

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG
Bản án số: 01/2024/KDTM-PT
Ngày 24/01/2024
V/v tranh chấp hợp đồng tín
dụng, hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Vĩnh Khương.

Các Thẩm phán: Ông Hồ Văn Phụng.

Ông Nguyễn Hoàng Thành.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Thanh Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:**
Ông Trương Minh Diên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08/12/2023, ngày 24/01/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 06/2023/TLPT-KDTM ngày 18/10/2023 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2023/KDTM-ST ngày 02/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 05/2023/QĐ-PT ngày 02/11/2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại cổ phần K; địa chỉ: Số D đường P, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần K: Ông Nguyễn Anh V và bà Trương Thị Mỹ N; cùng địa chỉ: Số A, đường T, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (theo văn bản ủy quyền số 3575/QĐ-NHKL ngày 11/9/2023). (vắng mặt)

- **Bị đơn:**

- Bà Trần Thị T; địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)
- Ông Phạm Thanh N1; địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

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

1. Bà Huỳnh Hồng H; địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)
2. Ông Hồ Tấn H1; địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)
3. Bà Huỳnh Thị N2; địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)
4. Bà Thạch Thị D; địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)
5. Bà Quách Kim L; địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)
6. Bà Hồ Kim Q; địa chỉ: L, đường số H, Khu đô thị E, khóm D, Phường D, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)
7. Bà Hồ Kim N3; địa chỉ: Số G, đường L, khóm D, Phường F, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Quách Kim L, bà Hồ Kim Q, bà Hồ Kim N3: Ông Hồ Tấn H1; địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (theo văn bản ủy quyền ngày 15/6/2021). (có mặt)

- *Người kháng cáo:* Ngân hàng Thương mại cổ phần K, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án được tóm tắt như sau:

- *Theo đơn khởi kiện ngày 01/6/2019 của Ngân hàng Thương mại cổ phần K (sau đây viết tắt là Ngân hàng) và trình bày của bà Trương Thị Mỹ N trong quá trình giải quyết vụ án:*

Vào ngày 24/4/2018, bà Trần Thị T và ông Phạm Thanh N1 có vay của Ngân hàng số tiền là 100.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 229/18/HĐTD/2100-2961 ngày 24/4/2018 để bổ sung vốn kinh doanh trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; lãi suất trong hạn là 13,05%/năm, được điều chỉnh 03 tháng một lần và được tính bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng lãnh lãi cuối kỳ của Ngân hàng tại thời điểm thay đổi lãi suất cộng biên độ 3,78%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay ngay trước thời điểm phát sinh nợ quá hạn; phạt chậm trả lãi bằng 0,05%/ngày trên số tiền chậm trả; hình thức thanh toán là gốc trả cuối kỳ, lãi trả định kỳ hàng tháng.

Tài sản thế chấp đảm bảo khoản vay theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 163/16/HĐTC-BDS/2100-4931 ngày 14/10/2016 là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà T, ông N1 là quyền sử dụng đất thửa đất số 197, tờ bản đồ số 02, diện tích 3.499m²; mục đích sử dụng đất ở 300m², đất trồng cây lâu năm 3.199m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 778557 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà T, ông N1 ngày 27/3/2012.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất số 163/16/HĐTC-BĐS/2100- 4931 ngày 14/10/2016 đã được Văn phòng C chứng nhận ngày 14/10/2016, số công chứng 5876, quyền số 14/2016/TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 14/10/2016 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Đồng thời, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định trước khi tiến hành ký kết hợp đồng thế chấp thì bộ phận chuyên môn của Ngân hàng có tiến hành đi khảo sát tài sản và lập thủ tục khảo sát nhưng việc khảo sát tài sản thế chấp không có phối hợp với chính quyền địa phương nơi có tài sản thế chấp để được xác nhận.

Sau khi vay, bà T, ông N1 chỉ trả được số tiền lãi trong hạn là 12.197.639 đồng và từ ngày 24/4/2019, hợp đồng tín dụng đã đến hạn nhưng bà T, ông N1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán gốc, lãi theo thỏa thuận.

Ngân hàng yêu cầu bà Trần Thị T, ông Phạm Thanh N1 trả cho Ngân hàng số tiền còn nợ tính đến ngày 02/8/2023 là 190.541.830 đồng (trong đó tiền gốc là 100.000.000 đồng, lãi trong hạn là 1.171.111 đồng, lãi quá hạn là 88.456.667 đồng, phạt chậm trả lãi là 914.052 đồng) và tiền lãi phát sinh cho đến khi bà T, ông N1 trả hết nợ gốc. Trường hợp bà T, ông N1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì yêu cầu xử lý tài sản đã thế chấp nêu trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng; đối với phần đất mô mã có diện tích 117,5m² thuộc một phần thửa đất thế chấp thì thống nhất giao lại cho bà T, ông N1 tiếp tục quản lý và không yêu cầu xử lý thế chấp. Ngân hàng không chấp nhận đối với yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Hồng H, bà Huỳnh Thị N2, bà Quách Kim L, ông Hồ Tấn H1, bà Hồ Kim Q và bà Hồ Kim N3, bà Thạch Thị D.

- Theo lời trình bày của bà Trần Thị T, ông Phạm Thanh N1 trong quá trình giải quyết vụ án:

Bà Trần Thị T, ông Phạm Thanh N1 thống nhất với ý kiến của Ngân hàng trình bày về hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp mà 02 bên đã ký kết. Bà T, ông N1 đồng ý trả tiền theo yêu cầu của Ngân hàng, trường hợp không thực hiện thì thống nhất xử lý tài sản thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ.

Tuy nhiên, bà T, ông N1 cho rằng phần đất nêu trên trước khi thế chấp cho Ngân hàng đã được bà T, ông N1 chuyển nhượng cho bà Huỳnh Hồng H năm 2013, chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị N2 năm 2014, chuyển nhượng cho ông Hồ Văn T1 năm 2014; bà T, ông N1 đã nhận đủ tiền của bà H là 15.000.000 đồng, bà N2 là 15.000.000 đồng, ông T1 là 24.000.000 đồng và đã giao đất cho bà H, bà N2 và ông T1 xong. Còn phần đất chuyển nhượng cho bà Thạch Thị D giá 36.000.000 đồng do bà T, ông N1 nợ tiền của bà D nên thống nhất làm giấy chuyển nhượng nhưng chưa giao đất cho bà D. Đồng thời, khi thế chấp đất cho Ngân hàng trong đó có các phần đất đã chuyển nhượng cho bà H, bà N2 và ông T1 thì họ không biết.

- Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 17/11/2021, bà Huỳnh Hồng H trình bày:

Ngày 21/6/2013, bà H nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị T, ông Phạm Thanh N1 phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 180,3m² (đất cây lâu năm),

thửa số 197, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng với giá là 15.000.000 đồng, việc chuyển nhượng có làm giấy, bà H đã giao đủ tiền cho bà T, ông N1. Trong năm 2013, sau khi chuyển nhượng đất thì bà H được Nhà nước cất một căn nhà tình nghĩa và sử dụng cho đến nay. Việc bà T, ông N1 thế chấp phần đất nêu trên cho Ngân hàng thì bà H không biết.

Bà Huỳnh Hồng H yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “tờ chuyển nhượng đất cây lâu năm lập ngày 21/6/2013” giữa bà H và bà T, ông N1 đối với phần đất nêu trên.

- Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 12/4/2023, bà Huỳnh Thị N2 trình bày:

Ngày 18/6/2014, bà N2 nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị T, ông Phạm Thanh N1 một phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 210,7m² (đất cây lâu năm), thửa số 197, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng với giá là 15.000.000 đồng. Bà N2 đã giao đủ tiền cho bà T, ông N1. Trong năm 2014, sau khi chuyển nhượng đất thì bà N2 cất nhà ở cho đến năm 2018 thì đi làm thuê tại thành phố Hồ Chí Minh nên việc bà T, ông N1 thế chấp thửa đất nêu trên bao gồm phần đất bà N2 đã chuyển nhượng thì bà N2 không biết. Đến năm 2020, bà N2 trở về thì nhà hư hỏng nên đã cất lại căn nhà tạm để sử dụng.

Bà Huỳnh Thị N2 yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 18/6/2014 giữa bà N2 và bà T, ông N1 đối với phần đất nêu trên.

- Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 12/4/2023, bà Quách Kim L, ông Hồ Tấn H1, bà Hồ Kim N3, bà Hồ Kim Q cùng trình bày:

Ngày 16/01/2014, ông Hồ Văn T1 (chết ngày 22/9/2014) là chồng bà Quách Kim L và cha ông Hồ Tấn H1, bà Hồ Kim Q, bà Hồ Kim N3 có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị T, ông Phạm Thanh N1 phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 285,0m² (đất cây lâu năm), thuộc thửa đất số 197, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng với giá 24.000.000 đồng, hai bên có lập giấy mua bán nhưng không làm thủ tục chuyển quyền sử dụng theo quy định của pháp luật. Sau khi chuyển nhượng thì ông T1 chết và được chôn cất trên phần đất này. Việc bà T, ông N1 thế chấp thửa đất nêu trên bao gồm phần đất ông T1 đã chuyển nhượng thì bà L, ông H1, bà Q và bà N3 không biết.

Bà Quách Kim L, ông Hồ Tấn H1, bà Hồ Kim N3, bà Hồ Kim Q không đồng ý phát mãi phần đất mà ông Hồ Văn T1 đã chuyển nhượng của bà T, ông N1 và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “tờ chuyển nhượng đất cây lâu năm lập ngày 15/01/2014” xác lập giữa ông T1 và bà T, ông N1.

- Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 12/4/2023, bà Thạch Thị D trình bày:

Ngày 21/9/2018, bà D nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị T, ông Phạm Thanh N1 một phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 379,8m², thuộc thửa đất số 197, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng với giá 36.000.000 đồng, hai bên có làm tờ chuyển nhượng đất nhưng không có công

chứng theo quy định của pháp luật. Việc bà T, ông N1 thế chấp thửa đất nêu trên bao gồm phần đất bà D đã chuyển nhượng thì bà D không biết.

Bà Thạch Thị D yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “tờ chuyển nhượng đất lập ngày 21/9/2018” giữa bà D và bà T, ông N1 đối với diện tích đất nêu trên và buộc bà T, ông N1 hoàn trả số tiền đã chuyển nhượng là 36.000.000 đồng và không yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Tại bản án số 02/2023/KDTM-ST ngày 02/8/2023, Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định (tóm tắt) như sau:

“1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần K.

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần K về việc buộc bị đơn bà Trần Thị T, ông Phạm Thanh N1 cùng có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho nguyên đơn dư nợ tính đến ngày 02/8/2023 với số tiền vay gốc là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), lãi trong hạn là 1.171.111 đồng (một triệu, một trăm bảy mươi một nghìn, một trăm mười một đồng), lãi quá hạn là 88.456.667 đồng (tám mươi tám triệu, bốn trăm năm mươi sáu nghìn, sáu trăm sáu mươi bảy đồng), phạt chậm trả lãi là 914.052 đồng (chín trăm mười bốn nghìn, không trăm năm mươi hai đồng), tổng cộng là 190.541.830 đồng (một trăm chín mươi triệu, năm trăm bốn mươi một nghìn, tám trăm ba mươi đồng) và bà T, ông N1 còn phải trả cho Ngân hàng tiền lãi phát sinh tính trên số nợ gốc theo hợp đồng kể từ ngày 03/8/2023 cho đến khi trả xong số nợ gốc.

1.2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần K về việc xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 163/16/HĐTC-BĐS/2100-4931 ngày 14/10/2016, cụ thể: Trường hợp bị đơn bà Trần Thị T, ông Phạm Thanh N1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần K thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BG 778557 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Trần Thị T, ông Phạm Thanh N1 ngày 27/03/2012 đối với phần đất có diện tích 2692,1m² (trong đó bà T, ông N1 quản lý, sử dụng là 2312,3m², bà Thạch Thị D quản lý là 379,8m²), thuộc một phần thửa đất số 197, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng và tài sản gắn liền với đất.

1.3. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần K về việc không yêu cầu xử lý tài sản thế chấp và thống nhất giao cho bị đơn bà Trần Thị T, ông Phạm Thanh N1 tiếp tục quản lý, sử dụng phần nhà mộ có 07 ngôi mộ bằng bê tông; kết cấu nền bê tông, mái lợp tol, khung cột sắt; có số đo ngang 12,5m x dài 9,4m, diện tích 117,5m², thuộc một phần thửa đất số 197, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần K về việc xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp

quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 163/16/HĐTC-BĐS/2100-4931 ngày 14/10/2016 là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BG 778557 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Trần Thị T, ông Phạm Thanh N1 ngày 27/03/2012 đối với các phần đất bà Huỳnh Hồng H đang quản lý, sử dụng có diện tích 180,3m²; bà Quách Kim L, ông Hồ Tấn H1, bà Hồ Kim Q, bà Hồ Kim N3 đang quản lý, sử dụng có diện tích 285,0m²; bà Huỳnh Thị N2 đang quản lý, sử dụng có diện tích 210,7m²; thuộc một phần thửa đất số 197, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Hồng H, bà Huỳnh Thị N2, bà Quách Kim L, ông Hồ Tấn H1, bà Hồ Kim Q, bà Hồ Kim N3, bà Thạch Thị D.

3.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “tờ chuyển nhượng đất cây lâu năm” xác lập ngày 21/6/2013 giữa bà Huỳnh Hồng H và bà Trần Thị T, ông Phạm Thanh N1 đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 180,3m² (đất trồng cây lâu năm), thuộc một phần thửa số 197, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, có số đo tứ cận như sau: hướng đông giáp sông B có số đo 5,12m; hướng tây giáp lộ đal có số đo 4,9m; hướng nam giáp phần đất bà Huỳnh Thị N2 quản lý, sử dụng (một phần thửa 197) có số đo 35,56m; hướng bắc giáp phần đất ông Hồ Tấn H1 quản lý, sử dụng (do ông Hồ Văn T1 chuyển nhượng của bà T, ông N1 thuộc một phần thửa 197) có số đo 36,29m.

3.2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “tờ chuyển nhượng đất cây lâu năm” xác lập ngày 15/01/2014 giữa ông Hồ Văn T1 (do hàng thừa kế thứ nhất của ông T1 là bà Quách Kim L, ông Hồ Tấn H1, bà Hồ Kim Q, bà Hồ Kim N3 đang quản lý, sử dụng) và bà Trần Thị T, ông Phạm Thanh N1 có diện tích theo đo đạc thực tế là 285,0m² (đất trồng cây lâu năm), thuộc một phần thửa số 197, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, có số đo tứ cận như sau: hướng đông giáp sông B có số đo 7,8m; hướng tây giáp lộ đal có số đo 7,94m; hướng nam giáp phần đất bà Huỳnh Hồng H quản lý, sử dụng (một phần thửa 197) có số đo 36,29m; hướng bắc giáp phần đất còn lại của bà T, ông N1 (thửa 197) có số đo 36,54m.

3.3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 18/6/2014 giữa bà Huỳnh Thị N2 và bà Trần Thị T, ông Phạm Thanh N1 có diện tích theo đo đạc thực tế là 210,7m² (đất trồng cây lâu năm), thuộc một phần thửa số 197, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, có số đo tứ cận như sau: hướng đông giáp sông B có số đo 6,13m; hướng tây giáp lộ đal có số đo 5,98m; hướng nam giáp kênh thủy lợi có số đo 34,55m; hướng bắc giáp phần đất bà Huỳnh Hồng H quản lý, sử dụng (một phần thửa 197) có số đo 35,56m.

3.4. Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “tờ chuyển nhượng đất lập ngày 21/9/2018” xác lập giữa bà Thạch Thị D và bà Trần Thị T, ông Phạm Thanh N1 đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế là 379,8m², thuộc một phần thửa số 197, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện L, tỉnh

Sóc Trăng, có số đo tứ cận như sau: hướng đông giáp sông B có số đo 10m; hướng tây giáp lộ đal có số đo 10,02m; hướng nam giáp phần đất còn lại của bà T, ông N1 (thửa 197) có số đo 37,61m; hướng bắc giáp phần đất của ông Nguyễn Văn L1 có số đo 38,34m. Buộc bà Thạch Thị D giao lại phần đất nêu trên cho nguyên đơn Ngân hàng để xử lý tài sản thế chấp. Buộc bị đơn bà Trần Thị T, ông Phạm Thanh N1 cùng có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Thạch Thị D số tiền chuyển nhượng diện tích đất nêu trên là 36.000.000 đồng (ba mươi sáu triệu đồng). Do bà Thạch Thị D không yêu cầu xem xét hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử ghi nhận và không đặt ra xem xét.

[4] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí là 9.309.760 đồng (chín triệu, ba trăm lẻ chín nghìn, bảy trăm sáu mươi đồng) nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần K đã nộp xong. Nguyên đơn và bị đơn bà Trần Thị T, ông Phạm Thanh N1 mỗi bên phải chịu là 4.654.880 đồng (bốn triệu, sáu trăm năm mươi bốn nghìn, tám trăm tám mươi đồng). Nguyên đơn đã nộp xong, bị đơn bà Trần Thị T, ông Phạm Thanh N1 cùng có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 4.654.880 đồng (bốn triệu, sáu trăm năm mươi bốn nghìn, tám trăm tám mươi đồng).

[5] Về án phí sơ thẩm:

Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần K không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, nguyên đơn Ngân hàng phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.583.667 đồng (hai triệu, năm trăm tám mươi ba nghìn, sáu trăm sáu mươi bảy đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0008426 ngày 03/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền thừa là 2.283.667 đồng (hai triệu, hai trăm tám mươi ba nghìn, sáu trăm sáu mươi bảy đồng).

Bị đơn bà Trần Thị T, ông Phạm Thanh N1 cùng có nghĩa vụ chịu 11.627.091 đồng (mười một triệu, sáu trăm hai mươi bảy nghìn, không trăm chín mươi một đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và án phí dân sự sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Hồng H, bà Huỳnh Thị N2, bà Quách Kim L, ông Hồ Tấn H1, bà Hồ Kim Q, bà Hồ Kim N3, bà Thạch Thị D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Quách Kim L, ông Hồ Tấn H1, bà Hồ Kim Q, bà Hồ Kim N3 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0003321 ngày 09/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng.”

Ngoài ra, án sơ thẩm còn thông báo quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

- Ngày 15/8/2023, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết, sửa một phần án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật mà bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ số vốn, tiền lãi và tiền phạt chậm

trả lãi thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên bán đấu giá tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 163/16/HĐTC-BDS/2100/4931 ngày 14/10/2016 để ưu tiên thanh toán nợ cho nguyên đơn.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Nguyên đơn không rút lại đơn khởi kiện và vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo; các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

+ Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự để giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của Ngân hàng P với quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Bà Trần Thị T, ông Phạm Thanh N1, bà Huỳnh Hồng H vắng mặt lần thứ hai không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan; bà Trương Thị Mỹ N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vụ án.

[3] Xét kháng cáo của Ngân hàng yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng xử lý toàn bộ tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 163/16/HĐTC-BDS/2100-4931 ngày 14/10/2016 (BL 26-30) ký giữa Ngân hàng và bà Trần Thị T, ông Phạm Thanh N1. Hội đồng xét xử thấy rằng hợp đồng thế chấp trên thể hiện bà T, ông N1 thế chấp cho Ngân hàng thửa đất số 197, tờ bản đồ số 02, diện tích 3.499m² (mục đích sử dụng đất ở 300m², đất trồng cây lâu năm 3.199m²), tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng do bà T, ông N1 đứng tên. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/9/2019 (BL 43-46) và ngày 14/7/2020 (BL 58-62) của Tòa án nhân dân huyện Long Phú đối với tài sản thế chấp thì:

[3.1] Bà T, ông N1 quản lý, sử dụng phần đất có diện tích là 2.312,3m², loại đất trồng cây lâu năm.

[3.2] Phần nhà mộ do bà T, ông N1 quản lý có 07 ngôi mộ bằng bê tông, kết cấu nhà mộ nền bê tông, mái lợp tol, khung cột sắt có số đo ngang 12,5m x dài 9,4m, diện tích 117,5m².

[3.3] Bà Huỳnh Hồng H quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 180,3m² đã nhận chuyển nhượng từ bà T, ông N1 vào ngày 21/6/2013.

[3.4] Bà Huỳnh Thị N2 đang quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 210,7m² đã nhận chuyển nhượng từ bà T, ông N1 vào ngày 18/6/2014.

[3.5] Bà Quách Kim L, ông Hồ Tấn H1, bà Hồ Kim Q, bà Hồ Kim N3 đang quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 285,0m² do ông T1 nhận chuyển nhượng của bà T, ông N1 vào ngày 16/01/2014.

[3.6] Phần đất bà T, ông N1 chuyển nhượng cho bà Thạch Thị D ngày 21/9/2018, có diện tích 379,8m². Trên đất, bà T, ông N1 có trồng một số cây lâu năm và xây dựng 01 ngôi miếu nhỏ bằng bê tông.

[4] Tại biên bản xác minh ngày 18/5/2023 (BL 255-256) của Tòa án cấp sơ thẩm đối với ông Diệp Thanh T2 (là Trưởng ban nhân dân ấp thời điểm năm 2013, năm 2014) thể hiện:

[4.1] Bà Huỳnh Hồng H chuyển nhượng đất của bà T, ông N1 vào năm 2013, bà H được nhà nước cấp cho 01 căn nhà tình nghĩa trên phần đất này và ở cho đến nay. Giấy chuyển nhượng đất của bà H có ông Nguyễn Văn T3 là cán bộ tài chính lúc đó ký.

[4.2] Bà Huỳnh Thị N2 có chuyển nhượng phần đất của bà T, ông N1 vào năm 2014 và cất nhà tạm để ở được khoảng 05 năm thì đi làm thuê bỏ trống căn nhà không ai quản lý. Sau thời gian thì nhà bị sập, đến khoảng 03 năm gần đây bà N2 mới về địa phương sinh sống và cất lại căn nhà tạm để ở. Việc chuyển nhượng của bà N2 và bà T, ông N1 không có làm giấy tờ nhưng khi bà N2 cất nhà ở trên đất của bà T, ông N1 thì ông T2 biết sự việc này và có hỏi bà T, ông N1 thì họ có thống nhất đã chuyển nhượng cho bà N2, nên bà N2 cất nhà ở.

[4.3] Ông Hồ Văn T1 có chuyển nhượng đất của bà T, ông N1 vào năm 2014 và ông T2 có ký xác nhận vào tờ chuyển nhượng. Sau khi ông T1 chết thì được chôn cất tại phần đất này cho đến nay.

[5] Hội đồng xét xử nhận thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T, ông N1 với bà H, bà N2, ông T1 tuy vi phạm về mặt hình thức nhưng những người tham gia chuyển nhượng hoàn toàn tự nguyện và có năng lực hành vi dân sự đầy đủ; phần đất chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T, ông N1; bà T, ông N1 thừa nhận đã nhận đủ tiền chuyển nhượng của bà H, bà N2, ông T1 và đã giao đất cho các đương sự này; khi bà H, bà N2 cất nhà ở trên đất, ông T1 chết được chôn cất trên đất thì bà T, ông N1 không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; bà H, bà N2 và những người thừa kế của ông T1 là bà L, ông H1, bà Q, bà N3 sử dụng đất ổn định, liên tục từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà phúc thẩm, Ngân hàng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc Ngân hàng nhận thế chấp toàn bộ thửa đất số 197, tờ bản đồ số 02, diện tích 3.499m² có sự đồng ý của bà H, bà N2, ông T1 (hoặc những người thừa kế của ông T1 là bà L, ông H1, bà Q, bà N3) nên việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T, ông N1 với bà Huỳnh Hồng H, bà Huỳnh Thị N2, ông Hồ Văn T1 và không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp là có căn cứ, đúng pháp luật. Vì vậy, Ngân hàng

kháng cáo yêu cầu Tòa án chấp nhận cho Ngân hàng được quyền xử lý toàn bộ tài sản đã thế chấp là thửa đất số 197, tờ bản đồ số 02 là không có căn cứ chấp nhận.

[6] Tuy nhiên, khi tuyên xử lý tài sản thế chấp, Tòa án cấp sơ thẩm có một số thiếu sót cấp phúc thẩm cần phải điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp như sau:

[6.1] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/9/2019, ngày 14/7/2020, ngày 12/12/2023 thể hiện các phần đất do bà Trần Thị T, ông Phạm Thanh N1 và bà Thạch Thị D quản lý, sử dụng (phần A và Phần B trên phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 29/7/2020) còn có các tài sản và vật kiến trúc thuộc quyền sở hữu của bà T, ông N1. Theo thỏa thuận tại Điều 4 và Điều 5 hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 163/16/HĐTC-BDS/2100-4931 ngày 14/10/2016 và khoản 3 Điều 318 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì các tài sản này cũng thuộc tài sản thế chấp. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tuyên Ngân hàng có quyền xử lý quyền sử dụng đất thuộc phần A và Phần B trên phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 29/7/2020 và tài sản gắn liền với đất, mà không nêu cụ thể từng tài sản và loại đất. Đồng thời, cũng không xác định vị trí của phần đất có diện tích 117,5m² (trên đất 07 ngôi mộ bằng bê tông) giao bà T, ông N1 tiếp tục quản lý, sử dụng là chưa đầy đủ vì theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/12/2023 thì các tài sản, vật kiến trúc của bà T, ông N1 trên đất và phần đất nhà mộ như sau:

- + 02 cây dừa loại A, 01 cây Sa kê loại A, 01 cây Su đũa loại A, 01 cây mít loại C, 01 cây ổi loại A, 02 cây me loại A, 01 cây cau loại A, 01 cây xoài loại A.

- + 01 ngôi miếu bằng bê tông, có kích thước 1m x 1m.

- + Nhà chính có kích thước 15m x 16,4m, kết cấu nền xi măng + đất, cột bê tông + gỗ tạm (tre, dừa), mái lợp tol.

- + Lò sấy lúa, sân phơi lúa nền xi măng.

- + Nhà mộ (có 07 ngôi mộ bằng bê tông) kích thước 12,5m x 9,4m, kết cấu bằng bê tông, không vách, mái lợp tol, khung cột sắt; có vị trí hướng Đông giáp đất còn lại thuộc phần B có số đo 9,4m, hướng Tây giáp lộ đal có số đo 9,4m, hướng Nam giáp đất còn lại thuộc phần B có số đo 12,5m, hướng Bắc giáp đất còn lại thuộc phần B có số đo 12,5m.

(kèm theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 29/7/2020).

[6.2] Khi tuyên quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, án sơ thẩm xác định Ngân hàng có quyền này khi bà T, ông N1 không thực hiện nghĩa vụ trả tiền là chưa phù hợp với nội dung thỏa thuận về vấn đề này tại Điều 10 hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 163/16/HĐTC-BDS/2100-4931 ngày 14/10/2016 và quy định tại khoản 5 Điều 323 Bộ luật Dân sự năm 2015, gây khó khăn cho việc thi hành án trong trường hợp bà T, ông N1 thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ.

[6.3] Khi tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 21/9/2018 giữa bà Thạch Thị D và bà T, ông N1 đối với diện tích đất 379,8m² thuộc thửa đất số 197, án sơ thẩm buộc bà D giao trả phần đất này cho Ngân hàng để xử lý tài sản thế chấp là không phù hợp vì diện tích đất này vẫn

thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà T, ông N1 và bà D không phải là bên có nghĩa vụ trong việc giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng xử lý mà nghĩa vụ này là của bà T, ông N1. Đồng thời, khi buộc bà T, ông N1 hoàn trả cho bà D số tiền chuyển nhượng đất là 36.000.000 đồng, án sơ thẩm không tuyên tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ đối với khoản tiền này ở giai đoạn thi hành án là không phù hợp với quy định của Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 và hướng dẫn tại điểm b khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

[6.4] Đồng thời, khi nêu căn cứ không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng đối với các phần đất đã được bà Trần Thị T, ông Phạm Thanh N1 chuyển nhượng cho Huỳnh Hồng H, bà Huỳnh Thị N2, ông Hồ Văn T1, án sơ thẩm có nhận định Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 163/16/HĐTC-BDS/2100-4931 ngày 14/10/2016 bị vô hiệu một phần đối với các phần đất này nhưng tại phần quyết định lại không tuyên về nội dung này là chưa giải quyết toàn diện, triệt để yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng.

[7] Từ những phân tích nêu trên, kháng cáo của Ngân hàng yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng xử lý toàn bộ tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 163/16/HĐTC-BDS/2100-4931 ngày 14/10/2016 là không có căn cứ chấp nhận.

[8] Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng và áp dụng khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự để giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[9] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[10] Ngân hàng phải chịu án phí phúc thẩm do cấp phúc thẩm giữ nguyên án sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 29 của 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148, khoản 3 Điều 296, khoản 1 Điều 308 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 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.

I. Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần K.

II. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/KDTM-ST ngày 02/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần K.

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần K về việc buộc bị đơn bà Trần Thị T, ông Phạm Thanh N1 cùng có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho nguyên đơn dư nợ tính đến ngày 02/8/2023 với số tiền vay gốc là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), lãi trong hạn là 1.171.111 đồng (một triệu, một trăm bảy mươi một nghìn, một trăm mười một đồng), lãi quá hạn là 88.456.667 đồng (tám mươi tám triệu, bốn trăm năm mươi sáu nghìn, sáu trăm sáu mươi bảy đồng), phạt chậm trả lãi là 914.052 đồng (chín trăm mười bốn nghìn, không trăm năm mươi hai đồng), tổng cộng là 190.541.830 đồng (một trăm chín mươi triệu, năm trăm bốn mươi một nghìn, tám trăm ba mươi đồng) và bà T, ông N1 còn phải trả cho Ngân hàng tiền lãi phát sinh tính trên số nợ gốc theo hợp đồng kể từ ngày 03/8/2023 cho đến khi trả xong số nợ gốc.

1.2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần K về việc xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 163/16/HĐTC-BDS/2100-4931 ngày 14/10/2016, cụ thể: Trường hợp bà Trần Thị T, ông Phạm Thanh N1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần K có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BG 778557 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Trần Thị T, ông Phạm Thanh N1 ngày 27/03/2012 đối với phần đất có diện tích 2.692,1m² (trong đó bà T, ông N1 quản lý, sử dụng là 2.312,3m², bà Thạch Thị D quản lý là 379,8m²), loại đất ở 300m², đất trồng cây lâu năm 2.392,1m² thuộc một phần thửa đất số 197, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng và tài sản gắn liền với đất sau:

+ 02 cây dừa loại A, 01 cây Sa kê loại A, 01 cây Su đũa loại A, 01 cây mít loại C, 01 cây ổi loại A, 02 cây me loại A, 01 cây cau loại A, 01 cây xoài loại A.

+ 01 ngôi miếu bằng bê tông, có kích thước 1m x 1m.

+ Nhà chính có kích thước 15m x 16,4m, kết cấu nền xi măng + đất, cột bê tông + gỗ tàm (tre, dừa), mái lợp tol.

+ Lò sấy lúa, sân phơi lúa nền xi măng.

(Phần A + phần B, trừ phần 2 phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 29/7/2020)

1.3. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần K về việc không yêu cầu xử lý tài sản thế chấp và thống nhất giao cho bị đơn bà Trần Thị T, ông Phạm Thanh N1 tiếp tục quản lý, sử dụng phần nhà mộ có 07 ngôi mộ bằng bê tông; kết cấu nền bê tông, mái lợp tol, khung cột sắt; có kích thước 12,5m x 9,4m, diện tích 117,5m² (đất trồng cây lâu năm), thuộc một phần

thửa đất số 197, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.
Đất có số đo, tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất còn lại thuộc phần B có số đo 9,4m;
- Hướng Tây giáp lộ đal có số đo 9,4m;
- Hướng Nam giáp đất còn lại thuộc phần B có số đo 12,5m;
- Hướng Bắc giáp đất còn lại thuộc phần B có số đo 12,5m.

(Phần 2 phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 29/7/2020)

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần K về việc xử lý tài sản thế chấp. Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 163/16/HĐTC-BDS/2100-4931 ngày 14/10/2016 vô hiệu một phần đối với các phần đất bà Huỳnh Hồng H đang quản lý, sử dụng có diện tích 180,3m²; bà Quách Kim L, ông Hồ Tấn H1, bà Hồ Kim Q, bà Hồ Kim N3 đang quản lý, sử dụng có diện tích 285,0m²; bà Huỳnh Thị N2 đang quản lý, sử dụng có diện tích 210,7m²; thuộc một phần thửa đất số 197, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Hồng H, bà Huỳnh Thị N2, bà Quách Kim L, ông Hồ Tấn H1, bà Hồ Kim Q, bà Hồ Kim N3, bà Thạch Thị D.

3.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “tờ chuyển nhượng đất cây lâu năm” xác lập ngày 21/6/2013 giữa bà Huỳnh Hồng H và bà Trần Thị T, ông Phạm Thanh N1 đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 180,3m² (đất trồng cây lâu năm), thuộc một phần thửa số 197, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, có số đo tứ cận như sau: hướng đông giáp sông B có số đo 5,12m; hướng tây giáp lộ đal có số đo 4,9m; hướng nam giáp phần đất bà Huỳnh Thị N2 quản lý, sử dụng (một phần thửa 197) có số đo 35,26m; hướng bắc giáp phần đất ông Hồ Tấn H1 quản lý, sử dụng (do ông Hồ Văn T1 chuyển nhượng của bà T, ông N1 thuộc một phần thửa 197) có số đo 36,29m.

(Phần D phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 29/7/2020)

3.2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “tờ chuyển nhượng đất cây lâu năm” xác lập ngày 15/01/2014 giữa ông Hồ Văn T1 (do hàng thừa kế thứ nhất của ông T1 là bà Quách Kim L, ông Hồ Tấn H1, bà Hồ Kim Q, bà Hồ Kim N3 đang quản lý, sử dụng) và bà Trần Thị T, ông Phạm Thanh N1 có diện tích theo đo đạc thực tế là 285,0m² (đất trồng cây lâu năm), thuộc một phần thửa số 197, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, có số đo tứ cận như sau: hướng đông giáp sông B có số đo 7,8m; hướng tây giáp lộ đal có số đo 7,94m; hướng nam giáp phần đất bà Huỳnh Hồng H quản lý, sử dụng (một phần thửa 197) có số đo 36,29m; hướng bắc giáp phần đất còn lại của bà T, ông N1 (thửa 197) có số đo 36,54m.

(Phần C phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 29/7/2020)

3.3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 18/6/2014 giữa bà Huỳnh Thị N2 và bà Trần Thị T, ông Phạm Thanh N1 có diện tích theo đo đạc thực tế là 210,7m² (đất trồng cây lâu năm), thuộc một phần thửa số 197, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, có số đo tứ cận như sau: hướng đông giáp sông B có số đo 6,13m; hướng tây giáp lộ đal có số đo 5,98m; hướng nam giáp kênh thủy lợi có số đo 34,55m; hướng bắc giáp phần đất bà Huỳnh Hồng H quản lý, sử dụng (một phần thửa 197) có số đo 35,56m.

(Phần E phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 29/7/2020)

3.4. Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “tờ chuyển nhượng đất lập ngày 21/9/2018” xác lập giữa bà Thạch Thị D và bà Trần Thị T, ông Phạm Thanh N1 đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế là 397,8m², thuộc một phần thửa số 197, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, có số đo tứ cận như sau: hướng đông giáp sông B có số đo 10m; hướng tây giáp lộ đal có số đo 10,2m; hướng nam giáp phần đất còn lại của bà T, ông N1 (thửa 197) có số đo 37,61m; hướng bắc giáp phần đất của ông Nguyễn Văn L1 có số đo 38,34m.

(Phần A phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 29/7/2020)

Buộc bà Thạch Thị D giao lại phần đất nêu trên cho bà Trần Thị T, ông Phạm Thanh N1.

Buộc bị đơn bà Trần Thị T, ông Phạm Thanh N1 cùng có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Thạch Thị D số tiền chuyển nhượng diện tích đất nêu trên là 36.000.000 đồng (ba mươi sáu triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả lãi cho người được thi hành án theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

III. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

1. Ở giai đoạn sơ thẩm:

1.1. Về chi phí tố tụng:

Tổng chi phí là 9.309.760 đồng (chín triệu, ba trăm lẻ chín nghìn, bảy trăm sáu mươi đồng) nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần K đã nộp xong. Nguyên đơn và bị đơn bà Trần Thị T, ông Phạm Thanh N1 mỗi bên phải chịu là 4.654.880 đồng (bốn triệu, sáu trăm năm mươi bốn nghìn, tám trăm tám mươi tám đồng). Nguyên đơn đã nộp xong, bị đơn bà Trần Thị T, ông Phạm Thanh N1 cùng có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 4.654.880 đồng (bốn triệu, sáu trăm năm mươi bốn nghìn, tám trăm tám mươi tám đồng).

1.2. Về án phí:

Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần K không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, nguyên đơn Ngân hàng phải chịu 300.000 đồng

án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.583.667 đồng (hai triệu, năm trăm tám mươi ba nghìn, sáu trăm sáu mươi bảy đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0008426 ngày 03/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền thừa là 2.283.667 đồng (hai triệu, hai trăm tám mươi ba nghìn, sáu trăm sáu mươi bảy đồng).

Bị đơn bà Trần Thị T, ông Phạm Thanh N1 cùng có nghĩa vụ chịu 11.627.091 đồng (mười một triệu, sáu trăm hai mươi bảy nghìn, không trăm chín mươi một đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và án phí dân sự sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Hồng H, bà Huỳnh Thị N2, bà Quách Kim L, ông Hồ Tấn H1, bà Hồ Kim Q, bà Hồ Kim N3, bà Thạch Thị D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Quách Kim L, ông Hồ Tấn H1, bà Hồ Kim Q, bà Hồ Kim N3 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0003321 ngày 09/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng.

2. Ở giai đoạn phúc thẩm:

Ngân hàng Thương mại cổ phần K phải chịu 2.000.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000 đồng theo biên lai số 0010161 ngày 24/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng. Ngân hàng Thương mại cổ phần K đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 của Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện Long Phú;
- Chi cục THADS huyện Long Phú;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Phòng KTNV&THA.

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

Nguyễn Vĩnh Khương

