TÒA PHÚC THẨM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 423/2025/DS-PT
Ngày: 24-9-2025
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng cầm cố tài sản và huỷ quyết định cá biệt.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Khoa

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Ý

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Châu Loan, Thư ký viên Tòa Phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Lê Tấn C, Kiểm sát viên.

Ngày 24/9/2025, tại điểm cầu Trung tâm tại trụ sở Toà Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và điểm cầu thành phần tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Cà Mau, xét xử phúc thẩm trực tuyến công khai vụ án thụ lý số 39/2025/TLPT-DS ngày 23/7/2025, về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng cầm cố tài sản và huỷ quyết định cá biệt".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 31/3/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1318/2025/QĐ-PT ngày 08/9/2025; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại Cổ phần P5 (viết tắt là O1); Địa chỉ: Tòa nhà H, số A T, phường T, thành phố T - nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Văn T, Chức vụ: Chủ tịch HĐQT (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp: Bà Bùi Kim P, Chức vụ: Giám đốc Phòng G1 (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà Bùi Kim P: Ông Lý Hùng A, sinh năm 1986; Địa chỉ: B Quốc lộ A, Khóm B, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu - nay là phường G, tỉnh Cà Mau (theo Văn bản ủy quyền ngày 04/6/2024, có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Đoàn Chí T1, sinh năm 1987;

2. Bà Huỳnh Thị T2, sinh năm 1986;

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã A, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu - nay là xã Đ, tỉnh Cà Mau (cùng vắng mặt).

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

1. Ông Võ Văn T3 (tên gọi khác Trần Văn T4), sinh năm 1978;

2. Ông Lê Văn P1, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của các ông Võ Văn T3, Lê Văn P1:

+ Ông Sơn Trúc P2, sinh năm 1990; Địa chỉ: Khóm A, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu - nay là phường G, tỉnh Cà Mau (theo Văn bản uỷ quyền ngày 27/02/2023, có đơn xin xét xử vắng mặt).

+ Ông Nguyễn Huỳnh Đ, sinh năm 1999, Địa chỉ: Ấp B, xã Q, huyện Đ - nay là xã Q, tỉnh Cà Mau (theo Văn bản uỷ quyền ngày 27/02/2023, có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. Bà Phạm Thị G, sinh năm 1984;

4. Bà Lê Ngọc H, sinh năm 1986;

5. Ông Đoàn Thanh H1, sinh năm 1951;

6. Ông Đoàn Văn T5, sinh năm 1979;

7. Bà Nguyễn Thị T6, sinh năm 1982;

8. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1980;

9. Bà Mã Thị C1;

10. Ông Thái Văn V;

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã A, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu - nay là xã Đ, tỉnh Cà Mau (cùng vắng mặt).

11. Ông Đoàn Văn Đ1, sinh năm 1971; Địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu - nay là xã L, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

12. Bà Đặng Thị P3 (Đoàn Thị P4); Địa chỉ: Ấp B, xã A, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu - nay là xã A, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

13. Bà Đoàn Thị Ả;

14. Bà Đoàn Thị Ú;

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã A, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu - nay là xã Đ, tỉnh Cà Mau (cùng vắng mặt).

15. Ông Đoàn Văn H2; Địa chỉ: Ấp T, xã A, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu - nay là xã A, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

16. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Cà Mau;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Trung H3, Chức vụ: Chủ tịch (vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp: Ông Võ Trí D, Chức vụ: Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân xã Đ (theo Văn bản uỷ quyền ngày 24/9/2025, có mặt).

17. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh C (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ngân hàng Thương mại Cổ phần P5 (O1) là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 24/5/2021 và các lời khai tiếp theo tại Tòa án, nguyên đơn O1 trình bày:

Ngày 18/06/2019, O1 và ông Đoàn Chí T1, bà Huỳnh Thị T2 đã ký kết hợp đồng tín dụng số 0313/2019/PHP/HĐTD (viết tắt là Hợp đồng tín dụng số 0313) và Khế ước nhận nợ số 0313/2019/PHP/KUNN ngày 19/06/2019 (viết tắt là Khế ước nhận nợ số 0313), cụ thể ông T1, bà T2 vay số tiền 550.000.000 đồng; thời hạn vay 84 tháng, lãi suất 11,5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn, mục đích vay tiêu dùng, phương thức thanh toán trả nợ gốc, lãi định kỳ vào ngày 15 hàng tháng.

Ngày 01/07/2020, O1 và ông T1, bà T2 tiếp tục ký kết hợp đồng tín dụng số 0339/2020/PHP/HĐTD (viết tắt là Hợp đồng tín dụng số 0339) và Khế ước nhận nợ số 0339/2020/PHP/KUNN (viết tắt là Khế ước nhận nợ số 0339), ông T1, bà T2 vay số tiền 250.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng, lãi suất 12%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn, mục đích vay tiêu dùng, phương thức thanh toán trả nợ gốc và lãi vào ngày 05 hàng tháng.

Để đảm bảo cho khoản vay của hai hợp đồng tín dụng nêu trên, ông T1, bà T2 đã ký Hợp đồng thế chấp số 0313/2019/PHP/HĐTC ngày 18/06/2019 (viết tắt là Hợp đồng thế chấp số 0313) và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 0339/2020/PHP/PLHĐTC ngày 01/07/2020 (viết tắt là Hợp đồng sửa đổi số 0339) để thế chấp tài sản là nhà và đất tại các thửa đất số 0238, 0251, 0252, tờ bản đồ số 02, diện tích 40.140m^2, tọa lạc ấp M, xã A, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.139605 cấp theo Quyết định số 491/QĐ.UB ngày 27/11/1995 của UBND huyện G, tỉnh Bạc Liêu, được cập nhật biến động cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 ngày 03/06/2019 (viết tắt là Giấy chứng nhận số H.139605).

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông T1, bà T2 đã thanh toán được cho Ngân hàng số tiền như sau:

Đối với hợp đồng tín dụng số 0313, đã trả nợ gốc 116.989.747 đồng và lãi 157.200.000 đồng; còn nợ gốc 392.800.000 đồng, nợ lãi 258.624.707 đồng.

Đối với hợp đồng tín dụng số 0339, đã trả nợ gốc 62.400.000 đồng và lãi 34.783.857 đồng; còn nợ tiền gốc 187.600.000 đồng, tiền nợ lãi 117.354.521 đồng.

Tổng cộng hai khoản nợ tính đến thời điểm ngày 31/3/2025 là 956.379.228 đồng (trong đó tiền nợ gốc 580.400.000 đồng, tiền nợ lãi 375.979.228 đồng).

Trong quá trình thực hiện 2 hợp đồng tín dụng, ông T1, bà T2 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Do đó, OCB yêu cầu ông T1, bà T2 phải trả số tiền nợ tính đến ngày 31/3/2025 là 956.379.228 đồng, yêu cầu trả lãi suất phát sinh từ ngày 01/4/2025 theo mức lãi suất quy định tại hai hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi thanh toán xong nợ; trường hợp ông T1, bà T2 không trả nợ cho Ngân hàng thì yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo hợp đồng thế chấp đã ký.

Ông Đoàn Chí T1 là bị đơn trong vụ án trình bày:

Thống nhất lời trình bày của O1 về hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp đã ký, đồng ý trả nợ cho O1 và đồng ý phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Ngày 22/01/2018, ông H1 và ông T1 có chuyển nhượng một phần đất thế chấp cho ông Lê Văn P1 chiều ngang 27m, chiều dài 232m, giá 313.300.000 đồng, ông P1 đã trả đủ tiền cho ông.

Ngày 24/01/2021, ông có chuyển nhượng một phần đất thế chấp cho ông Nguyễn Văn S 8,9 công, giá 675.000.000 đồng, ông S đã trả số tiền 425.000.000 đồng, còn nợ lại 250.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T6 trình bày:

Ngày 24/01/2021, ông T1 có chuyển nhượng cho vợ chồng ông S, bà T6 phần đất diện tích 11.663m^2 (8,9 công), tọa lạc tại ấp M, xã A, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu, giá 675.000.000 đồng, khi chuyển nhượng có làm giấy tay, ông S đã trả cho ông T1 số tiền 425.000.000 đồng, còn lại số tiền 250.000.000 đồng sẽ thanh toán khi ông T1 chuyển quyền sử dụng đất. Khi nhận chuyển nhượng, ông, bà biết ông T1 đã thế chấp Giấy chứng nhận số H.139605 để vay tiền của O1. Ngoài ra, ông S và bà T6 còn trả tiền Ngân hàng thay cho ông T1 với số tiền 63.425.000 đồng.

Nay ông S, bà T6 yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/01/2021 giữa ông T1 với ông S; bà T6 có yêu cầu độc lập: Buộc ông T1, bà T2 trả cho ông S, bà T6 số tiền trả nợ thay cho O là 50.965.000 đồng. Đồng ý trả đất tranh chấp cho ông T1, đồng ý để OCB phát mãi tài sản thế chấp đối với phần đất nêu trên để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Bà T6 rút lại một phần yêu cầu độc lập đòi ông T1, bà T2 trả số tiền 12.460.000 đồng do cộng nhầm số liệu. Hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu ông S, bà T6 không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Ông Đoàn Văn T5 trình bày:

Phần đất ông T1 thế chấp cho OCB là của cha ông T5 tên là Đoàn Thanh H1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1995, tổng diện tích 40140m^2; đến năm 2000, ông H1 có cho ông một phần đất nêu trên tại thửa 238, tờ bản đồ số 02, diện tích 12.340m^2. Khi cho chỉ nói miệng, không làm giấy tờ; ông sử dụng đến ngày 24/8/2017, cố lại cho ông Võ Văn T3 giá 08 lượng vàng 24k, thời hạn cố 04 năm, sau 04 năm không chuộc thì ông T3 tiếp tục canh tác đến khi nào có vàng thì ông chuộc lại; đến năm 2019, ông H1 tặng cho toàn bộ phần đất diện tích 40.140m^2 (trong đó có phần đất đã cho ông) cho ông T1 và ông T1 được cấp Giấy chứng nhận số H.139605; sau khi được cấp giấy chứng nhận thì ông T1 thế chấp vay tiền của O1.

Nay, ông đồng ý để OCB phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ, không có yêu cầu gì đối với phần đất tranh chấp; việc cố đất là cá nhân ông thực hiện,

nên đồng ý trả cho ông T3 08 lượng vàng 24k; yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố đất ngày 24/8/2017 giữa ông với ông T3.

Ông Đoàn Văn Đ1 trình bày:

Thống nhất lời trình bày của ông T5 về nguồn gốc đất tranh chấp, phần đất ông T5 cầm cố cho ông T3 và phần đất mà ông H1 tặng cho ông T1 vào năm 2019.

Ông H1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1995, diện tích 40.140m^2, thuộc thửa 238, 251, 252, tờ bản đồ số 02.

Đến năm 2000, ông H1 nói miệng cho ông T5 một phần đất diện tích 12.340m^2, thuộc thửa 238, tờ bản đồ số 02; sau đó ông T5 cho ông Võ Văn T3 cố lại giá 08 lượng vàng 24k, đến nay vẫn chưa chuộc đất.

Đến ngày 22/01/2018, ông H1 chuyển nhượng một phần đất cho ông Lê Văn P1 chiều ngang 27m, chiều dài 228,7m tại một phần thửa 251, 252, tờ bản đồ số 2 (01 công giá 70.000.000 đồng), bằng số tiền 333.520.833 đồng, ông H1 sử dụng tiền để chữa bệnh cho bà T7 và tiêu xài trong gia đình; ông H1 nhận tiền và giao đất cho ông P1 sử dụng đến nay; việc mua bán có làm giấy tay.

Đến năm 2019, thì ông H1 lại tặng cho toàn bộ phần đất diện tích 40.140m^2 cho ông T1 (trong đó có phần đất đã cho ông T5 và phần đất đã bán cho ông P1) và ông T1 đã được cấp Giấy chứng nhận số H.139605. Nay, ông P1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1 để cấp cho ông P1 thì ông đồng ý, không có ý kiến gì khác.

Trong năm 2019, ông T1 và bà T2 đã thế chấp toàn bộ phần đất được cấp giấy năm 2019 để vay tiền của O1, đến nay vẫn đang nợ tiền ngân hàng.

Ngày 04/12/2020, ông T1 chuyển nhượng cho ông Lê Văn P1 một phần đất tại thửa 251, tờ bản đồ số 02, chiều ngang 27m, chiều dài 232m, giá 313.300.000 đồng; hai bên có làm giấy tay; ông P1 trả trước cho ông T1 30.000.000 đồng, số tiền còn lại khi nào ông T1 lấy sổ đỏ từ Ngân hàng về sẽ tách quyền sử dụng đất cho ông P1, ông P1 cũng biết đất ông T1 đã thế chấp vay tiền Ngân hàng. Hiện nay ông P1 đã trả đủ tiền cho ông T1 chưa thì ông không biết.

Nay ông không có yêu cầu hay ý kiến gì đối với đất tranh chấp, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Ông Đoàn Thanh H1 trình bày:

Thống nhất lời trình bày của ông T5, ông Đ1 về nguồn gốc đất tranh chấp. Đối với phần đất ông đã cho ông T5 thì ông không có ý kiến gì, đồng ý theo ý kiến của ông T5.

Ngày 22/01/2018, ông ký tên cho ông T1 chuyển nhượng đất cho ông P1, ông và ông T1 đã giao đất cho ông P1 sử dụng từ thời điểm chuyển nhượng; thời điểm này ông đã giao đất cho ông T1 canh tác nhưng ông vẫn đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông P1 yêu cầu ông ký tên chuyển nhượng thì ông cũng đồng ý. Đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông P1, đồng ý hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1 để cấp cho ông P1.

Đến năm 2019, ông tặng cho toàn bộ phần đất diện tích 40.140m^2 cho ông T1 (trong đó có phần đất đã cho ông T5 và phần đất đã bán cho ông P1). Ông T1 đã được cấp Giấy chứng nhận số H.139605.

Trong năm 2019, ông T1 và bà T2 đã thế chấp toàn bộ phần đất được cấp giấy năm 2019 để vay tiền của O1, đến nay vẫn đang nợ tiền ngân hàng.

Đến ngày 24/01/2021, ông ký tên cho ông T1 chuyển nhượng cho ông S diện tích 14.800m^2, giá 675.000.000 đồng, ông S đã trả 425.000.000 đồng, còn lại 250.000.000 đến nay vẫn chưa trả; khi chuyển nhượng có làm giấy tay, thời điểm này ông T1 đã thế chấp sổ đỏ vay tiền ngân hàng nên ông S mới dằn lại số tiền 250.000.000 đồng, khi nào ông T1 chuộc sổ đỏ về chuyển quyền sử dụng đất cho ông S thì ông S mới trả số tiền còn lại. Nay, yêu cầu giải quyết phần đất này theo quy định của pháp luật.

Ông Võ Văn T3 trình bày: Đồng ý lời trình bày của ông T5 về phần đất ông T5 cố cho ông T3, yêu cầu vô hiệu hợp đồng cầm cố, yêu cầu cá nhân ông T5 trả cho vợ chồng ông T3, bà G 08 lượng vàng 24k, đồng ý trả đất.

Ông Lê Văn P1 trình bày:

Ngày 22/01/2018, ông H1 chuyển nhượng một phần đất cho ông P1 chiều ngang 27m, chiều dài 228,7m, với giá 333.520.833 đồng (1 công/70.000.000 đồng); ông H1 nhận tiền và giao đất cho ông P1 sử dụng đến nay. Thời điểm chuyển nhượng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông H1 đứng tên, do chỉ chuyển nhượng một phần nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn do ông H1 giữ, chưa làm thủ tục tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và còn dằn lại số tiền 13.352.000 đồng. Đến năm 2019, ông H1 lại tặng cho ông T1 phần đất đã chuyển nhượng cho ông P1 vào năm 2018 là không đúng quy định của pháp luật. Cơ quan chuyên môn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 trong khi ông P1 đang sử dụng đất là cấp không đúng đối tượng sử dụng đất và không đo đạc thực tế. Do đó, ông P1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển

nhượng đất ngày 22/01/2018, giữa ông H1 với ông P1; yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1 đối với diện tích đất đo đạc thực tế 6.106m^2, trong đó: 1.406,4m^2 thuộc một phần thửa 252, tờ bản đồ số 2; 3.217,1m^2 thuộc một phần thửa 251, tờ bản đồ số 2 do ông T1 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/6/2019 để cấp cho ông P1.

Đối với diện tích đất tranh chấp 1.482,5m^2 thuộc một phần thửa đất số 264, tờ bản đồ số 2, do ông Thái Văn V đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích đất này do ông V đổi đất với ông H1, ông H1 chuyển nhượng lại cho ông P1, đến nay chưa làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất, phần đất này không nằm trong diện tích đất ông T1 thế chấp vay tiền Ngân hàng nên ông P1 không yêu cầu giải quyết, tự thoả thuận với ông V.

Ngày 04/12/2020, ông T1 chuyển nhượng cho ông P1 một phần đất giáp ranh với phần đất nêu trên, chiều ngang 27m, chiều dài 232m, giá 313.300.000 đồng; hai bên có làm giấy tay; ông P1 trả đủ tiền cho ông T1 và ông T1 có ký tên xác nhận. Thời điểm này, ông P1 biết ông T1 đã thế chấp vay tiền Ngân hàng, nên chưa tách quyền sử dụng đất cho ông P1, ông P1 cũng đồng ý nhận chuyển nhượng đất.

Nay, ông P1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 04/12/2020, giữa ông P1 với ông T1 đối với diện tích đất đo đạc thực tế 6.157,9m^2, trong đó: 1.298,1m^2 thuộc một phần thửa 252, tờ bản đồ số 2 và 4.859,8m^2 thuộc một phần thửa 251, tờ bản đồ số 2 do ông T1 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/6/2019.

Ông Thái Văn V trình bày: Ông có đổi một phần đất với ông H1, đến nay phần đất đổi vẫn do ông đứng tên và ông H1 đã chuyển nhượng cho ông P1. Ông sẽ tự thoả thuận với ông P1 về việc chuyển quyền sử dụng đất cho ông P1, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Đại diện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B trình bày:

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 68/2019/HĐTC được Ủy ban nhân dân xã A, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu xác nhận ngày 21/5/2019, bên tặng cho là ông Đoàn Thanh H1 tặng cho thửa đất số 238, 251, 252, tờ bản đồ số 2, tổng diện tích 40140m^2, được chỉnh lý chứng nhận ngày 03/6/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ (bút lục 226).

Khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đoàn Chí T1 thì Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ không thực hiện đo đạc thực tế thửa đất, lý do phần đất tặng cho thì ông H1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 491 ngày 27/11/1995. Trình tự, thủ tục cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 thực hiện theo đúng quy định tại thời điểm cấp.

Đại diện Ủy ban nhân dân huyện Đ trình bày: Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Bà Đoàn Thị P4 (Đặng Thị P3), bà Đoàn Thị Ả, bà Đoàn Thị Ú trình bày: Không yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 31/3/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, khoản 2 Điều 161, khoản 1 Điều 162 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 133, khoản 1 Điều 299, Điều 317, khoản 6 Điều 320, khoản 5, khoản 7 Điều 323 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 91, khoản 1 Điều 95, điểm a khoản 3 Điều 98 của Luật Các tổ chức tín dụng;

Căn cứ vào điểm a, b khoản 1 Điều 24, khoản 1, khoản 4, khoản 6 Điều 26, điểm a, b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án,

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP P5 đối với ông Đoàn Chí T1, bà Huỳnh Thị T2.

[1.1] Buộc ông Đoàn Chí T1, bà Huỳnh Thị T2 có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP P5 số tiền vay còn nợ của hai hợp đồng tín dụng là 956.379.228 đồng (Chín trăm năm mươi sáu triệu ba trăm bảy mươi chín ngàn hai trăm hai mươi tám đồng)(trong đó tiền nợ gốc 580.400.000 đồng, tiền nợ lãi 375.979.228 đồng).

[1.2] Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm (ngày 01/4/2025), ông Đoàn Chí T1, bà Huỳnh Thị T2 phải thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần P5 tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. (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 ông T1, bà T2 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).

[1.3] Trường hợp ông Đoàn Chí T1, bà Huỳnh Thị T2 không thanh toán nợ hoặc thanh toán không đầy đủ nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần P5 thì Ngân hàng thương mại cổ phần P5 có quyền yêu cầu Chi Cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số HDTC920201979 ngày 11 tháng 7 năm 2019 là quyền sử dụng đất số H 139605 cấp theo Quyết định số 491/QĐ.UB ngày 27/11/1995 của UBND huyện G (nay là huyện Đ), tỉnh Bạc Liêu cho ông Đoàn Thanh H1, được cập nhật biến động cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 ngày 03/06/2019, thửa số 0238 (diện tích đo đạc thực tế 13.477,4m^2), 0251 (diện tích đo đạc thực tế 4.924,4m^2 + 4.859,8m^2), 0252 (diện tích đo đạc thực tế 8.625m^2 + 1.298,1m^2), tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp M, xã A, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu để thu hồi nợ.

[1.4] Buộc ông T3, bà T6, ông S, ông P1 di dời các tài sản trên đất, để trả lại diện trạng đất trống khi phát mãi tài sản. Đất có vị trí, tứ cạnh như sau:

- Thửa số 0238 (diện tích đo đạc thực tế 13.477,4m^2):

+ Hướng Đông giáp đất ông Võ Văn T8 (tên gọi khác Trần Văn T9), có chiều dài: 30,85m.

+ Hướng Tây giáp đất ông Võ Văn T8 (tên gọi khác Trần Văn T9), có chiều dài: 29,98m.

+ Hướng Nam giáp đất ông Võ Văn T8 (tên gọi khác Trần Văn T9), có chiều dài: 52,29m + 31,57m + 150,61m + 28,32m + 81,28m.

+ Hướng Bắc giáp lộ đal kênh Lợi Điền, khu mộ và lối đi, có chiều dài: 47,28m + 8,23m + 6,85m + 11,08m +3,97m +5,30m + 5,96m +16,33m + 8,14m + 12,67m + 8,62m + 50,68m + 76,21m + 16,33m + 12,57m + 9,76m + 7,10m + 21,86m.

Hiện trạng trên đất tranh chấp có: 01 căn nhà của ông Đoàn Chí T1, diện tích 68,64m^2 + 29,12m^2, kết cấu: khung sườn bê tông cốt thép, nền gạch bông, máy lợp tole lạnh, đoàn tay gỗ dầu không trần + khung sườn cây gỗ địa phương, vách lá, nền tráng xi măng, mái lợp tole xi măng, đòn tay sắt, nền tráng xi măng, vách lá, mặt trước xây tường gạch. Phần đất trống còn lại ông Võ Văn T3 sử dụng nuôi tôm, cua.

- Thửa 0252 (diện tích đo đạc thực tế 9.923,1m^2):

+ Hướng Đông giáp phần đất tranh chấp (2) do ông Lê Văn P1 sử dụng, có chiều dài 50,27m.

+ Hướng Tây giáp đất mương công cộng, có chiều dài: 203,10m.

+ Hướng Nam giáp đất ông Võ Văn X, đất tranh chấp do bà Nguyễn Thị T6 sử dụng, đất tranh chấp (1) do ông Lê Văn P1 sử dụng, có chiều dài: 129m + 28,91m + 27,15m.

+ Hướng Bắc giáp đất ông Lê Văn P1 (không tranh chấp), có chiều dài: 174,23m + 140,22m + 26,64m.

- Thửa 0251 (diện tích đo đạc thực tế 9.784,2m^2):

+ Hướng Đông giáp đất tranh chấp (2) do ông Lê Văn P1 sử dụng, có chiều dài: 176,62m.

+ Hướng Tây giáp đất ông Võ Văn X, có chiều dài: 182,75m.

+ Hướng Nam giáp đất ông Thái Văn V, có chiều dài: 25,81m + 27,75m.

+ Hướng Bắc giáp đất tranh chấp do bà Nguyễn Thị T6 sử dụng và đất tranh chấp (1) do ông Lê Văn P1 sử dụng, có chiều dài: 28,91m + 27,15m.

Trên diện tích đất thửa 0251, 0252, ông S, bà T6, ông P1 nuôi tôm, cua.

(Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày ngày 24/3/2022, ngày 16/01/2024 của Toà án nhân dân huyện Đông Hải, tỉnh Bạc Liêu và Mặt bằng hiện trạng đất tranh chấp ngày 08/5/2022, ngày 02/5/2024 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh B).

[1.5] Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP P5 đòi ông Đoàn Chí T1, bà Huỳnh Thị T2 trả số tiền vay gốc 42.654.214 đồng (Bốn mươi hai triệu sáu trăm năm mươi bốn ngàn hai trăm mười bốn đồng).

[2] Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP P5 đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp. Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp số HDTC920201979 ngày 11 tháng 7 năm 2019 là quyền sử dụng đất số H 139605 cấp theo Quyết định số 491/QĐ.UB ngày 27/11/1995 của UBND huyện G (nay là huyện Đ), tỉnh Bạc Liêu cấp cho ông Đoàn Thanh H1, được cập nhật biến động cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 ngày 03/06/2019, diện tích 4.623,5m^2 thuộc một phần 0251, 0252, tờ bản đồ số 02 và diện tích 53,6m^2 (khu mộ và lối đi vào khu mộ) thuộc một phần thửa 0238, tờ số 02, cùng tọa lạc ấp M, xã A, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu.

* Diện tích 53,6m^2 (khu mộ và lối đi vào khu mộ), có vị trí, tứ cạnh như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất còn lại của thửa 238, có chiều dài: 16,33m.

- Hướng Tây giáp phần đất còn lại của thửa 238, có chiều dài: 11,08m + 3,97m + 5,30m.

- Hướng Nam giáp phần đất còn lại của thửa 238, có chiều dài: 5,96m.

- Hướng Bắc giáp lộ đal kinh Lợi Điền, có chiều dài: 1,99m.

[3] Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Lê Văn P1 đối với ông Đoàn Thanh H1, ông Đoàn Chí T1. Huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.139605 cấp theo Quyết định số 491/QĐ.UB ngày 27/11/1995 của UBND huyện G (nay là huyện Đ), tỉnh Bạc Liêu cho ông Đoàn Thanh H1, được cập nhật biến động cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 ngày 03/06/2019, đối với diện tích 4.623,5m^2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 22/01/2018 giữa ông Đoàn Thanh H1, ông Đoàn Chí T1 và ông Lê Văn P1. Ông Lê Văn P1 được quyền sử dụng và đăng ký kê khai quyền sử dụng đất đối với diện tích 4.623,5m^2 thuộc một phần thửa 251 và một phần thửa 252, tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp M, xã A, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu.

Đất có vị trí, tứ cạnh như sau:

+ Phần 1 (một phần thửa 251, diện tích 3.217,1m^2):

- Hướng Đông giáp một phần thửa 264, tờ 2 (cũ), thửa 8 tờ 6, có chiều dài: 68,17m + 21,20m + 104,77m.

- Hướng Tây giáp phần đất tranh chấp (1) do ông Lê Văn P1 sử dụng, có chiều dài: 176,62m.

- Hướng Nam giáp đất ông Thái Văn V, có chiều dài: 4,93m.

- Hướng Bắc giáp đất tranh chấp thuộc một phần thửa 252 (vị trí 2) do ông Lê Văn P1 sử dụng, có chiều dài: 27,35m.

+ Phần 2 (một phần thửa 252, diện tích 1.406,4m^2):

- Hướng Đông giáp thửa 8, tờ 6, có chiều dài: 53,81m.

- Hướng Tây giáp phần đất tranh chấp (1) do ông Lê Văn P1 sử dụng, có chiều dài: 50,27m.

- Hướng Nam giáp đất tranh chấp thuộc một phần thửa 251 (vị trí 2) do ông Lê Văn P1 sử dụng, có chiều dài: 27,35m.

- Hướng Bắc giáp phần đất ông Lê Văn P1 (không tranh chấp), có chiều dài: 27m.

Trên 02 diện tích đất này, ông Lê Văn P1 đang sử dụng nuôi tôm, cua.

(Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/01/2024 của Toà án nhân dân huyện Đông Hải, tỉnh Bạc Liêu và mặt bằng hiện trạng đất tranh chấp ngày 02/5/2024 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh B).

[4] Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Lê Văn P1 đối với ông Đoàn Chí T1 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 04/12/2020, công nhận quyền sử dụng đất, quyền đăng ký kê khai quyền sử dụng đất và huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đoàn Chí T1 đối với diện tích 6.157,4m^2, thuộc một phần thửa 251 và một phần thửa 252, tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp M, xã A, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu.

Đất có vị trí, tứ cạnh như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất tranh chấp (2) do ông Lê Văn P1 sử dụng, có chiều dài: 176,62m + 50,27m.

- Hướng Tây giáp phần đất tranh chấp do bà Nguyễn Thị T6 sử dụng, có chiều dài: 179,48m + 46,77m.

- Hướng Nam giáp đất ông Thái Văn V, có chiều dài: 27,75m.

- Hướng Bắc giáp đất ông Lê Văn P1 (không tranh chấp), có chiều dài: 26,64m.

Trên 02 diện tích đất này, ông Lê Văn P1 đang sử dụng nuôi tôm, cua.

(Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/01/2024 của Toà án nhân dân huyện Đông Hải, tỉnh Bạc Liêu và mặt bằng hiện trạng đất tranh chấp ngày 02/5/2024 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh B).

[5] Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của ông Lê Văn P1 đối với diện tích đất 1.468,2m^2 thuộc một phần thửa 264, tờ 02 (cũ) do ông Thái Văn V đứng tên quyền sử dụng đất. Đất có vị trí, tứ cạnh như sau (vị trí (3)):

- Hướng Đông giáp đất ông Lê Văn P1 (không tranh chấp), có chiều dài: 68,93m.

- Hướng Tây giáp đất tranh chấp (2) do ông Lê Văn P1 sử dụng, có chiều dài: 68,17m.

- Hướng Nam giáp đất ông Thái Văn V (không tranh chấp), có chiều dài 22,07m.

- Hướng Bắc giáp đất tranh chấp (2) do ông Lê Văn P1 sử dụng, có chiều dài: 21,20m.

Hiện trạng đất nuôi trồng thuỷ sản do ông Lê Văn P1 quản lý, sử dụng.

(Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/01/2024 và Bản vẽ mặt bằng hiện trạng sử dụng đất ngày 02/5/2024 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh B).

[6] Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Võ Văn T3 đối với ông Đoàn Văn T5. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 24/8/2017 giữa ông Võ Văn T3 và ông Đoàn Văn T5 vô hiệu. Buộc ông Đoàn Văn T5 hoàn trả cho ông Võ Văn T3 và bà Phạm Thị G 08 lượng vàng 24K (vàng lưu hành tại địa phương).

[7] Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T6 đối với ông Đoàn Chí T1, bà Huỳnh Thị T2.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 24/01/2021 giữa ông Đoàn Chí T1 và ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T6 vô hiệu.

Buộc ông Đoàn Chí T1, bà Huỳnh Thị T2 hoàn trả cho ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị T6 50.965.000 đồng (Năm mươi triệu chín trăm sáu mươi lăm ngàn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[8] Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T6 đòi ông Đoàn Chí T1, bà Huỳnh Thị T2 hoàn trả 12.460.000 đồng (Mười hai triệu bốn trăm sáu mươi ngàn đồng).

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

Ngày 11/4/2025, O1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận toàn bộ Hợp đồng thế chấp số 0313 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 0339.

Diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Lý Hùng A là người đại diện hợp pháp của O1 không thay đổi, bổ sung, không rút đơn khởi kiện; không thay đổi, bổ sung và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ban đầu. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên toà nên không thể hiện ý kiến. Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới và không tự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong phần tranh luận, các đương sự trình bày như sau:

1. Người đại diện hợp pháp của OCB:

Việc mua bán đất giữa ông H1, ông T1 và ông P1 bằng giấy tay, không có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, người mua chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giấy chứng nhận số H.139605 đã sang tên toàn bộ cho ông T1, ông T1 thế chấp hợp pháp cho O1. Khi nhận thế chấp, OCB có đi thẩm định, nhưng ông T1 và ông P1 không thông báo cho OCB biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của O1, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận toàn bộ Hợp đồng thế chấp số 0313 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 0339.

2. Ông Võ Trí D: Không có ý kiến về vụ kiện.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà phát biểu ý kiến:

1. Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của O1 làm trong hạn luật định nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận về mặt hình thức.

2. Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán chủ toạ phiên toà, các thành viên Hội đồng xét xử, thư ký phiên toà và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến giai đoạn xét xử phúc thẩm.

3. Về yêu cầu kháng cáo: Năm 2018, ông H1 đã bán cho ông P1 4.623,5m^2 đất, đã nhận đủ tiền, ông P1 đã nhận đất và sử dụng cho đến nay. Khi nhận thế chấp, OCB có thiếu sót trong việc thu thập thông tin về nguồn gốc đất, người trực tiếp sử dụng đất. Bản án sơ thẩm công nhận diện tích 4.623,5m^2 đất này cho ông P1 là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của O1 và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của O1 làm trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Ông T1, bà T2 tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn; các ông bà Võ Văn T3, Phạm Thị G, Lê Văn P1, Lê Ngọc H, Đoàn Thanh H1, Đoàn Văn T5, Nguyễn Thị T6, Nguyễn Văn S, Mã Thị C1, Thái Văn V, Đoàn Văn Đ1, Đặng Thị P3 (Đoàn Thị P4), Đoàn Thị Ả, Đoàn Văn H2, Đoàn Thị Ú, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh C tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; tuy nhiên những người này vắng mặt tại phiên toà; người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn P1 và ông Võ Văn T3 là ông Nguyễn Huỳnh Đ và ông Sơn Trúc P2 có đơn xin xét xử vắng mặt.

Nhận thấy các đương sự này không có kháng cáo và đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do, không thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan; việc vắng mặt của họ không ảnh hưởng đến việc xét xử. Do đó, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ án: OCB khởi kiện yêu cầu ông T1, bà T2 trả tiền vốn vay, tiền lãi tổng cộng 956.379.228 đồng; đồng thời yêu cầu nếu ông T1, bà T2 không thanh toán số nợ nêu trên hoặc thanh toán không đủ thì phát mãi các tài sản đảm bảo theo các Hợp đồng thế chấp số 0313 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 0339, đối với các thửa đất số 0238, 0251, 0252, tờ bản đồ số 02, có tổng diện tích 40.140m^2. Ông P1 có yêu cầu độc lập về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/12/2020 giữa ông và ông T1 đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 6.157,9m^2 thuộc một phần thửa 251; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/01/2018 giữa ông và ông H1, ông T1 đối với diện tích đất 4.623,5m^2 thuộc một phần thửa số 251, tờ bản đồ số 02; huỷ một phần Giấy chứng nhận số H.139605 được sang tên ông T1 ngày 03/6/2019. Ông T3 có yêu cầu độc lập về việc tuyên bố Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông và ông T5 ngày 24/8/2017. Đây là vụ kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ quyết định cá biệt. Do đó, Toà án nhân dân tỉnh Bạc Liêu thụ lý, xét xử vụ án là đúng quan hệ pháp luật, đúng thẩm quyền, phù hợp với quy định tại các khoản 3, 9 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37; các điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Các quyết định tại các mục [1], [4], [5], [6], [7], [8], [9] và [10] tại phần quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật theo quy định tại khoản 2 Điều 282 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết, mà chỉ xem xét giải quyết đối với yêu cầu kháng cáo của O1.

[5] Xét kháng cáo của O1 về yêu cầu công nhận toàn bộ giá trị pháp lý của Hợp đồng thế chấp số 0313, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 0339, nhận thấy:

Yêu cầu kháng cáo của O1 trực tiếp liên quan đến yêu cầu độc lập của ông P1 tại cấp sơ thẩm, cụ thể là:

- Công nhận quyền sử dụng của ông P1 đối với phần đất có diện tích 6.157,4m^2 đất, thuộc một phần các thửa 251, 252, tờ bản đồ số 02, theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/12/2020 giữa ông P1 và ông T1;

- Công nhận quyền sử dụng của ông P1 đối với phần đất có diện tích 4.623,5m^2 đất thuộc một phần các thửa 251, 252, tờ bản đồ số 02, theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/01/2018, giữa ông P1, ông H1 và ông T1;

- Huỷ một phần Giấy chứng nhận số H.139605 cập nhật sang tên ông T1 ngày 03/6/2019.

[5.1] Đối với diện tích 6.157,4m^2 theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/12/2020: Diện tích đất này mặc dù ông P1 đã trả đủ tiền và đã nhận đất sử dụng nhưng việc chuyển nhượng giữa 02 bên diễn ra ngày 04/12/2020 là sau thời điểm ông T1 thế chấp cho O1. Do đó, bản án sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng này vô hiệu, giao phần đất này cho O1 để phát mãi thu hồi nợ là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 8 Điều 320 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5.2] Đối với diện tích đất 4.623,5m^2 theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/01/2018: Phần đất này được ông H1, ông T1 và ông P1 chuyển nhượng ngày 22/01/2018 - trước thời điểm ông T1 được cập nhật sang tên giấy chứng nhận và trước thời điểm ông T1 thế chấp cho O1. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng chưa được công chứng, chứng thực theo quy định, nhưng ông P1 đã trả đủ tiền, nhận đất và sử dụng ổn định từ đó đến nay. Mặt khác, khi nhận thế chấp, OCB đã không xác minh làm rõ nguồn gốc đất, người trực tiếp sử dụng đất; không chứng minh được ông P1 biết ông T1 thế chấp diện tích đất đã bán cho mình nhưng không phản đối. Do đó, bản án sơ thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/01/2018, giao phần đất này cho ông P1; xác định OCB không phải là người thứ ba ngay tình được bảo vệ theo Án lệ số 11/2017/AL ngày 14/12/2017 là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 129, khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Mục 1 Phần II của Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 và Công văn số 02/TANDTA-PC ngày 02/8/2021 của Tòa án nhân dân tối cao.

[5.3] Về yêu cầu huỷ một phần Giấy chứng nhận số H.139605: Bản án sơ thẩm tuyên huỷ một phần Giấy chứng nhận số H.139605 cập nhật sang tên ông T1 ngày 03/6/2019 là có căn cứ, phù hợp với nhận định tại mục [5.2] nêu trên.

[6] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy kháng cáo của O1 là không có căn cứ để chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà.

[7] Về án phí phúc thẩm: OCB phải nộp 300.000 đồng.

[8] 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 theo luật định.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần P5 (viết tắt là O1).

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 31/3/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

Căn cứ vào các 3, 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, các điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 129, khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 91, khoản 1 Điều 95, điểm a khoản 3 Điều 98 của Luật Các tổ chức tín dụng;

Căn cứ vào Mục 1 Phần II của Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 và Công văn số 02/TANDTA-PC ngày 02/8/2021 của Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án,

[**1**] Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần P5 (O1), về việc yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp.

Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp số 0313/2019/PHP/HĐTC ngày 18/6/2019, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 0339/2020/PHP/PLHĐTC ngày 01/7/2020. Cụ thể vô hiệu đối với các diện tích đất sau đây:

- Diện tích 4.623,5m^2 thuộc một phần 0251, 0252, tờ bản đồ số 02;

- Diện tích 53,6m^2 (khu mộ và lối đi vào khu mộ) thuộc một phần thửa 0238, tờ bản đồ số 02; có tứ cận: Đông giáp phần đất còn lại của thửa 238, có chiều dài 16,33m; Tây giáp phần đất còn lại của thửa 238, có chiều dài 11,08m + 3,97m + 5,30m; Nam giáp phần đất còn lại của thửa 238, có chiều dài: 5,96m; Bắc giáp lộ đal kinh Lợi Điền, có chiều dài 1,99m.

[**2**] Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Lê Văn P1.

[2.1] Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 22/01/2018 giữa ông Đoàn Thanh H1, ông Đoàn Chí T1 và ông Lê Văn P1.

[2.2] Công nhận quyền sử dụng của ông Lê Văn P1 đối với 02 phần đất sau đây, cùng tọa lạc ấp M, xã A, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu, theo Giấy chứng quyền sử dụng đất số H.139605 do UBND huyện Đ cấp cho ông Đoàn Thanh H1 theo Quyết định số 491/QĐ-UB ngày 27/11/1995, được cập nhật biến động sang tên cho ông Đoàn Chí T1 ngày 03/06/2019:

- Diện tích 3.217,1m^2, thuộc một phần thửa 251; có tứ cận: Đông giáp một phần thửa 264, tờ 2 (cũ), thửa 8 tờ 6, có chiều dài 68,17m + 21,20m + 104,77m; Tây giáp phần đất tranh chấp (1) do ông Lê Văn P1 sử dụng, có chiều dài 176,62m; Nam giáp đất ông Thái Văn V, có chiều dài 4,93m; Bắc giáp đất tranh chấp thuộc một phần thửa 252 (vị trí 2) do ông Lê Văn P1 sử dụng, có chiều dài 27,35m;

- Diện tích 1.406,4m^2, thuộc một phần thửa 252; có tứ cận: Đông giáp thửa 8, tờ 6, có chiều dài 53,81m; Tây giáp phần đất tranh chấp (1) do ông Lê Văn P1 sử dụng, có chiều dài 50,27m; Nam giáp đất tranh chấp thuộc một phần thửa 251 (vị trí 2) do ông Lê Văn P1 sử dụng, có chiều dài 27,35m; Bắc giáp phần đất ông Lê Văn P1 (không tranh chấp), có chiều dài 27m.

Trên 02 diện tích đất này, ông Lê Văn P1 đang sử dụng nuôi tôm, cua.

(Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/01/2024 của Toà án nhân dân huyện Đông Hải, tỉnh Bạc Liêu và mặt bằng hiện trạng đất tranh chấp ngày 02/5/2024 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh B).

[2.3] Huỷ một phần Giấy chứng quyền sử dụng đất số H.139605 do UBND huyện Đ cấp cho ông Đoàn Thanh H1 theo Quyết định số 491/QĐ-UB ngày 27/11/1995, được cập nhật biến động sang tên cho ông Đoàn Chí T1 ngày 03/06/2019. Cụ thể là đối với phần đất được nêu tại mục [2.2].

[2.4] Ông Lê Văn P1 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để lập hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận đối với diện tích đất này.

[**3**] Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Lê Văn P1, về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 04/12/2020 giữa ông Lê Văn P1 và ông Đoàn Chí T1, đối với phần đất có diện tích 6.157,4m^2, thuộc một phần các thửa 251, 252, tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp M, xã A, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.139605 do UBND huyện Đ cấp cho ông Đoàn Thanh H1 theo Quyết định số 491/QĐ-UB ngày 27/11/1995, được cập nhật biến động sang tên cho ông Đoàn Chí T1 ngày 03/06/2019.

Đất có vị trí, tứ cạnh như sau: Đông giáp phần đất tranh chấp (2) do ông Lê Văn P1 sử dụng, có chiều dài 176,62m + 50,27m; Tây giáp phần đất tranh chấp do bà Nguyễn Thị T6 sử dụng, có chiều dài 179,48m + 46,77m; Nam giáp đất ông Thái Văn V, có chiều dài 27,75m; Bắc giáp đất ông Lê Văn P1 (không tranh chấp), có chiều dài: 26,64m.

Trên 02 diện tích đất này, ông Lê Văn P1 đang sử dụng nuôi tôm, cua.

(Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/01/2024 của Toà án nhân dân huyện Đông Hải, tỉnh Bạc Liêu và mặt bằng hiện trạng đất tranh chấp ngày 02/5/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B).

[**4**] Các diện tích được nêu trong phần quyết định của bản án này tọa lạc ấp M, xã A, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu.

[**5**] Về án phí phúc thẩm: Ngân hàng Thương mại Cổ phần P5 phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được trừ vào 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000743 ngày 15/4/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu. Ngân hàng Thương mại Cổ phần P5 đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

[**6**] 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 theo luật định.

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, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

[**7**] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện CT và KSXXPT tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND tỉnh Cà Mau;
- THADS tỉnh Cà Mau;
- Đương sự;
- Lưu: HSVA, HCTP (NTCL).

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

Võ Văn Khoa