

Bản án số: 18/2024/KDTM-PT
Ngày: 16/5/2024
V/v: “T/C hợp đồng tín dụng
và hợp đồng thế chấp QSD đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC 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 **Phan Thị Hồng Dung**

- *Các thẩm phán:* Ông **Phạm Văn Bình**

Bà Lê Thị Minh Trang

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

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:*
Bà Nguyễn Thanh Bảo Trân - Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 24/2023/TLPT-KDTM ngày 19 tháng 12 năm 2023 về việc tranh chấp Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp QSD đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 26/2024/QĐXX-PT ngày 06 tháng 3 năm 2024.

Do bản án sơ thẩm số 09/2023/KDTM.ST ngày 24/8/2023 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng xét xử sơ thẩm có kháng cáo, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần X.**

Nay đổi tên là Ngân hàng TMCP T5 và Phát triển

Địa chỉ: Tầng A, 23, 24, Tòa nhà M, số B T, phường N, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền:

+ Ông **Tô Thanh H**, sinh năm: 1983. (có mặt)

Địa chỉ: Số C, đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

+ Ông **Đào Đình M**, sinh năm: 1980. (có mặt)

Địa chỉ: Tầng L, số D, đường N, phường Đ, quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

* *Bị đơn*: 1. Ông **Lê Minh N**, sinh năm: 1971. (vắng mặt)

2. Bà **Huỳnh Thị L**, sinh năm: 1975. (vắng mặt)

Là Chủ hộ kinh doanh Hồng L1.

Cùng địa chỉ: Số G, đường A, khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N, bà L1: Ông **Vũ Ngọc C**, sinh năm: 1962 – văn bản ngày 13/3/2024. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

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

1. Bà **Tăng Á L2**, sinh năm: 1969. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số A, đường C, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L2: Ông **Vũ Ngọc C**, sinh năm: 1962 – văn bản ngày 15/3/2024. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

2. Bà **Nguyễn Thị Đ**, sinh năm: 1997 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ: Luật sư **Đặng Trọng T** - Văn phòng L4 - Đoàn Luật sư thành phố C (có mặt).

Địa chỉ: Số E, đường C, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ.

3. Bà **Nguyễn Thị H1**, sinh năm: 1950 (có mặt).

4. Ông **Nguyễn Việt C1**, sinh năm: 1990 (có mặt).

5. Ông **Nguyễn Việt N1**, sinh năm: 1984 (có mặt).

6. Ông **Nguyễn Văn N2**, sinh năm: 1967 (vắng mặt).

7. Bà **Võ Thị C2**, sinh năm: 1958 (có mặt).

8. Bà **Trần Thị Bích N3**, sinh năm: 1986 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Việt N1: Luật sư **Phạm Văn T1** - Văn phòng Luật sư Phạm Văn T1, Đoàn Luật sư thành phố C (có mặt).

Người kháng cáo: Ngân hàng Thương mại cổ phần X; ông Lê Minh N và bà Huỳnh Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo nội dung đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần X và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngân hàng Thương mại cổ phần X (gọi tắt là Ngân hàng) và ông Lê Minh N, bà Huỳnh Thị L - Chủ hộ kinh doanh Hồng Loan có ký kết hợp đồng tín dụng số 591.0154/2016/HĐTD/PGBankCT.11 ngày 23/02/2016. Theo đó, ông N, bà L vay tín dụng của Ngân hàng với số tiền 1.470.000.000 đồng. Mục đích vay để bổ sung vốn kinh doanh lúa gạo. Thời hạn vay là 12 tháng. Lãi suất vay trong hạn là 10%/năm trong 6 tháng đầu tiên, sau đó điều chỉnh theo Quyết định số 309/2014/QĐ-TGD ngày 24/12/2014 và thông báo gia hạn chương trình ưu đãi số 65/2015/TB-DVNHBL ngày 10/12/2015. Sau 6 tháng ưu đãi, lãi suất điều chỉnh 03 tháng/lần, lãi suất bằng lãi suất huy động 12 tháng (+) biên độ 3%/năm. Để đảm bảo cho nợ vay, các bên có thể chấp QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hợp đồng thế chấp số 07.118.15/PGBCT/BĐ ngày 12/02/2015, cụ thể tài sản thế chấp gồm:

- QSD đất diện tích 4.092m², thửa đất số 288, tọa lạc tại ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02728 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 26/12/2014 cho bà Tăng Á L2 đứng tên.

- QSD đất diện tích 1.659 m², thửa đất số 276, tọa lạc tại ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02729 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 26/12/2014 cho bà Tăng Á L2 đứng tên.

Ngoài ra, ông N, bà L còn thế chấp QSD đất diện tích 2.667,9 m², thửa đất số 358 và QSD đất diện tích 2.904,7 m², thửa đất số 400, tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ, theo các Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03641 và số CH03642 do Ủy ban nhân dân quận B cấp cùng ngày 03/4/2015 cho ông Lê Minh N đứng tên. *Tuy nhiên, 02 QSD đất này đã được Ngân hàng xử lý để thu hồi nợ.*

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông N, bà L vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu buộc ông N, bà L trả cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 05/5/2022 là 950.051.106 đồng. Trong đó, nợ vay gốc là 489.863.967 đồng, nợ lãi trong hạn là 306.791.426 đồng và nợ lãi quá hạn là

163.395.713 đồng. Đồng thời, yêu cầu tiếp tục tính lãi phát sinh theo mức lãi suất trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Nếu ông N, bà L không trả được nợ thì Ngân hàng được quyền đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là QSD đất diện tích 4.092 m² tại thửa đất số 288 và QSD đất diện tích 1.659 m² tại thửa đất số 276.

** Bị đơn Lê Minh N và Huỳnh Thị L - Chủ hộ kinh doanh Hồng L1 và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày:*

Ông Lê Minh N và bà Huỳnh Thị L - Chủ hộ kinh doanh Hồng L1 có vay tín dụng của Ngân hàng. Sau khi vay thì ông N, bà L1 có trả dần số nợ. Số tiền vay gốc còn nợ lại của Ngân hàng là 489.863.967 đồng. Vì lý do dịch bệnh Covid - 19 nên việc kinh doanh của ông N, bà L1 gặp khó khăn, không có khả năng thanh toán nợ vay của Ngân hàng nên Ngân hàng khởi kiện. Ông N, bà L1 thống nhất nợ vay gốc còn thiếu cho Ngân hàng là 489.863.967 đồng, tiền lãi thì đề nghị Ngân hàng xoá lãi cho bị đơn. Đồng thời, thống nhất phát mãi các tài sản đã thế chấp tại Ngân hàng là QSD đất thuộc thửa số 288, diện tích 4.092 m² và QSD đất thuộc thửa số 276, diện tích 1.659 m², tọa lạc tại ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ, theo các Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02728 và số CH02729 do UBND huyện P cấp cùng ngày 26/12/2014 cho bà Tăng Á L2 đứng tên.

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

- Bà Nguyễn Thị H1 và bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

Gia đình bà đang quản lý sử dụng ***một phần thửa đất số 276***, tọa lạc tại ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ mà bà Tăng Á L2 đang đứng tên sử dụng, theo Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02729 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 26/12/2014. Gia đình bà không hề biết phần diện tích đất do ông Nguyễn Văn T2 đứng tên trước đây đã chuyển nhượng cho người khác và đang thế chấp tại Ngân hàng và hiện Ngân hàng đề nghị phát mãi. Do đó, đối với yêu cầu của Ngân hàng đề nghị phát mãi tài sản thế chấp trong đó có phần đất của gia đình bà đang quản lý sử dụng thì bà H1 và bà Đ không thống nhất.

- Ông Nguyễn Việt C1, ông Nguyễn Việt N1 và bà Trần Thị Bích N3 trình bày:

Trước đây, ông Nguyễn Văn L3 (cha ruột của ông C1, ông N1) được ông Nguyễn Văn T3 (cha ruột của ông L3) tặng cho một phần đất thuộc thửa số 276, tọa lạc tại ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ mà bà Tăng Á L2 đang đứng tên sử dụng, theo Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác

gắn liền với đất số CH02729 do UBND huyện P cấp ngày 26/12/2014. Gia đình ông bà không có chuyển nhượng phần đất này cho ai nhưng không hiểu vì sao hiện nay bà Tăng Á L2 được đứng tên đất và thế chấp Ngân hàng. Do đó, không thống nhất đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn đề nghị phát mãi đối với phần đất mà gia đình ông, bà đang quản lý sử dụng.

- Ông Nguyễn Văn N2 trình bày:

Vào ngày 20/6/2002, ông có nhận chuyển nhượng của bà Trương Thị S (mẹ ruột của ông T2) 2 công đất với giá nhận chuyển nhượng là 24 chỉ vàng 24K. Ông đã giao đủ tiền và nhận đất sử dụng từ đó cho đến nay. Phần đất này thuộc một phần thửa đất số 288, theo Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02728 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 26/12/2014 cho bà Tăng Á L2 đứng tên. Phần đất này hiện bà L2 đang thế chấp tại Ngân hàng và bị Ngân hàng đề nghị phát mãi. Ông không thống nhất đối với yêu cầu của Ngân hàng đề nghị phát mãi phần đất ông đang quản lý sử dụng.

- Bà Võ Thị C2 trình bày:

Hiện bà đang quản lý sử dụng một phần đất diện tích khoảng 1.300 m², thuộc thửa đất số 288, theo Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02728 do UBND huyện P cấp ngày 26/12/2014 cho bà Tăng Á L2 đứng tên. Phần đất này gia đình bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn L3 từ năm 1990 và quản lý sử dụng từ đó cho đến nay. Sau khi nhận đất sử dụng thì bà có trồng các loại cây như: Sầu Riêng, M1 và xây căn nhà tường cấp 4, nhưng chưa đăng ký sang tên QSD đất. Bà không thống nhất yêu cầu của Ngân hàng đề nghị phát mãi phần đất do bà đang quản lý sử dụng.

Tại phiên tòa sơ thẩm;

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Việt C1, Nguyễn Việt N1, Nguyễn Văn N2 và Võ Thị C2 đề nghị không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Tại bản án sơ thẩm số 09/2023/KDTM-ST ngày 24/8/2023 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc các bị đơn Lê Minh N, Huỳnh Thị L - Chủ hộ kinh doanh Hồng Loan trả cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần X tổng số tiền 1.047.641.426 đồng. Trong đó, nợ gốc là 489.863.967 đồng, nợ lãi là 557.777.459 đồng.

2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày 18/8/2023, các bị đơn còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

3. Không chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản là QSD thửa đất số 288, diện tích 4.092 m² (thực đo 3.621,1 m²) và QSD thửa đất số 276, diện tích 1.659 m² (thực đo 2.050,7 m²), tọa lạc tại ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ, theo các Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02728 và số CH02729 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cùng ngày 26/12/2014 cho bà Tăng Á L2 đứng tên.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp QSD đất số 07.118.15/PGBCT/BĐ ngày 12/02/2015 giữa bên thế chấp là bà Tăng Á L2 với bên nhận thế chấp Ngân hàng Thương mại cổ phần X là vô hiệu.

Ngân hàng Thương mại cổ phần X có trách nhiệm giao trả lại cho bà Tăng Á L2 bản chính các Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02728 và số CH02729 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cùng ngày 26/12/2014 cho bà Tăng Á L2 đứng tên.

4. Dành quyền khởi kiện tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho các đương sự có liên quan thành vụ án khác khi có yêu cầu.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo qui định.

Ngày 13/9/2023 Ngân hàng có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đối với Hợp đồng thế chấp, yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp và được phát mãi tài sản thế chấp tại hai thửa đất số 288 và 276 để thu hồi nợ.

Ngày 13/9/2023 bị đơn ông Lê Minh N bà Huỳnh Thị L có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, do không còn khả năng trả nợ nên đồng ý cho Ngân hàng được quyền phát mãi tài sản để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bà Tăng Á L2 với Ngân hàng.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự có mặt giữ nguyên yêu cầu. Người kháng cáo là Ngân hàng và các bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Ngân hàng đưa ra các căn cứ để cho rằng Hợp đồng thế chấp là hợp pháp đúng qui định pháp luật, đề nghị chấp nhận nội dung kháng cáo, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

Người đại diện ủy quyền của các Bị đơn đưa ra các căn cứ chứng minh việc chuyển nhượng QSD đất là hợp pháp và được chuyển tên bà L2 theo đúng qui

định. Bà L2 là người chủ sử dụng trên giấy và đem thế chấp là phù hợp được pháp luật cho phép. Do không còn khả năng trả nợ nên các bị đơn đồng ý cho Ngân hàng phát mãi để trừ nợ, tuy nhiên khi phát mãi được chữa lại diện tích đất các căn nhà và khu mộ theo thỏa thuận ngày 20/8/2020.

Luật sư phía ông Đ và Luật sư phía ông N1 cùng đưa ra các căn cứ để cho rằng việc chuyển nhượng đất của bị đơn và bà L2 là giả tạo, chưa có việc giao nhận tài sản trên thực tế, hiện các đương sự ở trên đất này và trồng cây, họ đều không biết việc thế chấp giữa bà L2 với Ngân hàng, việc Ngân hàng nhận thế chấp chưa thẩm định và chưa đảm bảo đúng thủ tục qui định, nên cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng thế chấp vô hiệu là có căn cứ. Đề nghị bác kháng cáo của nguyên đơn và các bị đơn.

Quan điểm nhận xét và đề nghị của kiểm sát viên:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án thực hiện đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng là đúng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Căn cứ tài liệu chứng cứ và trên cơ sở xem xét Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp tài sản ...cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn về phát mãi tài sản thế chấp là QSD đất thuộc thửa số 288, diện tích 4.092m² và QSD đất thuộc thửa số 276, diện tích 1.659m², tọa lạc tại ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02728 và số CH02729 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cùng ngày 26/12/2014 cho bà Tăng Á L2 đứng tên là phù hợp. Tuyên bố hợp đồng thế chấp QSD đất số 07.118.15/PGBCT/BĐ ngày 12/02/2015 giữa bên thế chấp là bà Tăng Á L2 với bên nhận thế chấp là Ngân hàng vô hiệu là có căn cứ.

Ngân hàng và các Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm chứng cứ mới nào khác, từ đó không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo. Bản án sơ thẩm xử là có căn cứ được giữ nguyên. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm (có phát biểu kèm).

Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến nhận xét của kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:*

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là tranh chấp Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp QSD đất,

do bị đơn có địa chỉ tại quận C nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Cái Răng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự là đúng.

[2] Về tố tụng:

Các bị đơn Lê Minh N, Huỳnh Thị L, người đại diện theo uỷ quyền của các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị H1, Trần Thị Bích N3, Tăng Á L2, Nguyễn Thị Đ và người đại diện theo uỷ quyền của bà L2, bà Đ vắng mặt không lý do mặc dù đã được triệu tập hợp lệ. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự cấp sơ thẩm xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên là đúng.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1] Đối với yêu cầu buộc các bị đơn thanh toán tiền nợ vay tín dụng:

Xét thấy, giữa Ngân hàng và các bị đơn Lê Minh N, Huỳnh Thị L - Chủ hộ kinh doanh Hồng Loan có ký kết hợp đồng tín dụng số 591.0154/2016/HĐTD-HKD/PGBankCT.11 vào ngày 23/6/2016. Theo đó, Ngân hàng cho ông N, bà L vay số tiền 1.470.000.000 đồng. Mục đích vay để bổ sung vốn kinh doanh lúa gạo. Thời hạn vay là 12 tháng. Lãi suất vay trong hạn là 10%/năm trong 6 tháng đầu tiên, sau đó điều chỉnh theo Quyết định số 309/2014/QĐ-TGD ngày 24/12/2014 và thông báo gia hạn chương trình ưu đãi số 65/2015/TB-DVNHBL ngày 10/12/2015. Sau 6 tháng ưu đãi, lãi suất điều chỉnh 03 tháng/lần, lãi suất bằng lãi suất huy động 12 tháng (+) biên độ 3%/năm. Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân và ông N, bà L đã nhận đủ 1.470.000.000 đồng, được thể hiện trên Khế ước nhận nợ ngày 23/02/2016 và ngày 05/4/2016. Tuy nhiên, sau khi ký kết hợp đồng tín dụng, bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận. Tính đến ngày 18/8/2023, các bị đơn còn nợ của nguyên đơn 1.047.641.426 đồng. Trong đó, nợ vay gốc là 489.863.967 đồng, nợ lãi là 557.777.459 đồng. Các bị đơn cũng thừa nhận còn nợ tiền vay gốc của nguyên đơn chưa thanh toán là 489.863.967 đồng và đề nghị được xoá lãi. Căn cứ vào Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng, khế ước nhận nợ và sự thừa nhận của các bị đơn, cho thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị buộc các bị đơn trả số tiền vay gốc và lãi còn thiếu tạm tính đến ngày 18/8/2023 như nêu trên là có cơ sở chấp nhận. Do các đương sự không kháng cáo nên không xem xét.

[3.2] Đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp:

Xét thấy, để đảm bảo cho nợ vay của ông Lê Minh N, bà Huỳnh Thị L - Chủ hộ kinh doanh Hồng L1 tại Ngân hàng, bên thứ ba là bà Tăng Á L2 có ký kết Hợp đồng thế chấp QSD đất số 07.118.15/PGBCT/BĐ ngày 12/02/2015 với bên

nhận thế chấp là Ngân hàng. Tài sản thế chấp là QSD đất thuộc thửa đất số 288, diện tích 4.092 m² (thực đo 3.621,1 m²) và thửa đất số 276, diện tích 1.659 m² (thực đo 2.050,7 m²), tọa lạc tại ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ, theo các Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02728 và số CH02729 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cùng ngày 26/12/2014 cho bà Tăng Á L2 đứng tên.

Qua kết quả thẩm định tại chỗ thể hiện, thửa đất số 288 hiện được ông Nguyễn Văn N2 quản lý sử dụng một phần diện tích 2.506 m² từ năm 2002 và ông N2 có trồng cây lâu năm. Một phần diện tích còn lại của thửa đất số 288 thì được bà Võ Thị C2 quản lý sử dụng diện tích 1.115,1m² từ năm 2004, bà C2 có trồng cây lâu năm, xây dựng nhà để sinh sống cách đây khoảng 10 năm. Phía ông N2 cho rằng nhận chuyển nhượng của bà Trương Thị S (mẹ ruột của ông T2) với giá nhận chuyển nhượng là 24 chỉ vàng 24K, có lập giấy tay. Phía bà C2 thì cho rằng đất này được cha chồng là ông Nguyễn Văn S1 cho sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Văn L3 từ năm 1992 và để lại cho bà quản lý sử dụng hơn 20 năm nay.

Thửa đất số 276, hiện gia đình ông Nguyễn Việt N1 sử dụng một phần diện tích 415,7m², trên đất có xây dựng căn nhà cấp 4 từ năm 1984, sửa chữa lại năm 2010 và một phần diện tích 312,4m² do bà Nguyễn Thị H1 và Nguyễn Thị Đ là con ruột của ông Nguyễn Văn T2 (chủ sử dụng đất cũ) quản lý sử dụng và xây dựng nhà cấp 4. Ngoài ra, trên thửa đất này còn có các cây trồng lâu năm gồm: Dừa, M1, Sầu R, V, B,... và khu mộ kiên cố được chôn cất từ năm 2006.

Theo báo cáo thẩm định tài sản để làm cơ sở cho việc nhận thế chấp tài sản vào ngày 10/02/2015 do Ngân hàng cung cấp, xác định tài sản trước khi ký Hợp đồng thế chấp thì trên thửa đất 288 (tài sản 1) chỉ có căn nhà trệt, còn trên thửa đất 276 (tài sản 2) không có công trình xây dựng nào. Đồng thời, đánh giá tài sản có khả năng tranh chấp cao.

Xét thấy, tuy các đương sự chưa khởi kiện yêu cầu liên quan đến các Hợp đồng chuyển nhượng QSD các thửa đất số 276 và 288 từ thời điểm ông Nguyễn Văn T2 được cấp giấy chứng nhận đứng tên QSD đất đến thời điểm bà Tăng Á L2 được cấp giấy chứng nhận QSD đất sau cùng và bà L2 dùng tài sản thế chấp để đảm bảo nợ vay cho ông N, bà L1 tại Ngân hàng, nhưng cần xem xét nguồn gốc tài sản và tính pháp lý của việc chuyển nhượng mới đảm bảo cho việc giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật và đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

Theo các hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất thể hiện, năm 2012 ông Nguyễn Văn T2 nhận thừa kế QSD đất của bà Trương Thị S để lại và được cấp

giấy chứng nhận QSD các thửa đất số 276 và 288 vào ngày 04/6/2012. Đến ngày 16/7/2012, ông T2 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Thanh P, ông P điều chỉnh đăng ký biến động đứng tên sử dụng vào ngày 10/4/2013. Ngày 11/4/2014, ông P chuyển nhượng lại cho ông Phan Ngọc T4, ông T4 làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất vào ngày 24/4/2014. Đến ngày 21/8/2014, ông T4 chuyển nhượng QSD đất lại cho bà Tăng Á L2 và bà L2 được cấp đổi thành các Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02728 và số CH02729 cấp cùng ngày 26/12/2014. Tuy được cấp giấy chứng nhận QSD đất nhưng kể từ thời điểm ông T2 chuyển nhượng QSD các thửa đất số 276 và 288 thì những người nhận chuyển nhượng gồm ông Nguyễn Thanh P, ông Phan Ngọc T4 và bà Tăng Á L2 chưa lần nào nhận đất sử dụng, và những người hiện ở trên đất không biết việc này, nếu có chuyển nhượng đất thì phải lập biên bản bàn giao đất trên thực địa theo qui định, nên không thể có việc người nhận chuyển nhượng QSD đất mà không nhận đất để quản lý sử dụng. Điều này cho thấy việc chuyển nhượng QSD đất này có sự gian dối, nhằm để che giấu một giao dịch khác.

Xét thấy, bà Tăng Á L2 dùng giấy chứng nhận QSD đất do bà L2 đứng tên trong giao dịch chuyển nhượng QSD đất có sự gian dối, đem tài sản đi thế chấp để đảm bảo nợ vay cho ông N, bà L1 tại Ngân hàng. *Hơn nữa khi nhận thế chấp, Ngân hàng cũng dự báo đất có khả năng tranh chấp cao nhưng không xác minh làm rõ nguồn gốc đất của người thế chấp khi nhận chuyển nhượng có hợp pháp hay không và đất có tranh chấp hay không vì người đứng tên QSD đất nhưng lại không trực tiếp quản lý sử dụng đất.* Bên cạnh, ngoài căn nhà trên thửa đất số 276 (tài sản 1) thì trên thửa đất số 276 và 288 còn có các căn nhà, cây trồng và nhà mồ nhưng khi thẩm định Ngân hàng không thể hiện rõ có xác nhận chủ sở hữu tài sản, chủ sử dụng nhà đất, hiện các chủ sử dụng hoàn toàn không biết việc Ngân hàng nhận thế chấp nên Ngân hàng không phải là bên thứ ba ngay tình theo khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, hợp đồng thế chấp QSD đất bị vô hiệu, do vậy Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là QSD các thửa đất số 276 và 288 là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng thế chấp số 07.118.15 ngày 12/02/2015 để được quyền phát mãi tài sản tại thửa đất 276 và 288; Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm Ngân hàng không cung cấp thêm chứng cứ mới nào khác để chứng minh yêu cầu kháng cáo, nên không có cơ sở để xem xét. Đối với yêu cầu kháng cáo của Bị đơn đề nghị phát mãi tài sản thế chấp để trả nợ Ngân hàng là đồng nghĩa với việc xét yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng, như trên nhận định do yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng không

được chấp nhận, nên kháng cáo của các Bị đơn cũng không có cơ sở để xem xét. Bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ được giữ nguyên.

Đối với các vấn đề khác của các đương sự có liên quan trong vụ án, nếu sau này có phát sinh tranh chấp sẽ giải quyết thành vụ án khác.

[5] Về án phí, nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu phát mãi tài sản nhưng không được chấp nhận; Bị đơn phải chịu án phí trên số tiền nợ thanh toán cho nguyên đơn.

[6] Về chi phí tố tụng khác, nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ theo quy định của pháp luật.

[7] Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng và các bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo qui định.

[8] Nhận xét và đề nghị của kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Về hình thức: Chấp nhận đơn kháng cáo hợp lệ của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần X.

Chấp nhận đơn kháng cáo hợp lệ của bị đơn ông Lê Minh N, bà Huỳnh Thị L.

- Về nội dung: Không chấp yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần X.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Minh N, bà Huỳnh Thị L.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc các bị đơn Lê Minh N, Huỳnh Thị L - Chủ hộ kinh doanh Hồng Loan trả cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần X (Nay là Ngân hàng TMCP

T5 và Phát triển) tổng số tiền 1.047.641.426 đồng. Trong đó, nợ vay gốc là 489.863.967 đồng, nợ lãi là 557.777.459 đồng.

2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày 18/8/2023, các bị đơn còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

3. Không chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản là QSD thửa đất số 288, diện tích 4.092 m² (thực đo 3.621,1 m²) và QSD thửa đất số 276, diện tích 1.659 m² (thực đo 2.050,7 m²), tọa lạc tại ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ, theo các Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02728 và số CH02729 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cùng ngày 26/12/2014 cho bà Tăng Á L2 đứng tên.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp QSD đất số 07.118.15/PGBCT/BĐ ngày 12/02/2015 giữa bên thế chấp là bà Tăng Á L2 với bên nhận thế chấp Ngân hàng Thương mại cổ phần X là vô hiệu.

Ngân hàng Thương mại cổ phần X có trách nhiệm giao trả lại cho bà Tăng Á L2 bản chính các Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02728 và số CH02729 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cùng ngày 26/12/2014 cho bà Tăng Á L2 đứng tên.

4. Dành quyền khởi kiện tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho các đương sự có liên quan thành vụ án khác khi có yêu cầu.

5. Về án phí sơ thẩm:

Các bị đơn Lê Minh N, Huỳnh Thị L - Chủ hộ kinh doanh Hồng L1 phải chịu 43.429.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần X (Nay là Ngân hàng TMCP T5 và Phát triển) phải chịu 3.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Chuyển một phần tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp theo biên lai thu số 0008326 ngày 05/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng thành tiền án phí. Nguyên đơn được nhận lại 17.230.000 đồng tạm ứng án phí còn lại.

6. Về chi phí tố tụng khác: Nguyên đơn và các bị đơn mỗi bên phải chịu 7.860.000 đồng chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Số tiền này nguyên đơn đã nộp và đã được chi xong. Các bị đơn có trách nhiệm trả lại 7.860.000 đồng cho nguyên đơn.

7. Về án phí phúc thẩm: Ngân hàng Thương mại cổ phần X (Nay là Ngân hàng TMCP T5 và Phát triển) phải nộp 2.000.000 đồng. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0003432 ngày 20/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng thành án phí (nộp xong).

Ông Lê Minh N phải nộp 2.000.000 đồng. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0003427 ngày 15/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng thành án phí (nộp xong).

Bà Huỳnh Thị L phải nộp 2.000.000 đồng. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0003428 ngày 15/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng thành án phí (nộp xong).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 16/5/2024.

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, 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./.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND Q. Cái Răng;
- VKSND TP. Cần Thơ;
- CC THA.DS Q.Cái Răng;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

Phan Thị Hồng Dung