

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 73/2024/KDTM-PT

Ngày: 13 - 9 - 2024

V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng; hợp
đồng thế chấp; hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất; yêu cầu công nhận
quyền sử dụng đất; hủy một phần giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Minh

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Mười

Ông Lê Hoàng Tấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiểu Phương Quyền - Thư ký Tòa án nhân dân cấp
cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành
phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số
45/2024/TLPT-KDTM ngày 26 tháng 6 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp
đồng tín dụng; hợp đồng thế chấp; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;
yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất; hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất”. Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2024/KDTM-ST
ngày 15/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 2677/2024/QĐ-PT ngày
23/8/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần K.

Địa chỉ trụ sở: số 40 – 42 – 44, đường P, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên
Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đào Tuấn P; ông Phan Nhựt M.
Theo giấy ủy quyền số 616/UQ - NHKL ngày 01-8-2022.

Địa chỉ: số I đường C, phường V, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:*

1. Ông Huỳnh Văn H, sinh năm 1960. Địa chỉ: ấp B, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

2. Bà Phạm Thu L, sinh năm 1964. Địa chỉ: ấp B, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Phạm Công Đ, thuộc Đoàn luật sư Thành phố H.

Địa chỉ: Văn phòng L3 Luật, số B B, Khu phố G, phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Ông Nguyễn Công D, sinh năm 1956. Địa chỉ: số B, ấp B, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

2. Bà Trần Thị Hồng X, sinh năm 1956. Địa chỉ: ấp B, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Công D, bà Trần Thị Hồng X: Ông Trần Quang T, địa chỉ: số A ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

3. Bà Nguyễn Thị Hồng T1, sinh năm 1984. Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

4. Bà Nguyễn Thị Quỳnh A, sinh năm 1989. Địa chỉ: ấp K, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

5. Bà Nguyễn Thị Liên P1. Địa chỉ: ấp A, đường G, xã T, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

6. Ông Trần Hồng E (Chín). Địa chỉ: ấp A, đường G, xã T, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

7. Ông Trần Văn L1 (đã chết)

** Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn L1:*

7.1 Bà Lý Ngọc M1, sinh năm 1963. Địa chỉ: ấp B, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

7.2 Bà Nguyễn Thị Ngọc V, sinh năm 1993. Địa chỉ: ấp B, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

7.3 Ông Trần Hoài G, sinh năm 1985. Địa chỉ: ấp B, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

8. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Địa chỉ: ấp D, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Quách Thanh N – Phó Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L.

- *Người kháng cáo*: nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần K, bị đơn ông Huỳnh Văn H, bà Phạm Thu L.

(Tại phiên tòa, ông Đào Tuấn P, ông Phan Nhựt M, ông Trần Quang T, bà Nguyễn Thị Hồng T1 có mặt, những người tham tố tụng còn lại đều vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

**. Theo đơn khởi kiện đề ngày 09/9/2019 của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần K và trong quá trình giải quyết vụ án những người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ông Huỳnh Văn H và bà Phạm Thu L có vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K – Chi nhánh S – Phòng G1 theo Hợp đồng tín dụng số: 204/18/HĐTD/1509-7603 ngày 23/8/2018 và giấy đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 204/18/KUNN.CN.01 ngày 28/8/2018, cụ thể:

- Số tiền vay là: 950.000.000 đồng (bằng chữ: chín trăm năm mươi triệu đồng);

- Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh và đầu tư tài sản cố định phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;

- Giải ngân ngày 28/8/2018;

- Thời hạn vay: 84 tháng, kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên.

- Lãi suất vay: 11,7%/năm tính trên số dư nợ thực tế và thời gian vay vốn thực tế, lãi suất vay được cố định trong 3 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Trong suốt thời gian hiệu lực của hợp đồng tín dụng, lãi suất vay sẽ được thay đổi trong các trường hợp:

+ Kể từ tháng thứ 04 tính từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất vay được điều chỉnh 03 tháng/lần và lãi suất vay điều chỉnh được tính như sau: Lãi suất vay bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 13 tháng, loại lãnh lãi cuối kỳ của Ngân hàng tại thời điểm thay đổi lãi suất vay + biên độ 4,05%/năm. Lãi suất vay ngay sau khi điều chỉnh không được thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu hiện hành của biểu lãi suất cho vay tại thời điểm điều chỉnh (cùng loại hình và phương thức vay); hoặc

+ Khi Ngân hàng N1 tăng lãi suất cơ bản của loại tiền mà bên B đang vay;

+ Khi có thay đổi các quy định của pháp luật Việt Nam có liên quan đến lãi suất, mà các thay đổi đó làm cho lãi suất vay (có thể được áp dụng theo quy định của pháp luật) tăng lên.

- Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất vay tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, tính trên dư nợ gốc quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả.

- Mức phạt chậm trả lãi: 10%/năm tính trên số dư nợ lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

- Kỳ hạn trả lãi vay: Trả hàng tháng theo dư nợ thực tế. Ngày trả lãi vay đầu tiên là ngày 28/9/2018. Tiền lãi trả bằng dư nợ thực tế x lãi suất vay (%/năm) x số ngày vay thực tế : 365.

- Kỳ hạn trả nợ gốc: Trả thành 84 phân kỳ, mỗi phân kỳ cách nhau 01 tháng, ngày trả trùng với ngày nhận nợ đầu tiên. Mỗi kỳ hạn trả nợ gốc bên B phải trả số nợ gốc như sau:

Từ kỳ	Đến kỳ	Số tiền
1	83	11.300.000đồng
84	84	12.100.000đồng

Tài sản bảo đảm của khoản vay là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B069052, thửa đất số 634, tờ bản đồ số 01, diện tích 800m², mục đích sử dụng (TK2LNK); quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 636, tờ bản đồ số 01, diện tích 900m², mục đích sử dụng (TK2LNK), thời hạn sử dụng lâu dài do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 17/4/1994. Nội dung thể chấp được thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 204/18/HĐTC-BDS/1509-7603 ký ngày 27/8/2018 đã được công chứng tại Văn phòng C2, tỉnh Sóc Trăng và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Sóc Trăng ngày 27/8/2018.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng vay, ông Huỳnh Văn H và bà Phạm Thu L đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đúng như hợp đồng đã ký kết. Tạm tính đến ngày 15/8/2019, ông Huỳnh Văn H và bà Phạm Thu L còn nợ Ngân hàng K số tiền cụ thể như sau:

Khoản mục	Hợp đồng tín dụng số: 204/18/HĐTD/1509-7603 ngày 23/8/2018
Vốn gốc	927.400.000
Lãi trong hạn	83.145.318
Tiền phạt chậm trả lãi	3.144.344
Lãi quá hạn	6.888.526

Tổng cộng	1.020.578.188
-----------	---------------

Tổng cộng: 1.020.578.188 đồng (một tỷ không trăm hai mươi triệu năm trăm bảy mươi tám ngàn một trăm tám mươi tám đồng).

Ngân hàng TMCP K yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Huỳnh Văn H và bà Phạm Thu L trả cho Ngân hàng TMCP K số tiền tạm tính đến ngày 09/9/2019 là 1.020.578.188 đồng (một tỷ không trăm hai mươi triệu năm trăm bảy mươi tám ngàn một trăm tám mươi tám đồng) và tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 204/18/HĐTD/1509-7603 ngày 23/8/2018 tính từ ngày 16/8/2019 cho đến khi thanh toán hết nợ.

- Trường hợp yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP K được chấp nhận, sau khi bản án có hiệu lực ông Huỳnh Văn H và bà Phạm Thu L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP K, Ngân hàng TMCP K có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

**. Tại đơn yêu cầu đề ngày 14/10/2020, bị đơn ông Huỳnh Văn H và bà Phạm Thu L trình bày:*

Trước đây ông Huỳnh Văn H và bà Phạm Thu L có cầm cố cho bà Nguyễn Thị Liên P1 thửa đất số 636 bằng 05 chỉ vàng 24 Kara, thời hạn cầm cố là 03 năm, nhưng đến thời hạn chuộc đất do hoàn cảnh gia đình gặp khó khăn nên ông bà không chuộc lại được. Sau đó, ông bà có trình báo đến Ủy ban nhân dân xã H nhưng đến nay vẫn chưa được giải quyết. Đến tháng 10/2020, ông bà mới biết ông Nguyễn Công D đã làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 636 của ông bà, nên ông Huỳnh Văn H và bà Phạm Thu L yêu cầu Tòa án giải quyết: Thu hồi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 636 của ông Nguyễn Công D, trả lại 900m² đất cho ông Huỳnh Văn H và bà Phạm Thu L để ông bà bán lấy tiền trả nợ cho Ngân hàng. Đến ngày 01/9/2021 ông Huỳnh Văn H, bà Phạm Thu L có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 266100 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho hộ ông Nguyễn Công D đối với thửa 636, tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp B, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

**. Tại đơn yêu cầu độc lập đề ngày 11/11/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công D trình bày:* Tôi được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 266100 ngày 20/12/1998 đối với phần đất có diện tích 900m² thuộc thửa 636, tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp B, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, thửa đất này có nguồn gốc là của bà Phạm Thu L và ông Huỳnh Văn H (tên gọi khác là T2). Vào năm 1992, bà L và ông H chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị Liên P1 và ông Trần Hồng E (tên gọi khác là C). Đến năm 1995, bà P1, ông E chuyển nhượng cho tôi theo giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/3/1995, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã H Nay tôi yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Công D với bà Nguyễn Thị Liên P1 và ông Trần Hồng E.

Đến ngày 23 tháng 8 năm 2022 ông Nguyễn Công D có đơn yêu cầu độc lập sửa đổi, bổ sung có nội dung như sau: Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 11-11-2021 tôi yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi với bà Nguyễn Thị Liên P1, ông Trần Hồng E lập ngày 20-3-1995 đối với thửa đất số 636, tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp B, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Nay tôi thấy yêu cầu này chưa đảm bảo hết quyền lợi của tôi bởi các lý do sau đây:

- Việc vợ chồng bà Phạm Thu L, ông Huỳnh Văn H chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị Liên P1 và ông Trần Hồng E (Chín) là có thật. Vào thời điểm đó, do chưa được cấp giấy CNQSDĐ nên ông H, bà L mới không lập hợp đồng chuyển nhượng có công chứng cho ông E, bà P1, nhưng các bên có làm giấy viết tay cho nhau, có người chứng kiến. Khi chuyển nhượng lại cho tôi thì bà P1 giao giấy mua bán viết tay này để làm bằng và hiện nay tôi còn giữ bản gốc. Trong quá trình tôi sử dụng đất ông H, bà L đi đăng ký đất để sau này nói là chỉ cầm cố cho bà P1 để lấy lại đất là việc làm không đúng, ảnh hưởng đến quyền lợi của tôi.

- Lẽ ra, khi thế chấp tài sản để vay nợ ngân hàng, phía ông H, bà L phải báo cho tôi biết là đất dùng để thế chấp mới phải. Nhưng ông H, bà L cứ âm thầm thế chấp tài sản để vay nợ là hành vi gian dối, cung cấp thông tin không đúng đối với tài sản thế chấp. Bởi đất đã chuyển nhượng cho người khác từ lâu. Ông H, bà L chỉ có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ thực ra đất không còn là của họ.

Vậy, tôi xin sửa đổi, bổ sung yêu cầu độc lập ngày 11/11/2021 và yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 069052 ngày 17/4/1994 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Phạm Thu L đối với thửa đất số 636, tờ bản đồ số 01, diện tích 900m² tọa lạc ấp B, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

- Tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐ204/18//HĐTC-BDS/1509-7603 ngày 27/8/2018 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần K với ông Huỳnh Văn H và bà Phạm Thu L đối với thửa đất số 636, tờ bản đồ số 01, diện tích trong giấy 900m² tọa lạc ấp B, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi với bà Nguyễn Thị Liên P1 và ông Trần Hồng E (tên gọi khác là Trần Văn C1) lập ngày 20-3-1995 đối với thửa đất số 636, tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp B, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Đồng thời, công nhận tôi là người được quyền sử dụng phần đất này. Nếu như Tòa tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất giữa tôi với bà Nguyễn Thị Liên P1 và ông Trần Hồng E thì tôi yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

**. Tại đơn yêu cầu độc lập đề ngày 09/9/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hồng E, bà Nguyễn Thị Liên P1 trình bày:*

Vào ngày 13/4/1992 vợ chồng tôi cùng với vợ chồng bà Phạm Thu L, ông Huỳnh Văn H (tên gọi khác là T2) có lập hợp đồng chuyển nhượng một phần đất ruộng khoảng 1.300m² (chưa trừ mốc lộ giới) thuộc thửa đất số 636, tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp B, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, với giá 3,5 chỉ vàng 24kara, việc chuyển nhượng có làm giấy viết tay có người chứng kiến là ông Lâm Chí D1 (thường gọi là Bác sĩ D1), nhưng không có công chứng, chứng thực, giấy chuyển nhượng vợ chồng bà L, ông H (T2) đã ký tên là T2.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất tôi làm ruộng trồng lúa vài năm thì lên liếp trồng bắp cải khoảng 03 năm. Vào ngày 20/3/1995 chúng tôi chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Công D hết phần đất nêu trên cùng với phần đất giáp ranh của chúng tôi mua. Việc chuyển nhượng giữa vợ chồng tôi với ông D có làm giấy viết tay và có Ủy ban nhân dân xã H xác nhận.

Việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng của bà L, ông H cho vợ chồng tôi thì ở xóm ai cũng biết, kể cả nhiều người làm việc ở Ủy ban nhân dân xã H Vợ chồng tôi đã cải tạo từ đất làm ruộng thành đất trồng rẫy thì vợ chồng của bà L ở kế bên cũng hay biết, tôi canh tác khoảng 03 năm thì mới chuyển nhượng lại cho ông D, ông D canh tác liên tục từ năm 1995 đến nay đã hơn 27 năm nhưng bà L, ông H không có ý kiến gì. Do vào thời điểm vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng đất thì bà L chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng nên chúng tôi không thể lập hợp đồng có công chứng, chứng thực được. Hơn nữa vào thời điểm đó thì vợ chồng của tôi có nhận chuyển nhượng đất của người khác giáp ranh và cũng làm giấy tay như đã làm với vợ chồng của bà L, nhưng không có ai phản đối.

Trong quá trình chúng tôi sử dụng đất và sau đó chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Công D thì vợ chồng của bà L biết chúng tôi bỏ xứ đi làm ăn ở xa nên đã lợi dụng sơ hở làm giấy đăng ký quyền sử dụng đất và nói rằng chỉ cầm cố cho vợ chồng tôi là việc làm sai trái, gây hậu quả nghiêm trọng và ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng tôi. Nay chúng tôi yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/4/1992 giữa bà Phạm Thu L, ông Huỳnh Văn H (T2) với ông Trần Hồng E (Chín) đối với phần đất khoảng 1.300m² thuộc thửa đất số 636, tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp B, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 069052 ngày 17/4/1994 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Phạm Thu L đối với thửa đất số 636, tờ bản đồ số 01, diện tích 900m² tọa lạc ấp B, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

*. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác không có ý kiến đối với các Thông báo do Tòa án tổng đạt đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của các bị đơn và yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như đã nêu trên.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2024/KDTM-ST ngày 15/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần K đối với ông Huỳnh Văn H, bà Phạm Thu L.

- Buộc ông Huỳnh Văn H, bà Phạm Thu L có trách nhiệm trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần K số tiền nợ vay theo hợp đồng tín dụng số 204/18/HĐTD/1509-7603 ngày 23/8/2018, số tiền nợ vay được tính đến ngày 15-4-2024 tổng cộng là 2.126.147.614 đồng (trong đó tiền vốn gốc: 927.400.000 đồng; tiền lãi trong hạn: 654.583.202 đồng; tiền lãi quá hạn: 373.644.323 đồng; tiền lãi phạt chậm trả: 170.520.089 đồng).

Kể từ ngày 16-4-2024 cho đến khi ông Huỳnh Văn H, bà Phạm Thu L thanh toán chưa hết nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần K thì ông H, bà L còn phải chịu tiền lãi phát sinh trên số vốn gốc còn nợ theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng cấp tín dụng số 204/18/HĐTD/1509-7603 ngày 23/8/2018.

- Về xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp ông Huỳnh Văn H, bà Phạm Thu L không thanh toán tiền vốn và tiền lãi cho Ngân hàng thì Ngân hàng Thương mại cổ phần K có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự tiến hành bán phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất gồm một căn nhà cấp 4 và các cây trồng gồm dừa, cau, điều, xoài trên đất thuộc thửa số 634, tờ bản đồ số 01, diện tích 800m² tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B069052 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho 17/4/1994 cho bà Phạm Thu L.

- Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần K về việc phát mãi tài sản thế chấp quyền sử dụng đất thuộc thửa số 636, tờ bản đồ số 01, diện tích 900m² (theo đo đạc thực tế 867,9m²) tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B069052 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho 17/4/1994 cho bà Phạm Thu L.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Văn H, bà Phạm Thu L về yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 266100 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho hộ ông Nguyễn Công D ngày 26/12/1998 đối với thửa 636 diện tích 900m² tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp B, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

3. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Liên P1 và ông Trần Hồng E (tên gọi khác là Trần Văn C1) về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/4/1992 giữa bà Nguyễn Thị Liên P1, ông Trần Hồng E với

bà Phạm Thị L2, ông Huỳnh Văn H đối với thửa đất số 636 tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

4. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Công D về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Công D với bà Nguyễn Thị Liên P1, ông Trần Hồng E (tên gọi khác là Trần Văn C1) lập ngày 20-3-1995 đối với thửa đất số 636 diện tích 900m² tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

5. Công nhận cho ông Nguyễn Công D được quyền sử dụng phần diện tích đất thửa 636 theo đo đạc thực tế có diện tích 867,9m² tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp B, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (có sơ đồ kèm theo).

6. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 069052 ngày 17/4/1994 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Phạm Thu L đối với thửa đất số 636, tờ bản đồ số 01, diện tích 900m² tọa lạc ấp B, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

7. Tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐ204/18//HĐTC-BDS/1509-7603 ngày 27/8/2018 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần K với ông Huỳnh Văn H và bà Phạm Thu L đối với thửa đất số 636, tờ bản đồ số 01, diện tích 900m² tọa lạc ấp B, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 23/4/2024, Ngân hàng Thương mại cổ phần K có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Ngày 24/4/2024, ông Huỳnh Văn H, bà Phạm Thu L có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần K, có người đại diện theo ủy quyền là ông Đào Tuấn P, ông Phan Nhựt M thống nhất trình bày: vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên Ngân hàng Thương mại cổ phần K có quyền xử lý tài sản bảo đảm thế chấp và yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B069052; thửa đất số 636; tờ bản đồ số 01; diện tích 900 m² (theo đo đạc thực tế 867,9m²) tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng để thanh toán nợ của ông Huỳnh Văn H và bà Phạm Thu L cho Ngân hàng TMCP K.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng T1 và ông Nguyễn Công D, bà Trần Thị Hồng X có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Quang T thống nhất đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật. Bị đơn ông Huỳnh Văn H, bà Phạm Thu L đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không rõ lý do; đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Văn H, bà Phạm Thu L theo khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, xác định bản án sơ thẩm tuyên xử là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, Ngân hàng Thương mại cổ phần K kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần K, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần K, Huỳnh Văn H, bà Phạm Thu L trong hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Bị đơn ông Huỳnh Văn H, bà Phạm Thu L đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không rõ lý do. Xét thấy, sự vắng mặt của người kháng cáo không vì sự kiện bất khả kháng, trở ngại khách quan, thì bị coi như từ bỏ việc kháng cáo. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Văn H, bà Phạm Thu L.

[2] Xét kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần K:

Theo Hợp đồng thế chấp số 204/18/HĐTC-BDS/1509-7603 ký ngày 27/8/2018 thì tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 634, 636, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.700m² tọa lạc ấp B, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 17/4/1994 cho bà Phạm Thu L.

Theo các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện thửa đất số 636 có nguồn gốc là của bà L, nhưng vào ngày 13/4/1992 vợ chồng bà Phạm Thị L2, ông Huỳnh Văn H (tên gọi khác là T2) chuyển nhượng cho vợ chồng bà Liên P1, ông Hồng E với giá 3,5 chỉ vàng 24kara, việc chuyển nhượng có làm giấy viết tay. Sau khi nhận chuyển nhượng thì gia đình của bà P1 lên liếp trồng bắp cải. Đến ngày 20/3/1995 thì vợ chồng của bà P1 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Công D, việc chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân xã H xác nhận và thực tế gia đình của ông D trực tiếp quản lý sử dụng cho đến nay. Phía bà L2 cho rằng cầm cố nhưng không đưa ra được chứng cứ gì chứng minh.

Như vậy có căn cứ xác định việc chuyển nhượng đất giữa các bên là có thật.

Xét thấy, tại thời điểm bà L2, ông H chuyển nhượng cho bà P1 và ông E thì phía bà L2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng đến năm 1994 bà L2 kê khai đăng ký chủ đất gốc nhưng cũng không làm thủ tục sang tên cho bà P1. Đến ngày 20-3-1995 thì bà P1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Công D và được Ủy ban nhân dân xã H xác nhận và đến ngày 20-12-1998 ông Nguyễn Công D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng với 4 thửa khác trong đó có thửa 624 liền kề thửa 636. Mặt khác, tại Công văn số 01/PTNMT ngày 20/4/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L về cung cấp tài liệu, chứng cứ theo yêu cầu của Tòa án, căn cứ theo giấy Ủy quyền ngày 01/7/2021 của Ủy ban nhân dân huyện L có nội dung như sau: Qua kết quả kiểm tra, xác minh thì thửa đất số 636 có nguồn gốc là của bà Nguyễn Thị Liên P1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Công D sử dụng, nhưng thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà Phạm Thu L, đồng thời thửa đất này cũng được cấp giấy chứng nhận cho hộ ông Nguyễn Công D, nhưng trong hồ sơ địa chính (sổ mục kê, sổ địa chính, bản đồ địa chính) không chỉnh lý biên động (bút lục số 178).

Như vậy, thửa đất số 636 ông D đã nhận chuyển nhượng và sử dụng trực tiếp ổn định, lâu dài và cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với thực tế. Căn cứ vào điểm a.1 tiêu mục 2.1 khoản 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Liên P1 với ông D vẫn có hiệu lực, vì ông D đã nhận đất và thực hiện xong nghĩa vụ, nên bà Liên P1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/4/1992 giữa bà P1, ông Hồng E với bà Phạm Thị L2, ông Huỳnh Văn H đối với thửa đất số 636; phía ông Nguyễn Công D yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn

Công D với bà Nguyễn Thị Liên P1, ông Trần Hồng E lập ngày 20-3-1995 đối với thửa đất số 636; công nhận cho ông Nguyễn Công D được quyền sử dụng phần diện tích đất thửa 636 tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp B, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng là có cơ sở.

Do cùng một thửa đất nhưng Ủy ban nhân dân huyện L cấp hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, như đã phân tích nêu trên, không cần thiết phải hủy cả hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mà chỉ cần hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho bà Phạm Thu L vào ngày 17/4/1994 đối với thửa số 636. Nên ông H, bà L yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 266100 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho hộ ông Nguyễn Công D đối với thửa 636, tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp B, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng là không có cơ sở.

Do tài sản thế chấp trong đó có thửa số 636 do bà L đã chuyển nhượng cho bà P1, ông E và sau đó bà P1, ông E chuyển nhượng lại cho ông D trước khi thế chấp và thực tế những người nhận chuyển nhượng cũng đã trực tiếp quản lý sử dụng ban đầu không còn như hiện trạng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho bà Phạm Thu L, phía Ngân hàng khi nhận thế chấp không kiểm tra tài sản thế chấp, nên Ngân hàng yêu cầu phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp trong đó có thửa đất số 636 là không được chấp nhận. Phía ông Nguyễn Công D yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần K với ông Huỳnh Văn H và bà Phạm Thu L đối với thửa đất số 636, tờ bản đồ số 01, diện tích 900m² tọa lạc ấp B, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng là có cơ sở được chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn kháng cáo nhưng không đưa ra các ý kiến, tài liệu chứng cứ gì khác để chứng minh cho quan điểm của mình, ngoài những ý kiến đã được Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát phù hợp, là có căn cứ nên được chấp nhận.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

[4.1] Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần K phải chịu án phí phúc thẩm.

[4.2] Ông Huỳnh Văn H, bà Phạm Thu L được miễn nộp tiền án phí phúc thẩm theo luật định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 296, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Văn H, bà Phạm Thu L.

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần K.

- Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2024/KDTM-ST ngày 15/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần K đối với ông Huỳnh Văn H, bà Phạm Thu L.

- Buộc ông Huỳnh Văn H, bà Phạm Thu L có trách nhiệm trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần K số tiền nợ vay theo hợp đồng tín dụng số 204/18/HĐTD/1509-7603 ngày 23/8/2018, số tiền nợ vay được tính đến ngày 15-4-2024 tổng cộng là 2.126.147.614 đồng (trong đó tiền vốn gốc: 927.400.000 đồng; tiền lãi trong hạn: 654.583.202 đồng; tiền lãi quá hạn: 373.644.323 đồng; tiền lãi phạt chậm trả: 170.520.089 đồng).

Kể từ ngày 16-4-2024 cho đến khi ông Huỳnh Văn H, bà Phạm Thu L thanh toán chưa hết nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K thì ông H, bà L còn phải chịu tiền lãi phát sinh trên số vốn gốc còn nợ theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng cấp tín dụng số 204/18/HĐTD/1509-7603 ngày 23/8/2018.

- Về xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp ông Huỳnh Văn H, bà Phạm Thu L không thanh toán tiền vốn và tiền lãi cho Ngân hàng thì Ngân hàng Thương mại cổ phần K có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự tiến hành bán phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất gồm một căn nhà cấp 4 và các cây trồng gồm dừa, cau, điều, xoài trên đất thuộc thửa số 634, tờ bản đồ số 01, diện tích 800m² tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B069052 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho 17/4/1994 cho bà Phạm Thu L.

- Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần K về việc phát mãi tài sản thế chấp quyền sử dụng đất thuộc thửa số 636, tờ bản đồ số 01, diện tích 900m² (theo đo đạc thực tế 867,9m²) tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B069052 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho 17/4/1994 cho bà Phạm Thu L.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Văn H, bà Phạm Thu L về yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 266100 do

Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho hộ ông Nguyễn Công D ngày 26/12/1998 đối với thửa 636 diện tích 900m² tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp B, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

3. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Liên P1 và ông Trần Hồng E (tên gọi khác là Trần Văn C1) về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/4/1992 giữa bà Nguyễn Thị Liên P1, ông Trần Hồng E với bà Phạm Thị L2, ông Huỳnh Văn H đối với thửa đất số 636 tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

4. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Công D về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Công D với bà Nguyễn Thị Liên P1, ông Trần Hồng E (tên gọi khác là Trần Văn C1) lập ngày 20-3-1995 đối với thửa đất số 636 diện tích 900m² tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

5. Công nhận cho ông Nguyễn Công D được quyền sử dụng phần diện tích đất thửa 636 theo đo đạc thực tế có diện tích 867,9m² tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp B, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (có sơ đồ kèm theo).

6. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 069052 ngày 17/4/1994 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Phạm Thu L đối với thửa đất số 636, tờ bản đồ số 01, diện tích 900m² tọa lạc ấp B, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

7. Tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐ204/18//HĐTC-BĐS/1509-7603 ngày 27/8/2018 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần K với ông Huỳnh Văn H và bà Phạm Thu L đối với thửa đất số 636, tờ bản đồ số 01, diện tích 900m² tọa lạc ấp B, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

8. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Ngân hàng Thương mại cổ phần K phải chịu 2.000.000đ (hai triệu đồng) án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, được cản trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), theo Biên lai thu tiền số 0002901 ngày 06/5/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng; Ngân hàng Thương mại cổ phần K còn phải nộp thêm 1.7000.000đ (một triệu bảy trăm nghìn đồng).

Ông Huỳnh Văn H, bà Phạm Thu L được miễn nộp án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

9. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

10. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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, 7b và 9 Luật

thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Văn Mười

Lê Hoàng Tấn

Nguyễn Đắc Minh