có diện tích 258,6m² thuộc thửa 69, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại: Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre là vô hiệu; ông D và bà T3 không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Kiến nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 69, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại: Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre đã cấp cho ông Nguyễn Sơn T2 sang cho ông Lê Hoàng D và bà Lê Thị Minh T3. Đồng thời, ông Lê Hoàng D và bà Lê Thị Minh T3 yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: REF2134300250/HDTC/TG1-NST ngày 13/12/2021 giữa bên thế chấp là Nguyễn Sơn T2 bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ - Chi nhánh T6 đối với phần đất có diện tích 258,6m² thuộc thửa 69, tờ bản đồ số 35, đất tọa lạc tại Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre do vô hiệu.

Trường hợp yêu cầu độc lập của ông D, bà T3 không được chấp nhận thì các tài sản có trên đất thì phía ông D, bà T3, bà T4 và anh không yêu cầu xem xét, giải quyết.

Về chi phí tố tụng cho việc thu thập chứng cứ theo yêu cầu của ông D và bà T3 thì ông D và bà T3 tự nguyện nộp số tiền này.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàng T5 trình bày:

Ông thông nhất với yêu cầu độc lập của ông D và bà T3. Ông là con của ông D và bà T3, ông có hộ khẩu tại phần đất đang tranh chấp với ông T2. Việc các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 69, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre là không đúng với quy định của pháp luật, do trên đất có ngôi nhà và gia đình của ông D vẫn đang sử dụng phần đất này. Ông D, bà T3 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T2 là hợp đồng giả cách để đảm bảo cho việc ông T2 vay tiền dùm ông D. Việc thẩm định tài sản thế chấp của Ngân hàng là không đúng quy định. Việc Ngân hàng cho rằng ông T2 có nói với Ngân hàng là tài sản thế chấp

chủ cũ đang cho thuê là không đúng, bởi vì từ trước đến nay gia đình ông vẫn sử dụng tài sản này và không có cho ai thuê.

Trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T4 trình bày:

Bà T4 sống cùng hộ ông D từ trước cho đến nay. Bà T4 làm nghề buôn bán trên thửa đất số 69, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre từ năm 2016 cho đến nay. Bà T4 không có yêu cầu trong vụ án này.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 203/2023/DS-ST ngày 21/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú đã áp dụng các Điều 26, 35, 39, 227, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; các Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng; các Điều 122, 123, 124, 317, 318, 319, 327, 407, 408, 463, 466, 470, 501, 502 Bộ luật Dân sự; Điều 167 Luật Đất đai; các Điều 7, 8, 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (S) về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản đối với bị đơn ông Nguyễn Sơn T2.

Buộc ông Nguyễn Sơn T2 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (S) tổng số tiền nợ gốc và tiền lãi tính đến ngày 16/11/2023 là 2.978.271.378đ (Hai tỷ chín trăm bảy mươi tám triệu hai trăm bảy mươi một nghìn ba trăm bảy mươi tám đồng); trong đó có các khoản gồm: Theo hợp đồng cho vay từng lần số REF2134300250/HDTD/TG1-NST ngày 13/12/2021 còn nợ số tiền: 2.897.889.693 đồng, bao gồm: Nợ gốc trong hạn: 2.400.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 460.086.809 đồng, nợ lãi quá hạn 5.676.160 đồng, nợ lãi chậm trả 32.126.724 đồng; theo đơn đề nghị vay vốn và đề nghị kiêm hợp đồng hạn mức, phát hành, sử dụng thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng cá nhân mã khách hàng 15762468 ngày 03/12/2021, phê duyệt ngày 08/12/2021 còn nợ số tiền 80.381.685 đồng, bao gồm: Nợ gốc: 50.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 6.238.260 đồng và nợ lãi quá hạn: 24.143.425 đồng.

Ông Nguyễn Sơn T2 có nghĩa vụ trả các khoản tiền lãi, phí phát sinh tính từ ngày 17/11/2023 cho đến khi thanh xong hết nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (S) theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay từng lần số: REF2134300250/HDTD/TG1-NST ngày 13/12/2022 và Đơn đề nghị vay vốn và đơn đề nghị vay vốn và đề nghị kiêm hợp đồng hạn mức, phát hành, sử dụng thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng cá nhân mã khách hàng 15762468 ngày 03/12/2021 Ngân hàng phê duyệt ngày 08/12/2021 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

2. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (S) về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số

REF2134300250/HDTC/TG1-NST ngày 13/12/2021 giữa bên thế chấp là ông Nguyễn Sơn T2 bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ - chi nhánh T6 đối với phần đất có diện tích 258,6m² thuộc thửa 69, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàng D và bà Lê Thị Minh T3 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ông Nguyễn Sơn T2 và Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (S).

3.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/9/2021 chứng thực tại Văn phòng C1 (số C quyền số: 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD) giữa ông Nguyễn Sơn T2 với ông Lê Hoàng D và bà Lê Thị Minh T3 đối với phần đất có diện tích 258,6m² thuộc thửa 69, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

3.2. Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số REF2134300250/HDTC/TG1-NST ngày 13/12/2021 giữa bên thế chấp là ông Nguyễn Sơn T2 bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (S) - Chi nhánh T6 đối với phần đất có diện tích 258,6m² thuộc thửa 69, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre do vô hiệu.

Kiến nghị cơ quan thực hiện việc đăng ký thế chấp thực hiện thủ tục hủy các nội dung đăng ký thế chấp đối với phần đất có diện tích 258,6m² thuộc thửa 69, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre đối với bên thế chấp là ông Nguyễn Sơn T2, bên nhận thế chấp là Ngân hàng thương mại cổ phần Đ (S) - Chi nhánh T6.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền căn cứ vào quyết định của Bản án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp. Đương sự có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về đăng ký đất đai để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Về độ dài tứ cận, vị trí thửa đất có họa đồ hiện trạng sử dụng thửa đất số 69, tờ bản đồ số 35, đất tọa lạc tại Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre kèm theo.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 18/7/2023, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, nội dung kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nếu ông T2 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay để xử lý thu hồi nợ cho Ngân hàng đối với tài sản thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với phần đất số CX217058, sổ vào sổ cấp GCN CS 13031 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/6/2020, điều chỉnh ngày 23/9/2021 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Sơn T2.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng

Thương mại cổ phần Đ giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T5, đồng thời cũng là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông D, bà T3, bà T4 không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 203/2023/DS-ST ngày 21/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Sơn T2 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt ông T2.

[2] Về nội dung:

[2.1] Đối với phần quyết định của bản án sơ thẩm, chỉ có nguyên đơn kháng cáo nội dung hủy hợp đồng thế chấp ngày 13/12/2021 giữa bên thế chấp là ông Nguyễn Sơn T2 với bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ đối với phần đất có diện tích 258,6m² thuộc thửa 69, tờ bản đồ số 35 nên cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần này. Các nội dung khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị nên cấp phúc thẩm không xem xét lại.

[2.2] Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Sơn T2 với Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015, khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Hoàng D, bà Lê Thị Minh T3 với ông Nguyễn Sơn T2 bị vô hiệu thì hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ và ông Nguyễn Sơn T2 vẫn có hiệu lực nếu Ngân hàng là người thứ ba ngay tình và việc thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, theo nguyên đơn trình bày thì khi nhân viên Ngân hàng thẩm định tài sản thế chấp có đến thăm định thửa đất số 69, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre. Khi đến thăm định tài sản, nhân viên

Ngân hàng chỉ thẩm định bằng việc chụp ảnh thẩm định bên ngoài tài sản thế chấp, không vào bên trong tài sản thế chấp do ông T2 thông báo cho nhân viên thẩm định tài sản thế chấp biết là chủ đất cũ còn trong thời hạn cho người khác thuê đất, hợp đồng chưa hết hạn nên nhân viên Ngân hàng không muốn rắc rối với chủ cũ và người thuê đất của chủ cũ nên Ngân hàng không vào bên trong tài sản thế chấp để thẩm định và không có ghi ý kiến của người đang sinh sống trên đất. Như vậy, việc thẩm định tài sản thế chấp được Ngân hàng thực hiện nhưng tại điểm thẩm định tài sản thế chấp và tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp thì tài sản thế chấp không do bên thế chấp là ông T2 quản lý, sử dụng. Phần đất này đã được hộ gia đình ông D sử dụng ổn định từ trước khi ông T2 thế chấp cho đến nay. Do Ngân hàng không thực hiện đúng trình tự thủ tục trong việc xem xét, xác minh, thẩm định tài sản thế chấp, không tiến hành xác minh ai là người thực tế đang quản lý, sử dụng đất và tài sản trên đất nên dẫn đến việc nhận thế chấp tài sản không đúng quy định của pháp luật. Như vậy, mặc dù biết tài sản thế chấp không do ông T2 quản lý nhưng Ngân hàng vẫn xác lập hợp đồng thế chấp là không đúng quy định, đồng thời Ngân hàng cũng không làm việc để ghi nhận ý kiến của những người đang trực tiếp quản lý, sử dụng tài sản thế chấp nên giao dịch này cũng không được xem là ngay tình. Do đó, cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá toàn diện các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, tuyên hủy hợp đồng thế chấp là có căn cứ.

Từ những nhận định trên, cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp, kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[3] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ;

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 203/2023/DS-ST ngày 21/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 227, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; các Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng; các Điều 122, 123, 124, 317, 318, 319, 327, 407, 408, 463, 466, 470, 501, 502 Bộ luật Dân sự; Điều 167 Luật Đất đai; các Điều 7, 8, 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; 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] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (S) về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản đối với bị đơn ông Nguyễn Sơn T2. Buộc ông Nguyễn Sơn T2 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (S) tổng số tiền nợ gốc và tiền lãi tính đến ngày 16/11/2023 là 2.978.271.378đ (Hai tỷ chín trăm bảy mươi tám triệu hai trăm bảy mươi một nghìn ba trăm bảy mươi tám đồng). Trong đó có các khoản gồm: Theo hợp đồng cho vay từng lần số REF2134300250/HDTD/TG1-NST ngày 13/12/2021 còn nợ số tiền: 2.897.889.693 đồng, bao gồm: Nợ gốc trong hạn: 2.400.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 460.086.809 đồng, nợ lãi quá hạn 5.676.160 đồng, nợ lãi chậm trả 32.126.724 đồng; theo đơn đề nghị vay vốn và đề nghị kèm hợp đồng hạn mức, phát hành, sử dụng thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng cá nhân mã khách hàng 15762468 ngày 03/12/2021, phê duyệt ngày 08/12/2021 còn nợ số tiền 80.381.685 đồng, bao gồm: Nợ gốc: 50.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 6.238.260 đồng và nợ lãi quá hạn: 24.143.425 đồng.

Buộc ông Nguyễn Sơn T2 có nghĩa vụ trả các khoản tiền lãi, phí phát sinh tính từ ngày 17/11/2023 cho đến khi thanh xong hết nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (S) theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay từng lần số: REF2134300250/HDTD/TG1-NST ngày 13/12/2022 và Đơn đề nghị vay vốn và đơn đề nghị vay vốn và đề nghị kèm hợp đồng hạn mức, phát hành, sử dụng thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng cá nhân mã khách hàng 15762468 ngày 03/12/2021 Ngân hàng phê duyệt ngày 08/12/2021 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

[2] Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (S) về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số REF2134300250/HDTC/TG1-NST ngày 13/12/2021 giữa bên thế chấp là ông Nguyễn Sơn T2 bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ - Chi nhánh T6 đối với phần đất có diện tích 258,6m² thuộc thửa 69, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

[3] Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàng D và bà Lê Thị Minh T3 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ông Nguyễn Sơn T2 và Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (S).

[3.1] Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/9/2021 chứng thực tại Văn phòng C1 (số C quyền số: 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD) giữa ông Nguyễn Sơn T2 với ông Lê Hoàng D và bà Lê Thị Minh T3 đối với phần đất có diện tích 258,6m² thuộc thửa 69, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

[3.2] Tuyên bố hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số REF2134300250/HDTC/TG1-NST ngày 13/12/2021 giữa bên thế chấp là ông Nguyễn Sơn T2 bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (S) - Chi nhánh T6 đối với phần đất có diện tích 258,6m² thuộc thửa 69, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre do vô hiệu.

Kiến nghị cơ quan thực hiện việc đăng ký thế chấp thực hiện thủ tục hủy các

nội dung đăng ký thế chấp đối với phần đất có diện tích 258,6m² thuộc thửa 69, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre đối với bên thế chấp là ông Nguyễn Sơn T2, bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (S) - Chi nhánh T6.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền căn cứ vào quyết định của Bản án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp. Đương sự có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về đăng ký đất đai để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Về độ dài tứ cận, vị trí thửa đất có họa đồ hiện trạng sử dụng thửa đất số 69, tờ bản đồ số 35, đất tọa lạc tại Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre kèm theo.

[4] Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Sơn T2 có nghĩa trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (S) số tiền 1.000.000 đồng. Ghi nhận ông Lê Hoàng D và bà Lê Thị Minh T3 tự nguyện nộp chi phí tố tụng là 13.374.000 đồng và đã nộp xong.

[5] Về án phí:

[5.1] Án phí sơ thẩm:

Buộc ông Nguyễn Sơn T2 phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch và 91.565.427 đồng án phí có giá ngạch.

Buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (S) phải nộp 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (S) đã nộp là 41.818.534 đồng theo biên lai thu số 0001846 ngày 14 tháng 02 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre. Số tiền án phí còn lại là 41.518.534 đồng hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (S).

H1 lại cho bà Lê Thị Minh T3 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0005727 ngày 11 tháng 5 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre.

[5.2] Án phí phúc thẩm: Buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0000447 ngày 11 tháng 12 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Thạnh Phú;
- Chi cục THADS huyện Thạnh Phú;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Ngọc Dũng