

Bản án số: 48/2025/DS-PT
Ngày 23 - 04 - 2025
V/v Tranh chấp Hợp đồng tín dụng.

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thanh Hùng

Các Thẩm phán: Ông Trương Thanh Dũng

Ông Lê Phan Công Trí

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Công Hậu – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Văn Nhỏ - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 30/2025/TLPT-DS ngày 25 tháng 02 năm 2025 về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 32/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 03 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần (TMCP) K. Trụ sở chính: X, pH V, TP. R, Kiên Giang.

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

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Tô Ngã Vang C (Có mặt);

Ông Huỳnh Minh Đ (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ nhận văn bản tố tụng: Số Y Đ P, khóm 1, pH Z, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

2. Bị đơn: Ông Lê Văn B, sinh năm 1969 (Vắng mặt).

Bà Văn Thị T, sinh năm 1970 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

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

1. Ông Văn Công Đ, sinh năm 1942 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

2. Chị Đặng Cẩm H, sinh năm 2005 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

3. Anh Nguyễn Văn G, sinh năm 1978 (Vắng mặt).

4. Chị Huỳnh Thị T, sinh năm 1978 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

- Người kháng cáo: Ngân hàng Thương mại Cổ phần K

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, tài liệu kèm theo và lời khai có trong hồ sơ vụ án nguyên đơn trình bày: Ông B và bà T có vay vốn tại Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 3111/19/HĐTD/0203-6625 ngày 09/7/2019 với số tiền vay là 250.000.000đ, giải ngân ngày 10/7/2019; thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân; lãi suất cho vay là 11,5%/năm, lãi suất cho vay có điều chỉnh theo thỏa thuận trong hợp đồng; lãi suất quá hạn là 150% lãi suất cho vay tại thời điểm nợ quá hạn, lãi suất lãi chậm trả là 10%/năm, lãi trả hàng quý, gốc trả cuối kỳ.

Để đảm bảo nghĩa vụ vay nợ, trước khi ký hợp đồng tín dụng để vay tiền, ông B và bà T đã ký kết với Ngân hàng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất số 3024/17/HĐTC-BDS/0203-6625 ngày 09/8/2017 để thế chấp quyền sử dụng phần đất có diện tích 2.965,5m² đất trồng cây lâu năm tại thửa đất số 112 tờ bản đồ số 26, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 069468 và quyền sử dụng phần đất có diện tích 8.472,9m² đất chuyên trồng lúa tại thửa đất số 855 tờ bản đồ số 5, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 069469 do UBND huyện P cấp cho ông B ngày 28/8/2014, đất tọa lạc Ấp B, xã T, huyện P, tỉnh Bạc Liêu;

Kể từ ngày vay vốn đến nay, ông B và bà T không thanh toán đầy đủ và đúng hạn lãi cho Ngân hàng, nên đã vi phạm hợp đồng đã kết với Ngân hàng, Ngân hàng nhiều lần nhắc việc thanh toán nợ, nhưng ông B và bà T không trả nợ,

nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện P giải quyết buộc ông B và bà T trả Ngân hàng số tiền nợ gốc là 250.000.000đ và lãi tính đến ngày 30/9/2023 là 164.342.011đ, đồng thời yêu cầu tính lãi phát sinh từ ngày 01/10/2023 đến khi thanh toán xong nợ theo mức lãi suất quá hạn mà các bên ký kết trong hợp đồng.

Trường hợp ông B và bà T không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, Ngân hàng yêu cầu xử lý Bn phát mãi 02 tài sản thế chấp nêu trên và cái tài sản trên đất thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng đối với số nợ nêu trên của ông B và bà T.

Đối với phần đất hiện tại ông B, bà T chuyển nhượng cho anh G, chị T 03 công tằm cấy với giá 30 chỉ vàng 24k, Ngân hàng yêu cầu xử lý theo quy định pháp luật.

** Phân ý kiến của bị đơn đối với trình bày và yêu cầu của nguyên đơn như sau:*

- Bà Văn Thị T thừa nhận bà và ông B có vay tiền như Ngân hàng trình bày, bà đồng ý trả nợ, nhưng do hoàn cảnh gặp khó khăn nên xin trả dần. Ngoài ra bà T còn trình bày, trong phần đất thế chấp, vợ chồng bà có sang lại 03 công tằm cấy cho vợ chồng anh Nguyễn Văn G ở cùng ấp với giá 3 lượng vàng 24k.

- Ông B vắng mặt, không nộp văn bản trình bày ý kiến.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

- Ông G xác định vào ngày 11/02/2011 vợ chồng ông B và bà T chuyển nhượng cho ông và vợ là bà T 03 công tằm cấy đất trồng lúa với giá 30 chỉ vàng 24k. Đất này vợ chồng ông G đang trực tiếp sử dụng. Nay ý kiến ông G là yêu cầu ông B, bà T sang tên quyền sử dụng 03 công đất cho vợ chồng ông G, nếu không đủ điều kiện sang tên thì đồng ý trả lại đất và vàng cho nhau như tờ chuyển nhượng mà các bên đã lập.

- Bà T vắng mặt, không nộp văn bản trình bày ý kiến.

- Ông Văn Công Đ vắng mặt, không nộp văn bản trình bày ý kiến.

- Chị Đặng Cẩm H vắng mặt, không nộp văn bản trình bày ý kiến.

Từ những nội dung trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 128/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu quyết định:

1. Về nghĩa vụ trả nợ vay:

1.1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền nợ vay gốc là 140.042.466đ và tiền lại trong hạn là 21.457.535đ.

1.2. Chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện còn lại của nguyên đơn. Buộc ông Lê Văn B và bà Văn Thị T có nghĩa vụ trả số tiền nợ vay Hợp đồng tín dụng từng lần số 3111/19/HĐTD/0203/6625 ngày 09/7/2019 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 3111/19/KUNN vào ngày 10/7/2019 cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K với số tiền 258.687.463đ (Hai trăm năm mươi tám triệu, sáu trăm tám mươi bảy nghìn, bốn trăm sáu mươi ba đồng), gồm: Tiền nợ gốc là 109.957.534đ, tiền lãi quá hạn tính đến ngày 27/9/2024 là 143.998.321đ, tiền lãi chậm trả đến ngày 27/9/2024 là 4.731.608đ; Đồng thời, buộc bà T và ông B có nghĩa vụ trả các khoản tiền lãi phát sinh kể từ ngày 28/9/2024 đến khi trả xong nợ cho Ngân hàng theo mức lãi các bên ký kết tại hợp đồng Hợp đồng tín dụng từng lần số 3111/19/HĐTD/0203/6625 ngày 09/7/2019 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 3111/19/KUNN vào ngày 10/7/2019.

2. Về xử lý tài sản thế chấp:

2.1. Đình chỉ một phần yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là phần đất có diện tích trên đất có mộ có diện tích 21,2m² thuộc một phần thửa đất số 112 tờ bản đồ số 26, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 069468

2.2. Tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất số: 3024/17/HĐTC-BĐS/0203-6625 ngày 09/8/2017 được xác lập giữa ông Lê Văn B, bà Văn Thị T với Ngân hàng Thương mại Cổ phần K đối với phần đất có diện tích 21,2m², số 112, tờ bản đồ số 26, đất tọa lạc Ấp B, xã T, huyện P, tỉnh Bạc Liêu do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 28/8/2014, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 069468, qua đo đạc thực tế và theo Bản vẽ kèm theo Công văn số 242 ngày 23/9/2024 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên Môi trường có vị trí và số đo như sau:

- + Hướng đông giáp thửa đất số 112 có cạnh 4,55m;
- + Hướng tây giáp thửa đất số 112 có cạnh 4,55m
- + Hướng nam giáp thửa đất số 112 có cạnh 4,67m;
- + Hướng bắc giáp thửa đất số 112 có cạnh 4,67m

2.3. Sau khi thực hiện xong quyền yêu cầu phát mãi tài sản để thu hồi nợ, buộc Ngân hàng giao trả phần quyền sử dụng đất tương ứng có diện tích 21,2m² thuộc một phần thửa đất 112 tờ bản đồ số 26 lại cho ông B và bà T.

2.4. Ông B và bà T được quyền ưu tiên mua lại phần đất làm lối đi qua phần đất mồ mả. Vị trí phần đất làm lối đi qua và giá trị của phần đất làm lối đi qua do

các bên thỏa thuận trong giai đoạn Thi hành án khi Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu xử lý tài sản trên đất thế chấp là căn nhà đồng đội của ông Văn Công Đ có diện tích 48,1m² và diện tích 86m²; kết cấu vách xây tường, nền lót gạch bông, mái lợp tol lạnh; Qua đo đạc thực tế và theo Bản vẽ kèm theo Công văn số 242 ngày 23/9/2024 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên Môi trường thì căn nhà ông Đ có số đo như sau:

3.1. Căn nhà trước có diện tích 86m². Có 04 cạnh chiều ngang lần lượt tính từ hướng giáp lộ vào có các số đo: chiều ngang thứ nhất là 4,95m, chiều ngang thứ hai 4,95m + 2,20m, chiều ngang thứ ba là 1,10m + 4m + 2m, chiều ngang thứ tư là 2m. Chiều dài hướng nam tính từ hướng giáp lộ vào 7,40m + 6,40m; chiều dài cạnh hướng bắc là 15,50m.

3.2. Căn nhà sau có diện tích 48,1m². Cạnh ngang phía trước giáp căn nhanh trước là 2m + 4m; Chiều ngang phía sau 4,35m; chiều dài hướng nam là 10,30m và chiều dài hướng bắc là 9,20m.

Khi Ngân hàng có yêu cầu phát mãi quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 112 tờ bản đồ số 26, ông Đ được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích có công trình là 86,0m và 48,1m, giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận trong giai đoạn thi hành án khi Ngân hàng có yêu cầu phát mãi tài sản.

Trường hợp Khi Ngân hàng có yêu cầu phát mãi quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 112 tờ bản đồ số 26, mà ông Đ không có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích có công trình là 86,0m và 48,1m; Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi phần công trình trên diện tích đất 86,0m và 48,1m, giá trị công trình buộc Ngân hàng trả lại cho ông Văn Công Đ.

Trường hợp có nhu cầu sử dụng, ông Đ được quyền ưu tiên mua lại phần đất làm lối đi qua căn nhà ra lộ. Vị trí phần đất làm lối đi qua và giá trị của phần đất làm lối đi qua do các bên thỏa thuận trong giai đoạn Thi hành án khi Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp.

4. Chấp nhận phần yêu cầu phát mãi tài sản còn lại của Ngân hàng đối với các tài sản sau:

4.1. Tài sản được yêu cầu phát mãi thứ nhất có diện tích 8.359,8m² thuộc thửa đất số 855 tờ bản đồ số 5 quyền sử dụng đất số BV 069469 do Ủy ban nhân

dân huyện P cấp ngày 28/8/2014, đất tọa lạc Ấp B, xã T, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.
Đất có vị trí và số đo như sau:

+ Hướng đông có cạnh 108m + 20,73m + 82,89m + 11,05m giáp đất ông Hà và ông Hòa;

+ Hướng tây có cạnh 37m + 69,04m + 57,75m + 59,27m giáp đất ông Khải, ông Định;

+ Hướng nam giáp đất ông B và bà T có cạnh 37,62m;

+ Hướng bắc giáp đất ông Định có cạnh 35,34m.

4.2. Tài sản được yêu cầu phát mãi thứ hai có diện tích 2.900,10m² (Có diện tích 38,4m² là đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình Đ liên ấp), đất thuộc thửa 112 tờ bản đồ số 26, tọa lạc ấp Bình Hồ, xã Vĩnh Phú Tây, huyện P, tỉnh Bạc Liêu, do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 28/8/2014, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 069468, qua đo đạc thực tế có vị trí và số đo như sau:

+ Hướng đông giáp lộ liên ấp cạnh 20,20m;

+ Hướng tây giáp đất Lê Hồng Thái cạnh 18,81m;

+ Hướng nam giáp đất ông Lê Văn Hùng có cạnh 115,56m;

+ Hướng bắc giáp đất ông Cơi có cạnh 87,16m.

(Phần đất này đã trừ đi phần đất có nhà mồ có diện tích 21,2m² đã được xử lý tại mục 2.1. và 2.2 phần số 2 trong phần Quyết định của bản án).

4.3 Tài sản được yêu cầu phát mãi thứ ba là các công trình của ông B và bà T trên đất thế chấp bao gồm:

4.3.1. Công trình thứ nhất là căn nhà của ông B và bà T có diện tích 77,7m².
Kết cấu: Cột đỡ, sườn gỗ, vách thiết, nền lót gạch bông, mái lợp tol lạnh.

4.3.2. Công trình thứ hai là căn nhà của ông B và bà T có diện tích 28,4m².
Kết cấu: Cột đỡ, vách tường, nền lót gạch bông, mái lợp tol.

5. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn B, bà Văn Thị T với ông Huỳnh Văn G và bà Huỳnh Thị T đối với 03 công tằm cấy đất có diện tích 3.888m² thuộc một phần thửa đất số 855 tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc Ấp B, xã T, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

+ Hướng đông giáp đất ông Hà và ông Hòa có cạnh 70,07m;

+ Hướng tây giáp đất ông Khải, ông Định có cạnh 81,15m;

+ Hướng nam giáp phần còn lại của thửa 855 có cạnh 37,54m;

+ Hướng bắc giáp đất ông Định có cạnh 35,34m.

Buộc ông Huỳnh Văn G và bà Huỳnh Thị T trả lại ông B, bà T phần đất tích 3.888m² thuộc một phần thửa đất số 855 tờ bản đồ số 5 có tứ cạnh như trên.

Buộc ông Lê Văn B và bà Văn Thị T trả ông Huỳnh Văn G và bà Huỳnh Thị T 30 chỉ vàng 24k.

6. Về nghĩa vụ giao tài sản thế chấp: Khi Ngân hàng có yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ của ông B, bà T còn nợ Ngân hàng. Buộc bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan sau đây giao phần đất đang sử dụng, để cơ quan có thẩm quyền Bn thu hồi nội cho Ngân hàng, cụ thể:

6.1. Buộc ông B, bà T, ông G và bà T giao 8.359,8m² thuộc thửa đất số 855 tờ bản đồ số 5 (Được nêu tại tiểu mục 4.1 mục số 4 trong phần Quyết định của Bản án)

6.2. Buộc ông B, bà T giao phần đất có diện tích có diện tích 2.900,10m², đất thuộc thửa 112 tờ bản đồ số 26 (Được nêu tại tiểu mục 4.2 mục số 4 trong phần Quyết định của Bản án).

6.3. Trường hợp ông Dương không có nhu cầu nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 86,0m và 48,1m có công trình của ông Đ, buộc ông Lê Văn B, bà Văn Thị T, ông Văn Công Đ và chị Đặng Cẩm H giao phần đất và công trình (Được nêu tại mục 3 của phần Quyết định của Bản án) để Ngân hàng yêu cầu phát mãi thu hồi nợ; Ông Văn Công Đ được nhận lại giá trị căn nhà trên phần đất diện tích là 86,0m² và 48,1m² sau khi Bn phát mãi xong.

Ngày 29 tháng 10 năm 2024, nguyên đơn ông Trần Thanh V kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 128/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu theo hướng chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp có công trình xây dựng trên đất là căn nhà đồng đội của ông Văn Công Đ (cha ruột của bà Văn Thị T) thế chấp để thu nợ, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất số 3024/17/HĐTC-BDS/0203-6625 ngày 09/8/2017 đã được chứng thực và đăng ký thế chấp đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần K giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu bày quan điểm:

- *Về tố tụng:* Thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với đương sự: từ khi tham gia tố tụng đến nay, các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình.

- *Về nội dung*: Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K. Áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 128/2024/DS-ST, ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu; Điều chỉnh tại mục 5 của bản án sơ thẩm buộc ông Lê Văn B và bà Văn Thị T trả lại cho ông Huỳnh Văn G và bà Huỳnh Thị T 30 chỉ vàng 24k được quy ra tiền tại thời điểm thanh toán; Án phí phúc thẩm Ngân hàng Thương mại Cổ phần K phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; sau khi nghe ý kiến phát biểu đề xuất của Kiểm sát viên, sau khi T luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K nộp trong thời hạn luật định, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm theo hướng sửa một phần bản án sơ thẩm nội dung là Bn đấu giá căn nhà của ông Văn Công Đ để thu hồi nợ. Hội đồng xét xử nhận thấy rằng:

Xét các hợp đồng các bên đã ký kết: Ngày 09/8/2017 ông B và bà T đã kết kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất số: 3024/17/HĐTC-BĐS/0203-6625 ngày 09/8/2017 để thế chấp diện tích 2.965,5m² đất trồng cây lâu năm tại thửa đất số 112 tờ bản đồ số 26 và diện tích 8.472,9m² đất chuyên trồng lúa tại thửa đất số 855 tờ bản đồ số 5 cùng các tài sản trên đất để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ vay tại Ngân hàng. Hợp đồng được chứng thực theo quy định, nên có giá trị về mặt pháp lý đối với các thỏa thuận thể hiện trong hợp đồng. Theo đó ông B, bà T ký kết Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 3024/17/HĐNT/0203/6625 ngày 09/8/2017; Hợp đồng tín dụng từng lần số 3111/19/HĐTD/0203/6625 ngày 09/7/2019, Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 3111/19/KUNN vào ngày 10/7/2019 để nhận số tiền vay là 250.000.000đ. Do ông B và bà T vi phạm thỏa thuận về việc trả nợ, nên việc Ngân hàng khởi yêu cầu trả nợ vay và yêu cầu xử lý tài sản về chấp là có căn cứ chấp nhận.

[3] Đối với căn nhà đồng đội:

[3.1] Trên thửa đất 112 tờ bản đồ số 26 có công trình là căn nhà đồng đội có diện tích 86,0m² và diện tích 48,1m² thuộc thửa đất số 112 tờ bản đồ số 26 do ông Văn Công Đ và chị Đặng Cẩm H đang ở. Xét thấy, đây là công trình nhà đồng đội do Công an tỉnh Bạc Liêu cấp tiền nhằm mục đích và ý nghĩa tương thân bằng tình cảm, trách nhiệm và sự quan tâm với đồng chí, đồng đội; nên căn nhà này là tài

sản của ông Văn Công Đ, không được xem là tài sản phát sinh được thể hiện tại Điều 5 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất số: 3024/17/HĐTC-BDS/0203-6625 ngày 09/8/2017.

[3.2] Ngoài ra, theo hợp đồng thế chấp giữa các bên là tài sản thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông B là tài sản thế chấp. Nhưng thực tế căn nhà ông Văn Công Đ đang ở là thuộc quyền sở hữu của ông Đ do được tặng cho, chứ không thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông B. Biên bản thẩm định của ngân hàng trước khi giải ngân cho vợ chồng ông B vay thể hiện trên đất thế chấp không có tài sản là không đúng hiện trạng thực tế khi đó.

Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ngân hàng.

[3.3] Trong vụ án này, đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữ vợ chồng ông B, bà T với ông Phan Văn G thì các đương sự không tranh chấp, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng; cấp sơ thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng là phù hợp; tuy nhiên buộc ông B và bà T trả cho ông G 3 lượng vàng 24k là không cần thiết do đã nhận định các đương sự có quyền khởi kiện vụ kiện khác khi có tranh chấp, Vì đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử sửa cách tuyên là phù hợp.

[4] Ngoài ra, những nhận định của bản án sơ thẩm liên quan đến giai đoạn thi hành án khi thi hành bản án còn thừa, không cần thiết với nội dung liên quan đến yêu cầu của các đương sự. Nên Hội đồng xét xử điều chỉnh cách nhận định và tuyên án của bản án sơ thẩm.

[5] Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K giữ nguyên bản án sơ thẩm số 128/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định hết số tiền 10.966.199 đồng, ông Lê Văn B và bà Văn Thị T phải chịu; Ngân hàng Thương mại Cổ phần K không hải chịu; Ngân hàng Thương mại Cổ phần K đã nộp tạm ứng 10.966.199 đồng. Buộc ông Lê Văn B và bà Văn Thị T có nghĩa vụ nộp 10.966.199 đồng tại Chi cục thi hành án huyện P để hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K.

[7] Về án phí :

[7.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Ngân hàng không phải chịu án phí. Ngân hàng được đã nộp tạm ứng án phí là 10.287.000đ tại biên lai thu số 0006617 ngày 30/01/2024 được hoàn lại tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P.

Buộc ông Lê Văn B và bà Văn Thị T nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền 12.934.000 đồng (Mười hai triệu chín trăm ba mươi bốn nghìn đồng).

[7.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng Thương mại Cổ phần K phải chịu 300.000 đồng. Ngân hàng Thương mại Cổ phần K đã nộp tạm ứng 300.000

đồng biên lai thu số 0007111 ngày 29/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P được chuyển thu án phí phúc thẩm.

Quan điểm của Kiểm sát viên là có căn cứ và phù hợp quy định pháp luật nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

Vì các lẽ trên:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 128/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

- Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 91, 147, 227, 271, 273, 280 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ vào các Điều 254, 500, 501, 502 và 503 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 167 và 188 Luật đất đai 2013;

- Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban tH vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

- Căn cứ Án lệ số: 08/2016/AL ngày 17 tháng 10 năm 2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao được công bố theo Quyết định số: 698/QĐ-CA ngày 17 tháng 10 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao về tính lãi trong giai đoạn thi hành án.

- Căn cứ Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao 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

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K đối với số tiền nợ vay gốc là 140.042.466 đồng; tiền lãi trong hạn là 21.457.535 đồng và một phần yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là phần đất có diện tích trên đất có mộ có diện tích 21,2m² thuộc một phần thửa đất số 112 tờ bản đồ số 26, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 069468.

2. Chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K.

Buộc ông Lê Văn B và bà Văn Thị T có nghĩa vụ trả số tiền nợ vay cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K với số tiền 258.687.463 đồng (Hai trăm năm mươi tám triệu sáu trăm tám mươi bảy nghìn bốn trăm sáu mươi ba đồng), trong

đó: Tiền nợ gốc là 109.957.534 đồng, tiền lãi quá hạn tính đến ngày 27/9/2024 là 143.998.321 đồng, tiền lãi chậm trả đến ngày 27/9/2024 là 4.731.608 đồng.

Buộc bà T và ông B có nghĩa vụ trả các khoản tiền lãi phát sinh kể từ ngày 28/9/2024 đến khi trả xong nợ cho Ngân hàng theo mức lãi các bên ký kết tại hợp đồng Hợp đồng tín dụng từng lần số 3111/19/HĐTD/0203/6625 ngày 09/7/2019 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 3111/19/KUNN vào ngày 10/7/2019.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K về yêu cầu xử lý tài sản trên đất thế chấp là căn nhà đồng đội của ông Văn Công Đ có diện tích 48,1m² và diện tích 86m²; kết cấu vách xây tường, nền lát gạch bông, mái lợp tol lạnh; Qua đo đạc thực tế và theo Bản vẽ kèm theo Công văn số 242 ngày 23/9/2024 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên Môi trường thì căn nhà ông Đ có số đo như sau:

3.1. Căn nhà trước có diện tích 86m². Có các cạnh lần lượt tính từ hướng giáp lộ vào có các số đo: chiều ngang thứ nhất là 4,95m, chiều ngang thứ hai 4,95m + 2,20m, chiều ngang thứ ba là 1,10m + 4m + 2m, chiều ngang thứ tư là 2m; Chiều dài hướng nam tính từ hướng giáp lộ vào 7,40m + 6,40m; chiều dài cạnh hướng bắc là 15,50m.

3.2. Căn nhà sau có diện tích 48,1m². Cạnh ngang phía trước giáp căn nhanh trước là 2m + 4m; Chiều ngang phía sau 4,35m; chiều dài hướng nam là 10,30m và chiều dài hướng bắc là 9,20m.

Ông Đ được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích có công trình là 86,0m và 48,1m trong giai đoạn thi hành án khi Ngân hàng có yêu cầu xử lý tài sản thế chấp.

4. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn B, bà Văn Thị T với ông Huỳnh Văn G và bà Huỳnh Thị T đối với 03 công tằm cây đất có diện tích 3.888m² thuộc một phần thửa đất số 855 tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc Ấp B, xã T, huyện P, tỉnh Bạc Liêu có vị trí tứ cạnh như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông Hà và ông Hòa có cạnh 70,07m;
- Hướng Tây giáp đất ông Khải, ông Định có cạnh 81,15m;
- Hướng Nam giáp phần còn lại của thửa 855 có cạnh 37,54m;
- Hướng Bắc giáp đất ông Định có cạnh 35,34m.

Buộc ông Huỳnh Văn G và bà Huỳnh Thị T trả lại ông B, bà T phần đất tích 3.888m² thuộc một phần thửa đất số 855 tờ bản đồ số 5 có tứ cạnh như trên để đảm bảo việc thi hành án.

5. Chấp nhận phần yêu cầu xử lý tài sản thế chấp còn lại của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K. Buộc ông Lê Văn B và bà Văn Thị T có nghĩa vụ giao các tài sản thế chấp để Ngân hàng Thương mại Cổ phần K yêu cầu Bn đấu giá tài sản để thu hồi nợ gồm sau:

5.1. Diện tích $8.359,8m^2$ thuộc thửa đất số 855 tờ bản đồ số 5 quyền sử dụng đất số BV 069469 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 28/8/2014, đất tọa lạc Ấp B, xã T, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. Phần đất có vị trí tứ cạnh như sau:

- Hướng Đông có cạnh $108m + 20,73m + 82,89m + 11,05m$ giáp đất ông Hà và ông Hòa;

- Hướng Tây có cạnh $37m + 69,04m + 57,75m + 59,27m$ giáp đất ông Khải, ông Định;

- Hướng Nam giáp đất ông B và bà T có cạnh $37,62m$;

- Hướng Bắc giáp đất ông Định có cạnh $35,34m$.

5.2. Diện tích $2.900,10m^2$ (Có diện tích $38,4m^2$ là đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình Đ liên ấp), đất thuộc thửa 112 tờ bản đồ số 26, tọa lạc ấp Bình Hồ, xã Vĩnh Phú Tây, huyện P, tỉnh Bạc Liêu do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 28/8/2014, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 069468, qua đo đạc thực tế có vị trí tứ cạnh như sau:

- Hướng Đông giáp lộ liên ấp cạnh $20,20m$;

- Hướng Tây giáp đất Lê Hồng Thái cạnh $18,81m$;

- Hướng Nam giáp đất ông Lê Văn Hùng có cạnh $115,56m$;

- Hướng Bắc giáp đất ông Cơi có cạnh $87,16m$.

(Phần đất này đã trừ đi phần đất có nhà mồ có diện tích $21,2m^2$ đã được Ngân hàng Thương mại Cổ phần K rút yêu cầu khởi kiện).

5.3 Diện tích $3.888m^2$ thuộc một phần thửa đất số 855 tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc Ấp B, xã T, huyện P, tỉnh Bạc Liêu có vị trí tứ cạnh như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông Hà và ông Hòa có cạnh $70,07m$;

- Hướng Tây giáp đất ông Khải, ông Định có cạnh $81,15m$;

- Hướng Nam giáp phần còn lại của thửa 855 có cạnh $37,54m$;

- Hướng Bắc giáp đất ông Định có cạnh $35,34m$.

5.4 Tài sản được yêu cầu phát mãi thứ ba là các công trình của ông B và bà T trên đất thế chấp bao gồm:

5.4.1. Công trình thứ nhất là căn nhà của ông B và bà T có diện tích $77,7m^2$. Kết cấu: Cột đỡ, sườn gỗ, vách thiết, nền lót gạch bông, mái lợp tol lạnh.

5.4.2. Công trình thứ hai là căn nhà của ông B và bà T có diện tích $28,4m^2$. Kết cấu: Cột đỡ, vách tường, nền lót gạch bông, mái lợp tol.

6. Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định hết số tiền 10.966.199 đồng, ông Lê Văn B và bà Văn Thị T phải chịu; Ngân hàng Thương mại Cổ phần K không hải chịu; Ngân hàng Thương mại Cổ phần K đã nộp tạm ứng 10.966.199 đồng. Buộc ông Lê Văn B và bà Văn Thị T có nghĩa vụ nộp 10.966.199 đồng tại Chi cục thi hành án huyện P để hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K.

7. Về án phí:

7.1. Ngân hàng Thương mại Cổ phần K không phải chịu án phí. Ngân hàng Thương mại Cổ phần K đã nộp tạm ứng án phí 10.287.000 đồng (Mười triệu hai trăm tám mươi bảy nghìn đồng) theo biên lai thu số 0006617 ngày 30/01/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, Ngân hàng Thương mại Cổ phần K được nhận lại.

7.2. Buộc ông Lê Văn B và bà Văn Thị T nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền 12.934.000 đồng (Mười hai triệu, chín trăm ba mươi bốn nghìn đồng).

7.3. Án phí dân sự phúc thẩm Ngân hàng Thương mại Cổ phần K phải chịu 300.000 đồng. Ngân hàng Thương mại Cổ phần K đã nộp tạm ứng 300.000 đồng biên lai thu số 0007111 ngày 29/10/2024 được chuyển thu án phí phúc thẩm.

7.4. Các đương sự còn lại không phải chịu án phí.

8. 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.

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND huyện P;
- CCTHADS huyện P;
- Đương sự;
- Lưu Tổ HCTP, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thanh Hùng