TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 298/2024/DSPT
Ngày: 16/7/2024
V/v "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng,hợp đồng thế chấp tài sản và hợp đồng mua bán nhà*"

NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Lê Thị Minh Trang**

Các Thẩm phán: Ông **Đào Liệt Trinh**

Bà **Hồ Thị Tuyết Phương**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Huỳnh Minh Đức** – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần ơ"Thơ

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông **Lâm Thành Them** - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong ngày 16 tháng 7 năm 2024, tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 129/TLPT-DS ngày 06 tháng 6 năm 2024 về "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng; Hợp đồng thế chấp tài sản và hợp đồng mua bán nhà"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DSST ngày 10 tháng 01 năm 2024 của Toà án nhân dân quận Cái Răng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 230/2024/QĐPT-DS ngày 10 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

* ***Nguyên đơn***: **Ngân hàng thương mại cổ phần V**. Trụ sở: Tầng 4,5 tòa nhà S, số A đường C, phường Y, quận H, thành phố Hà Nội.

Đại diện uỷ quyền: Ông **Phan Văn P** – Chuyên viên cao cấp xử lý nợ; ông **Mai Văn H** - Tổ trưởng xử lý nợ Ngân hàng ươ ng"thương mại cổ phần V- Chi nhánh C. Địa chỉ: D P, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (Văn bản uỷ quyền ngày 14/9/2023) (Vắng mặt).

* ***Bị đơn***:

1. Ông **Nguyễn Thanh T**, sinh ngày 27/02/1963 và bà **Võ Mỹ D**, sinh ngày 15/8/1964; Địa chỉ: F đường "đường số E, Khu dân cư E, khu vực T, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ. Bà **Võ Mỹ D** uỷ quyền cho ông Nguyễn Thanh T (Văn bản uỷ quyền ngày 21/9/2023) (Có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Võ Thanh T1, bà Võ Mỹ D: **Luật sư Nguyễn Bác Á** – Văn phòng L - Đoàn Luật sư thành phố C (Có mặt).

2. **Ngân hàng thương mại cổ phần Đ**. Trụ sở: A P, Phường C, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Đại diện uỷ quyền: Ông **Nguyễn Văn K** – Trưởng phòng phát triển kinh doanh Ngân hàng thương mại cổ phần Đ – Chi nhánh C. Địa chỉ: A M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (Văn bản uỷ quyền số 347/QĐ-CTO ngày 16/7/2024) (Có mặt).

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

1. **Công ty Cổ Phần X**; Trụ sở: 02 N, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Đại diện ủy quyền: bà Lê Thị Phương T2 (ĐT: 0948.399.676) - Phó Trưởng phòng TC-KT Chi nhánh C - Địa chỉ Chi nhánh: Khu vực T, quận C, thành phố Cần Thơ (Văn bản uỷ quyền ngày 26/5/2023) (Vắng mặt).

2. Bà **Nguyễn Võ Minh T3**; sinh năm: 1995. Địa chỉ: F đường"đường số E, khu dân cư E, khu vực T, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ. Uỷ quyền cho ông Nguyễn Thanh T (Văn bản uỷ quyền ngày 21/9/2023)(Có mặt).

3. Ông **Nguyễn Võ Minh T4**; sinh năm: 1987. Địa chỉ: F đường"đường số E, khu dân cư E, khu vực T, phường P, quận C. Uỷ quyền cho ông Nguyễn Thanh T (Văn bản uỷ quyền ngày 21/9/2023)(Có mặt).

* Người kháng cáo*: **Bị đơn Ngân hàng TMCP Đ.***

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Trong đơn khởi kiện ngày 01/8/2023 và quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần V cho rằng:***

Ông Nguyễn Thanh T và bà Võ Mỹ D có ký hợp đồng tín dụng số 0591/ĐS/07/HĐDH ngày 29/8/2007 vay vốn tại Ngân hàng Thương mại cổ phần V (gọi tắt Ngân hàng V), thoả thuận: Số tiền vay: 440.000.000 đồng *(Bốn trăm bốn mươi triệu đồng);* thời hạn vay: 240 tháng, kể từ ngày 29/8/2007 đến ngày 29/8/2027; mục đích vay: bổ sung vốn mua nhà; lãi suất năm đầu tiên 1,2%/tháng, kể từ năm thứ hai trở đi, lãi suất cho vay bằng mức lãi suất huy động 12 tháng lãnh lãi cuối kỳ cao nhất tại thời điểm áp dụng điều chỉnh cộng 0.4%/tháng; lãi quá hạn bằng 150% lãi cho vay.

Để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng nêu trên, ông T và bà D đã dùng tài sản thế chấp là nhà đất tọa lạc tại F2 -24 đường số E Khu dân cư E, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ (Theo hợp đồng mua bán nhà số 0422/HĐMBN ngày 08/08/2007 giữa ông Nguyễn Thanh T và Chi nhánh Công ty cổ phần X tại Cần Thơ) theo hợp đồng thế chấp số 1251/HĐTC ngày 22/08/2007 và theo hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 0234/11/VAB-CT/TCTSTTL ngày 14/11/2011 được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 14/11/2011, số công chứng: 5046, quyển số: IV/2011/TP/CC-SCC/HĐGD và theo Văn bản thỏa thuận số 001/HĐ/2007 ngày

14/03/2007 giữa Ngân hàng V và Chi nhánh Công ty cổ phần X tại Cần Thơ (gọi tắt Công ty X).

Để thực hiện hợp đồng mua bán nhà nêu trên, ông T đã ký vay vốn tại Ngân hàng V theo hợp đồng tín dụng và theo hợp đồng thế chấp nêu trên; và được Ngân hàng V giải ngân để ông T thanh toán tiền mua nhà theo tiến độ thanh toán đợt 2 và đợt 3, cụ thể:

Ngày 29/08/2007: Ngân hàng V giải ngân cho ông T số tiền 188.000.000 đồng, chuyển vào tài khoản số 400-0-10-00-00577 của Công ty X tại Ngân hàng V – Chi nhánh C theo Giấy nhận nợ số 01.VABCT.

Ngày 03/3/2008, vợ chồng ông T, bà D ký phụ kiện hợp đồng tín dụng số 001/PK thoả thuận điều chỉnh lãi suất 1,4%/tháng; kể từ ngày nhận nợ tiếp lãi suất cho vay điều chỉnh theo biên độ lãi huy động 12 tháng + 0,4%/tháng, lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn

Ngày 19/03/2008: Ngân hàng V giải ngân cho ông T số tiền 222.000.000 đồng, chuyển vào tài khoản số 400-0-10-00-00577 của Công ty X tại Cần Thơ tại Ngân hàng V – Chi nhánh C theo Giấy nhận nợ số 02 VABCT.

Ngày 09/3/2010, vợ chồng ông T, bà D ký phụ kiện hợp đồng tín dụng số 02/PK thoả thuận điều chỉnh lãi suất 1,35%/tháng, thời hạn 03 tháng lãi suất cho vay điều chỉnh theo biên độ lãi cơ sở + 0,6%/tháng; lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn. Lãi suất hiện tại: 14,4%/năm; lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn. Sau khi được Ngân hàng V giải ngân thanh toán tiền mua nhà nêu trên; ngày 21/02/2008, Công ty X đã bàn giao nhà cho vợ chồng ông T và bà D.

Ngày 29/08/2007, Ngân hàng V gửi Công văn số 03/CNCT-07 đến Công ty X đề nghị sau khi có Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì yêu cầu Công ty X bàn giao cho Ngân hàng V và ông T cũng có giấy đề nghị Công ty X khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà thì giao trực tiếp cho Ngân hàng V. Ngày 11/01/2013, Công ty X yêu cầu ông T nộp phí trước bạ nhà đất số tiền 5.508.000 đồng. Theo đó, Công ty X đã nhận được Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BN098240, số vào sổ CH03350 do Ủy ban nhân dân quận C cấp ngày 31/01/2013 do ông T và bà D đứng tên. Hiện nay, Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BN098240 đang được lưu giữ tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đ – Chi nhánh C (gọi tắt Ngân hàng Đ). Tuy nhiên, tài sản này không thuộc tài sản thế chấp tại Ngân hàng Đ. Kể từ khi giải ngân đến ngày thanh toán lần cuối cùng vào ngày 03/12/2018, ông T, bà D đã thanh toán cho Ngân hàng V một phần nợ vốn gốc 136.959.633đ và một phần nợ lãi 510.356.332đ. Tạm tính đến ngày 05/01/2024, ông T, bà D còn nợ Ngân hàng V tổng cộng số tiền 688.792.429 đồng; Trong đó: vốn gốc: 273.040.367đ + lãi tạm tính đến ngày 05/01/2024: Lãi trong hạn: 189.244.743đ + lãi quá hạn: 226.507.316đ. Nay Ngân hàng V khởi kiện, yêu cầu:

1. Ông T và bà D phải thanh toán cho Ngân hàng V tiền nợ của hợp đồng tín

dụng số 0591/ĐS/07/HĐDH ngày 29/8/2007, số tiền: 688.792.429đ; trong đó: vốn gốc: 273.040.367đ + lãi tạm tính đến ngày 05/01/2024: Lãi trong hạn: 189.244.743đ + lãi quá hạn: 226.507.316đ và lãi phát sinh kể từ ngày tiếp theo đến khi thanh toán tất nợ theo mức lãi suất quá hạn của hợp đồng tín dụng đã ký.

2. Ngân hàng Đ phải giao trả cho Ngân hàng V bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BN098240, số vào sổ CH03350 do Ủy ban nhân dân quận C cấp ngày 31/01/2013 do ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Mỹ D đứng tên, để lưu giữ theo tài sản của hợp đồng thế chấp của ông T, bà D.

3. Nếu ông T, bà D không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng V thì Ngân hàng V có quyền yêu cầu phát mãi tài sản đảm bảo là nhà và đất toạ lạc tại F đường số E Khu dân cư E, phường P, quận C (Thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03350 do Ủy ban nhân dân quận C cấp ngày 31/01/2013 do ông T, bà D đứng tên) để thu hồi nợ theo hợp đồng thế chấp số 1251/HĐTC ngày 22/8/2007 và hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 0234/11/VA-CT/TCTSTTL ngày 14/11/2011.

** Theo Đơn khởi kiện ngày 19/4/2023 và quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Thanh T và bà Võ Mỹ D cho rằng:*

Ngày 08/08/2007, vợ chồng ông có ký Hợp đồng mua bán nhà đất số 0422/HĐMBN với Công ty Cổ phần X tại Cần Thơ (Gọi tắt là Công ty X); theo đó, Công ty X bán căn nhà 2,5 tầng xây dựng hoàn thiện cho ông thuộc vị trí lô F2 -24 đường Số E, Khu dân cư P, phường P, quận C, giá tiền 630.000.000 đồng. Diện tích nhà và đất: Diện tích đất 5m x 24,98m = 124,9m^2; Diện tích xây dựng: 5m x 15,5m = 77,5m^2; Diện tích sử dụng: 217,5m^2. Quá trình thực hiện hợp đồng: Vợ chồng ông có vay Ngân hàng V - Chi nhánh C để thanh toán tiền mua nhà và đất nên có ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp với Ngân hàng V với nội dung thoả thuận và quá trình thực hiện hợp đồng như Ngân hàng V trình bày nêu trên là đúng. Ngân hàng V chuyển khoản cho Công ty X theo Hợp đồng là 600.000.000 đồng, số tiền mua nhà còn lại chưa thanh toán cho Công ty X là 30.000.000 đồng, thoả thuận số tiền này sẽ thanh toán cho Công ty X khi Công ty giao bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất bản chính cho vợ chồng ông. Ngày 21/02/2008, Công ty X đã bàn giao nhà cho ông. Bản chính Hợp đồng mua bán nhà, ông đã thế chấp cho Ngân hàng V. Ngày 29/08/2007, Ngân hàng V có gửi công văn cho Công ty X đề nghị khi nào có giấy chứng nhận quyền sở hữu căn nhà trên thì đề nghị Công ty X trực tiếp giao cho Ngân hàng V (Công ty X có ký xác nhận với Ngân hàng V) và cùng ngày này, ông có gửi giấy đề nghị Công ty X khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà thì giao trực tiếp cho Ngân hàng V. Ngày 28/9/2012, vợ chồng ông và Công ty X ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng và hợp đồng mua bán nhà ở. Ngày 11/01/2013, Công ty

thông báo nộp phí trước bạ nhà và đất và ông đã nộp 5.508.000 đồng. Công ty X đã nhận được giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và sử dụng đất số BN098240, số vào sổ CH03350 do Ủy ban nhân dân quận C cấp ngày 31/01/2013 cho vợ chồng ông là T và D đứng tên. Tuy nhiên, Công ty X không chuyển bản chính giấy tờ nhà đất cho Ngân hàng V theo đúng thỏa thuận ngày 29/08/2007, chỉ Fax bản photo cho nhân viên Ngân hàng V phụ trách hồ sơ tín dụng của ông. Khi Ngân hàng V kiểm tra hồ sơ, phát hiện tài sản thế chấp là giấy chứng nhận bản photo nên yêu cầu ông nộp bản chính Giấy chứng nhận để đảm bảo Hợp đồng hợp đồng tín dụng. Vì vậy, ông liên hệ với Công ty X thì Công ty X xác nhận Công ty X đã thế chấp giấy tờ nhà của vợ chồng ông cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ (Theo Công văn số 29/2022/CT của Công ty X gửi Ngân hàng Đ "Về việc giải chấp tài sản"). Công ty X nhiều lần hẹn trả lại bản chính cho vợ chồng ông nhưng không thực hiện. Ngày 10/08/2022, Công ty X có Công văn số 31/CV-22 đưa ra hai phương án giải quyết: Tích cực sớm bàn giao giấy tờ nhà cho ông hoặc mua lại nhà và đất bằng với giá thị trường tại thời điểm giao dịch. Tuy nhiên, đến nay vẫn không thực hiện được việc nào. Đối với Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tại Ngân hàng V thì vợ chồng ông thừa nhận nội dung và quá trình thực hiện hợp đồng và còn thiếu số tiền nợ gốc và lãi như Ngân hàng V trình bày. Nay vợ chồng ông khởi kiện yêu cầu Công ty X tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà số 0422/HĐMB ngày 08/8/2007, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của căn nhà F Đường số E, Khu dân cư E, phường P, quận C, sau khi nhận được giấy chứng nhận vợ chồng ông sẽ trả cho Công ty X số tiền còn lại là 30.000.000 đồng. Yêu cầu Ngân hàng Đ giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông đứng tên do Ngân hàng Đ đang giữ.Vợ chồng ông đồng ý trả số tiền còn nợ của hợp đồng tín dụng cho Ngân hàng V.

** Bị đơn là đại diện Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ cho rằng*:

Ngày 24/12/2012, giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn P1 với Ngân hàng Đ có ký hợp đồng tín dụng vay vốn số 00501H0776/1, số tiền vay: 280.000.000.000 đồng (Hai trăm tám mươi tỷ đồng). Thời hạn cho vay 11 tháng, từ ngày 24/12/2012 đến ngày 23/11/2013. Lãi suất vay: 1,25%/ tháng. Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh. Để đảm bảo khoản vay này, Công ty X có ký hợp đồng thế chấp số H0107-12/HĐTC ngày 24/12/2012 với Ngân hàng Đ.

Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 51.135,50m^2 của Công ty X tại Khu dân cư P thuộc lô B, Khu đô thị mới Nam Sông C, quận C, thành phố Cần Thơ. Hợp đồng thế chấp bất động sản số H0107-12/HĐTC, ngày 24/12/2012, trị giá tài sản thế chấp: 285.900.000.000 đồng (Hai trăm tám lăm tỷ chín trăm triệu đồng) theo biên bản định giá tài sản thế chấp/cầm cố ngày 22/12/2012. Hợp đồng thế chấp bất động sản số H0107-12/HĐTC, ngày 24/12/2012, được miễn công chứng, đăng ký giao dịch đảm bảo theo Giấy đề nghị miễn công chứng ngày 22/12/2012 của Công ty X. Công ty P1 trong quá trình vay vốn tại Ngân hàng Đ, đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán vốn gốc và lãi vay nên hồ sơ vay bị quá hạn. Trong quá trình xử lý nợ, Công ty X đã đề nghị hoán đổi tài sản thế chấp tại hợp đồng thế chấp bất động sản số H0107-

12/HĐTC, ngày 24/12/2012 để xuất tài sản bán trả nợ cho Công ty P1. Tài sản đề nghị hoán đổi là thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 51.193,6m^2 tại Khu dân cư P thuộc lô 20, Khu đô thị M, quận C, thành phố Cần Thơ của Công ty X. Trong quá trình đàm phán, thương lượng giải quyết nợ vay quá hạn các bên không đạt được thỏa thuận, Công ty P1 và Công ty X không thanh toán nợ và không thực hiện đầy đủ các điều kiện cam kết nên việc hoán đổi tài sản không được thực hiện.

Để tạo điều kiện cho việc xuất tài sản là quyền sử dụng đất, cũng như hỗ trợ cho hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty X được thuận lợi, nhanh chóng, Công ty X đã đề nghị mượn các tài sản thế chấp là các thửa đất mang tên của chính Công ty X đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng Đ để sang tên, thực hiện các thủ tục hợp thức hóa tài sản trên đất cho cá nhân, tổ chức theo các hợp đồng, danh sách do Công ty X đã bán cung cấp. Công ty X hứa ngay khi thực hiện xong thủ tục sang tên sẽ nộp tiền trả nợ hoặc dùng tài sản khác để hoán đổi, thay thế. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện, Công ty X đã không thực hiện bổ sung, thay thế tài sản thế chấp đúng với diện tích, số lượng... dẫn đến thiếu hụt diện tích đất không đủ để bảo đảm nợ vay. Do Công ty X thế chấp vay vốn và bảo lãnh cho bên thứ ba vay vốn nhiều khoản vay, thế chấp nhiều lô đất và Công ty X có thỏa thuận mượn một số giấy chứng nhận mang tên Công ty X đang thế chấp tại Ngân hàng Đ để hợp thức hoá tài sản trên đất. Tuy nhiên, khi hợp thức hoá, Công ty X lại sang tên cho ông T, bà D và một số cá nhân khác. Khi Công ty X giao trả lại thì Ngân hàng Đ mới phát hiện. Đối với các tài sản đã được Công ty X sang tên cho các cá nhân, tổ chức giao cho Ngân hàng giữ để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ vay; trong đó, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03350 ngày 31/01/2013 mang tên ông T, bà D là một trong số nhiều Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Công ty X dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tại Ngân hàng Đ.

Hiện nay, tất cả các khoản vay của nhóm Công ty X - Chi nhánh C tại Ngân hàng Đ đã bị quá hạn và khách hàng không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, không hợp tác cử đại diện để giải quyết nợ. Do đó, Ngân hàng Đ chỉ giải chấp tài sản đảm bảo sau khi nhóm Công ty X thực hiện tất toán toàn bộ các nghĩa vụ nợ đã thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và các cam kết phát sinh tại Ngân hàng Đ. Vì vậy, Ngân hàng Đ không thể bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng lẻ cho Công ty X khi Công ty chưa tất toán nợ với Ngân hàng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V, yêu cầu Ngân hàng Đ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03350 ngày 31/01/2013 do ông T, bà D đứng tên cho Ngân hàng V để xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng Đ không đồng ý vì Ngân hàng Đ không liên quan gì đến giao dịch với ông T, bà D hay Ngân hàng V. Ngoài ra, Ngân hàng Đ yêu cầu không đưa Ngân hàng Đ vào tham gia tố tụng trong vụ kiện này.

**** Quá trình giải quyết vụ án, đại diện Công ty Cổ phần X cho rằng:***

Công ty X (gọi là bên bán) với ông Nguyễn Thanh T và bà Võ Mỹ D (gọi là bên mua), có ký kết hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 809/HĐCNĐ ngày 28/09/2012 và hợp đồng mua bán nhà ở số 432A-2012/HĐMBNO ngày 28/09/2012, để thực hiện việc mua bán căn nhà liên kế 2,5 tầng tọa lạc tại vị trí F đường số E, D Khu dân cư P - lô S, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ (gọi tắt là nhà F1). Giá chuyển nhượng Quyền sử dụng đất là 381.000.000 đồng và giá bán nhà là 249.000.000 đồng, tổng cộng: 630.000.000 đồng.

Ngay sau khi ký kết hợp đồng, Công ty X đã bàn giao nhà F cho bên mua để đưa vào khai thác và sử dụng. Đến nay, bên mua đã thanh toán tổng cộng là: 600.000.000 đồng, còn nợ: 30.000.000 đồng. Ủy ban nhân dân quận C đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03350 ngày 31/01/2013, thửa đất số 6550 cho ông T và bà D.

Thửa đất số 6550 nói trên, trước đây thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH790517, số vào sổ T03411 ngày 21/05/2007 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho Công ty X đứng tên. Ngày 25/10/2011, Công ty X đã đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Đ để bảo lãnh cho bên thứ ba vay vốn kinh doanh (không nhớ rõ Công ty vay và hợp đồng vay, hợp đồng thế chấp do thời gian lâu quá Công ty không còn giữ). Hiện nay, bên vay vốn đã tất toán các khoản vay tại Ngân hàng Đ. Ngày 22/08/2012, các bên liên quan đã thống nhất giải chấp tài sản và đề nghị xóa đăng ký thế chấp, đã được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C1 xác nhận.

Sau khi Ngân hàng Đ giải chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên do Công ty X đứng tên để Công ty X làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân người mua thì Công ty X có đi cùng Ngân hàng Đ và Ngân hàng Đ giữ biên nhận nhận Giấy chứng nhận khi Ủy ban nhân dân quận C giao Giấy chứng nhận cấp cho cá nhân ông T vì vậy Ngân hàng Đ giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03350 ngày 31/01/2013 của ông T, bà D đứng tên và Giấy chứng nhận này không đảm bảo cho bất cứ nghĩa vụ nào tại Ngân hàng Đ. Công ty X cam kết, ngay sau khi Ngân hàng Đ bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty thì Công ty giao ngay cho bên mua.

**** Ông Nguyễn Thanh T đại diện cho bà Nguyễn Võ Minh T3 và ông Nguyễn Võ Minh T4 cho rằng:*** Nguyễn Võ Minh T3 và Nguyễn Võ Minh T4 là hai con của ông và bà D, có cùng ý kiến và yêu cầu như vợ chồng ông.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên đưa ra xét xử, tại Bản án sơ thẩm số: 02/2024/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2024 của Toà án nhân dân quận Cái Răng đã tuyên như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần V và một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh T và bà Võ Mỹ D;

1.1 Buộc ông Nguyễn Thanh T và bà Võ Mỹ D phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần V số tiền nợ của hợp đồng tín dụng còn thiếu tổng cộng:

551.343.763đ; Trong đó: vốn gốc: 273.040.367đ + lãi tạm tính đến ngày 05/01/2024: Lãi 278.303.396đ và lãi phát sinh kể từ ngày 06/018/2024 đến khi thanh toán tất nợ theo mức lãi suất quá hạn thoả thuận của hợp đồng tín dụng số 0591/ĐS/07/HĐDH ký ngày 29/8/2007 và phụ kiện Hợp đồng đã ký.

1.2 Buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ phải giao trả cho ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Mỹ D: bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03350 ngày 31/01/2013 do ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Mỹ D đứng tên.

1.3 Sau khi ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Mỹ D nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ngân hàng thương mại cổ phần Đ giao trả, buộc ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Mỹ D phải giao nộp cho Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03350 ngày 31/01/2013 do ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Mỹ D đứng tên cho Ngân hàng thương mại cổ phần V để thực hiện thoả thuận của hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 0234/11/VA-CT/TCTSTTL ngày 14/11/2011 giữa ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Mỹ D ký với Ngân hàng ương"thương mại cổ phần V.

1.4 Trường hợp ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Mỹ D không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ của hợp đồng tín dụng số 0591/ĐS/07/HĐDH ký ngày 29/8/2007 và phụ kiện hợp đồng đã ký nêu trên thì Ngân hàng Thương mại cổ phần V có quyền yêu cầu phát mãi tài sản đảm bảo là nhà và quyền sử dụng đất tọa lạc tại F2 -24 đường số E Khu dân cư E, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ tại hợp đồng mua bán nhà số 0422/HĐMBN ngày 08/08/2007 giữa ông Nguyễn Thanh T và Chi nhánh Công ty cổ phần X công trình giao Thông586 tại Cần Thơ, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03350 ngày 31/01/2013 do ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Mỹ D đứng tên theo hợp đồng thế chấp số 1251/HĐTC ngày 22/08/2007 và hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 0234/11/VAB-CT/TCTSTTL ngày 14/11/2011 giữa ông Nguyễn Thanh T và bà Võ Mỹ D đã ký với Ngân hàng ương"thương mại cổ phần V.

1.5 Ông Nguyễn Thanh T và bà Võ Mỹ D phải thanh toán cho Công ty X số tiền mua bán nhà còn lại 30.000.000 đồng của Hợp đồng mua bán nhà số 0422/HĐMB ngày 08/8/2007.

Kể từ khi Công ty cổ phần X có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thanh toán tất nợ, ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Mỹ D còn phải chịu tiền lãi chậm trả, tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả trong giai đoạn thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần V về việc yêu cầu Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03350 ngày 31/01/2013 do ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Mỹ D đứng tên cho Ngân hàng thương mại cổ phần V.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí xem xét thẩm định và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 01 tháng 02 năm 2024, bị đơn Ngân hàng Đ kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm, đề nghị không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với Ngân hàng Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm

**** Ý kiến của đại diện bị đơn:*** Vẫn giữ yêu cầu kháng cáo đề nghị xem xét sửa án sơ thẩm, Công ty chỉ có cung cấp thêm Công văn số 129 ngày 30/12/2020 của Ban Kiểm soát đặc biệt Ngân hàng Đ ngày 30/12/2020 của Ngân hàng N. Theo chỉ đạo của các cơ quan liên quan Ngân hàng phải giữ nguyên hiện trạng tài sản thế chấp có liên quan đến nhóm 586 Ngân hàng cũng làm tờ trình ngày 15/4/2024 để giải chấp các tài sản nhưng chưa được phản hồi nên đề nghị xem xét bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của mình.

**** Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông T, bà D cho rằng***: việc Ngân hàng Đ giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà D đứng tên là không có cơ sở vì quyền sử dụng đất này không thuộc tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp nào của Công ty X. Ông T, bà D cũng không có thế chấp tài sản cho Ngân hàng Đ. Do đó, đề nghị giữ y bản án sơ thẩm đã tuyên.

* ***Ý kiến của ông T:*** Ông thống nhất với quan điểm của luật sư bảo vệ.

**** Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:***

Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn và thời hạn nộp tạm ứng kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung: Quá trình giải quyết vụ án, Công ty X và ông T thừa nhận các bên có xác lập giao dịch mua bán nhà đất tại vị trí lô đất F2 -24 thuộc thửa 6550, giá chuyển nhượng 630.000.000 đồng, Công ty X đã bàn giao căn nhà cho ông T quản lý sử dụng sau khi ký hợp đồng, ông T còn nợ số tiền 30.000.000 đồng, sự thừa nhận này được xem là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ngày 25/10/2011, Công ty X thế chấp thửa đất này cùng 165 thửa đất khác cho Ngân hàng Đ để bảo lãnh cho Công ty V1 vay số tiền 80.000.000.000 đồng. Ngày 23/8/2012, xóa đăng ký thế chấp. Ngày 31/01/2013, ông T, bà D được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, diện tích 125m^2 thuộc thửa đất 6550. Do Ngân hàng Đ đang giữ bản chính giấy chứng nhận nên ông T, bà D khởi kiện, yêu cầu Ngân hàng Đ giao trả Giấy chứng nhận, xét thấy: Thời điểm ông T, bà D được cấp Giấy chứng nhận và đến hiện tại, thửa đất 6550 không phải là đối tượng bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng thế chấp giữa Công ty X và Ngân hàng Đ. Mặt khác, ông T, bà D không liên quan và không thế chấp tài sản cho Ngân hàng Đ, không đồng ý giao giấy chứng nhận cho Ngân hàng Đ quản lý để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ. Ngoài ra, Công ty X cũng đồng ý bàn giao Giấy chứng nhận cho ông T, bà D sau khi Ngân hàng Đ

giao trả. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc Ngân hàng Đ giao trả bản chính giấy chứng nhận cho ông T, bà D là phù hợp.

Từ những phân tích trên, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án, không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại Tòa phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên, những người tham gia tố tụng khác.

[1] *Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết*:

Ngày 19/4/2023 ông Nguyễn Thanh T và bà Võ Mỹ D nộp đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng mua bán nhà với Công ty cổ phần X, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà đối với nhà và đất toạ lạc tại số F đường số E, Dự án Khu dân cư P - Lô S, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà D, bà D sẽ thanh toán số tiền mua bán nhà còn lại 30.000.000 đồng cho Công ty X. Tuy nhiên, do ông T, bà D ký hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai đối với nhà và quyền sử dụng đất này tại Ngân hàng Thương mại cổ phần V để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng của ông T, bà D vay vốn để thanh toán tiền mua nhà cho Công ty X và hiện tại ông T, bà D vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ nên ngày 01/8/2023, Ngân hàng V có đơn khởi kiện yêu cầu ông T, bà D thanh toán nợ của hợp đồng tín dụng; đồng thời, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà D hiện tại Ngân hàng Đ đang giữ nên yêu cầu Ngân hàng Đ giao bản chính giấy chứng nhận của ông T, bà D cho Ngân hàng V; trường hợp ông T, bà D không thực hiện nghĩa vụ thanh toán đầy đủ thì yêu cầu được quyền phát mãi tài sản thế chấp. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm đã ra quyết định nhập vụ án tranh chấp hợp đồng mua bán nhà vào vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp của Ngân hàng V để giải quyết cùng một vụ án. Quan hệ tranh chấp được xác định đây là vụ kiện "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng; Hợp đồng thế chấp tài sản và hợp đồng mua bán nhà*" được ngành luật dân sự điều chỉnh và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự như án sơ thẩm nhận định là phù hợp.

Bị đơn có địa chỉ cư trú tại địa bàn quận C và tài sản tranh chấp là bất động sản có địa chỉ tại địa bàn quận C nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Cái Răng theo quy định tại điểm a, b khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2] *Về thủ tục tố tụng*: Công ty X có yêu cầu xét xử vắng mặt; Nguyên đơn đã được triệu tập nhưng vắng mặt đến lần thứ 2 do đó Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người vừa nêu trên là đúng với quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Cấp phúc thẩm căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đương sự.

[3] *Về thủ tục hình thức kháng cáo:* Bị đơn kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí nên hợp lệ về mặt hình thức. Để xét kháng cáo, cần đánh giá khách quan toàn diện nội dung, cần thiết phải xem xét lại toàn bộ hồ sơ các bên đã thực hiện đối chiếu với quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án, Công ty X và ông T thừa các bên có xác lập giao dịch mua bán nhà đất tại vị trí lô đất F2 -24 thuộc thửa 6550, giá chuyển nhượng 630.000.000 đồng, Công ty X đã bàn giao căn nhà cho ông T quản lý sử dụng sau khi ký hợp đồng, ông T còn nợ số tiền 30.000.000 đồng, sự thừa nhận này được xem là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Các bên không đặt ra tranh chấp về hợp đồng tín dụng và hợp đồng mua bán nhà nên không đặt ra xem xét đánh giá lại

[4] Xét kháng cáo của bị đơn: *Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03350 ngày 31/01/2013 của ông T, bà D đứng tên:* thấy rằng:

[4.1] Công ty X có thế chấp cho Ngân hàng Đ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 6550 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T03411 ngày 21/05/2007 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho Công ty X đứng tên nhưng tài sản này đã được giải chấp, xoá thế chấp và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân ông T, bà D.

[4.2] Xét thấy, quyền sử dụng đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T, bà D đứng tên không phải là tài sản đăng ký giao dịch đảm bảo tại Ngân hàng Đ. Giữa ông T, bà D không có giao dịch thế chấp với Ngân hàng Đ và giữa Ngân hàng Đ cũng không có giao dịch gì liên quan đến quyền sử dụng đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T, bà D đứng tên.

[4.3] Ngày 31/01/2013, ông T, bà D được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, diện tích 125m^2 thuộc thửa đất 6550. Do Ngân hàng Đ đang giữ bản chính giấy chứng nhận nên ông T, bà D khởi kiện, yêu cầu Ngân hàng Đ giao trả Giấy chứng nhận, xét thấy:

[4.4] Thời điểm ông T, bà D được cấp Giấy chứng nhận và đến hiện tại, thửa đất 6550 không phải là đối tượng bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng thế chấp giữa Công ty X và Ngân hàng Đ. Mặt khác, ông T, bà D không liên quan và không thế chấp tài sản cho Ngân hàng Đ, không đồng ý giao Giấy chứng nhận cho Ngân hàng Đ quản lý để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ. Ngoài ra, Công ty X cũng đồng ý bàn giao Giấy chứng nhận cho ông T, bà D sau khi Ngân hàng Đ giao trả. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc Ngân hàng Đ giao trả bản chính giấy chứng nhận cho ông T, bà D là phù hợp. Do đó, án sơ thẩm buộc Ngân hàng Đ giao trả bản chính cho ông T, bà D là có cơ sở.

[5] Như trên đã phân tích, do Ngân hàng Đ không có giao dịch với Ngân hàng V nên việc Ngân hàng V yêu cầu Ngân hàng trực tiếp giao Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất của ông T, bà D cho Ngân hàng V là không có cơ sở, không được chấp nhận.

Bị đơn kháng cáo nhưng không có cung cấp thêm chứng cứ gì mới nên không có cơ sở gì để đánh giá xem xét lại.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[7] *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm do yêu cầu không được xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Điều 217, Điều 299; Điều 311; Khoản 1, Khoản 5 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Ngân hàng TMCP Đ, giữ Y án sơ thẩm:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần V và một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh T và bà Võ Mỹ D;

1.1 Buộc ông Nguyễn Thanh T và bà Võ Mỹ D phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần V số tiền nợ của hợp đồng tín dụng còn thiếu tổng cộng: **551.343.763đ;** Trong đó: vốn gốc: **273.040.367đ** + lãi tạm tính đến ngày **05/01/2024**: Lãi **278.303.396đ** và lãi phát sinh kể từ ngày 06/018/2024 đến khi thanh toán tất nợ theo mức lãi suất quá hạn thoả thuận của hợp đồng tín dụng số 0591/ĐS/07/HĐDH ký ngày 29/8/2007 và phụ kiện hợp đồng đã ký.

1.2 Buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ phải giao trả cho ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Mỹ D: bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03350 ngày 31/01/2013 do ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Mỹ D đứng tên.

1.3 Sau khi ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Mỹ D nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ngân hàng thương mại cổ phần Đ giao trả, buộc ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Mỹ D phải giao nộp cho Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03350 ngày 31/01/2013 do ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Mỹ D đứng tên cho Ngân hàng thương mại cổ phần V để thực hiện thoả thuận của hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 0234/11/VA-CT/TCTSTTL ngày 14/11/2011 giữa ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Mỹ D ký với Ngân hàng thương mại cổ phần V.

1.4 Trường hợp ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Mỹ D không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ của hợp đồng tín dụng số 0591/ĐS/07/HĐDH ký ngày 29/8/2007 và phụ kiện hợp đồng đã ký nêu trên thì Ngân hàng Thương mại cổ phần V có quyền yêu cầu phát mãi tài sản đảm bảo là nhà và quyền sử dụng đất tọa lạc tại F2 -24 đường số E Khu dân cư E, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ tại hợp đồng mua bán nhà số 0422/HĐMBN ngày 08/08/2007 giữa ông Nguyễn Thanh T và Chi nhánh Công ty cổ phần X công trình giao Thông586 tại Cần Thơ, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03350 ngày 31/01/2013 do ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Mỹ D đứng tên theo hợp đồng thế chấp số 1251/HĐTC ngày 22/08/2007 và hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 0234/11/VAB-CT/TCTSTTL ngày 14/11/2011 giữa ông Nguyễn Thanh T và bà Võ Mỹ D đã ký với Ngân hàng thương mại cổ phần V.

1.5 Ông Nguyễn Thanh T và bà Võ Mỹ D phải thanh toán cho Công ty X số tiền mua bán nhà còn lại 30.000.000 đồng của hợp đồng mua bán nhà số 0422/HĐMB ngày 08/8/2007.

Kể từ khi Công ty cổ phần X có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thanh toán tất nợ, ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Mỹ D còn phải chịu tiền lãi chậm trả, tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả trong giai đoạn thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần V về việc yêu cầu Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03350 ngày 31/01/2013 do ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Mỹ D đứng tên cho Ngân hàng thương mại cổ phần V.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: 4.000.000 đồng: Công ty X và ông T, bà D mỗi bên phải chịu 50% chi phí, tương ứng số tiền 2.000.000 đồng. Ông T, bà D đã nộp tạm ứng nên Công ty E phải hoàn trả lại cho ông T, bà D số tiền 2.000.000 đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1 Ông Nguyễn Thanh T và bà Võ Mỹ D phải chịu án phí giá ngạch là 26.053.750 đồng. Tuy nhiên, ông T là người cao tuổi, được miễn nộp án phí nên bà Võ Mỹ D còn phải nộp 13.026.875đ án phí nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng bà Võ Mỹ D đã nộp theo Biên lai số 0003107 ngày 27/4/2023 tại Chi Cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, bà Võ Mỹ D còn phải nộp thêm 12.726.875đ.

4.2 Ngân hàng Thương mại cổ phần V phải chịu 300.000 đồng án phí nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 14.831.000 đồng theo Biên lai số 003353 ngày 10/8/2023, Ngân hàng Thương mại cổ phần V được nhận 14.531.000 đồng tiền tạm ứng án phí còn lại tại Chi Cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

4.3 Công ty Cổ phần X phải chịu án phí 300.000 đồng.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ phải chịu 300.000 đồngồng (Ba trăm ngàn đồng). Chuyển tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp theo biên lai thu số 0003251 ngày 01/02/2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ thành án phí.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 16/7/2024).

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 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./.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND TPCT;
- Tòa án nhân dân Q. Cái Răng;
- Chi Cục THADS Q. Cái Răng.

Lê Thị Minh Trang