

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 109/2020/DS - PT

Ngày: 31 - 8 - 2020

*“V/v Tranh chấp Hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất  
và hợp đồng tín dụng”.*

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

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Võ Thị Phụng

*Các Thẩm phán:*

Ông Hồ Văn Luông

Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Hol - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang:*** Bà Phùng Bích Tuyền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào các ngày 26 và ngày 31 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang công khai xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 87/2020/TLPT - DS ngày 17 tháng 7 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tín dụng”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2020/DS - ST ngày 06 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 139/2020/QĐPT - DS ngày 21/7/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số: 63/2020/QĐ – PT ngày 11/8/2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Cao Long T, sinh năm 1931.

1.2. Ông Cao Thanh D, sinh năm 1972 (Có mặt).

Cùng trú tại: Ấp P, xã H, huyện T, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện hợp pháp (theo văn bản ủy quyền ngày 24/7/2020) của ông Cao Long T: Ông Cao Thành Đ, sinh năm 1968 (Có mặt).

Trú tại: Ấp A (nay là ấp P), thị trấn N, huyện T, tỉnh Hậu Giang.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1951 (Có mặt).

2.2. Bà Trần Thị S, sinh năm 1954 (Có mặt).

2.3. Anh Nguyễn Văn Y, sinh năm 1987 (Vắng mặt).

Cùng trú tại: Ấp A (nay là ấp P), thị trấn N, huyện T, tỉnh Hậu Giang.

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

3.1. Ông Cao Thành Đ, sinh năm 1968.

Trú tại: Ấp A (nay là ấp P), thị trấn N, huyện T, tỉnh Hậu Giang.

3.2. Bà Lê Thu S, sinh năm 1973 (Vắng mặt).

Trú tại: Ấp A (nay là ấp P), thị trấn N, huyện T, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện hợp pháp (theo văn bản ủy quyền ngày 06/01/2020) của bà Lê Thu S: Ông Cao Thành Đ.

Trú tại: Ấp A (nay là ấp P), thị trấn N, huyện T, tỉnh Hậu Giang.

3.3. Anh Cao Quý T3, sinh năm 2003 (Vắng mặt).

Trú tại: Ấp A (nay là ấp P), thị trấn N, huyện T, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Cao Thành Đ, sinh năm 1968 (Cha ruột)

Địa chỉ: Ấp A (nay là ấp P), thị trấn N, huyện T, tỉnh Hậu Giang.

3.4. Anh Nguyễn Văn L, sinh năm 1980 (Vắng mặt).

Trú tại: Ấp A (nay là ấp P), thị trấn N, huyện T, tỉnh Hậu Giang.

3.5. Anh Nguyễn Văn V, sinh năm 1982 (Vắng mặt).

Trú tại: Ấp A (nay là ấp P), thị trấn N, huyện T, tỉnh Hậu Giang.

3.6. Ngân hàng Thương mại cổ phần S

Địa chỉ: đường K, phường B, quận V, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng Thương mại cổ phần S: Bà Nguyễn Đức Thạch D – Tổng giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần S.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần S: Ông Phan Văn H - Giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần S chi nhánh H.

Người đại diện tham gia tố tụng của Ngân hàng Thương mại cổ phần S: Ông Lê Hoàng P, sinh năm 1980 - Trưởng phòng kiểm soát rủi ro (Có mặt).

Địa chỉ: Đường V, thị trấn N, huyện T, tỉnh Hậu Giang.

4. Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng thương

mai cổ phần S.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

*Nguyên đơn ông Cao Thanh D trình bày:* Năm 1998 ông và cha của ông là Cao Long T có chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T1 và bà Trần Thị S 6.480m<sup>2</sup> đất với giá là 05 cây 02 chỉ vàng 24k. Khi sang đất nguyên đơn đã giao đủ vàng và nhận đất canh tác từ năm 1998. Đến nay bị đơn ông Nguyễn Văn T1 và bà Trần Thị S vẫn không tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho nguyên đơn và yêu cầu công nhận phần đất đã chuyển nhượng cho nguyên đơn theo diện tích đo đạc thực tế.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Cao Long T là ông Cao Thành Đ trình bày:

Phần đất ông được cha ông là ông Cao Long T cho quản lý sử dụng vào năm 1999. Khi sang là đất ruộng, đến năm 2012 ông lên vườn trồng cây ăn trái đến nay. Ngoài ra, năm 2012 ông cất nhà kiên cố ở trên đất, năm 2018 thì sửa chữa lại. Ông thống nhất với lời trình bày của ông Cao Thanh D. Yêu cầu bị đơn phải tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho ông T, ông D và yêu cầu công nhận phần đất đã chuyển nhượng cho nguyên đơn theo diện tích đo đạc thực tế.

*Tại các lời khai của bị đơn bà Trần Thị S trình bày:* Bà và chồng bà là ông Nguyễn Văn T1 có sang cho ông T, ông D một phần đất cách đây 19 năm. Khi sang có làm giấy tay. Bà không nhớ rõ diện tích chuyển nhượng và giá vàng là bao nhiêu. Vì thời điểm sang là do ông T1 làm thủ tục, bà không có tham gia nên không biết chính xác như thế nào. Hiện ông T1 đã bệnh tai biến, không nhớ rõ được. Nguyên đơn đã giao vàng xong. Khi chuyển nhượng đất cho nguyên đơn thì ông T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông T có kêu đưa bằng khoán để tách giấy. Bà có đưa bằng khoán cho ông T, nhưng 02 tháng sau khi đưa thì ông T nói chưa làm thủ tục tách giấy. Nên bị đơn giữ bằng khoán và kéo dài đến nay. Phần đất hiện nay do Nguyễn Văn Y là con trai bà đứng tên. Nếu ông T, ông D yêu cầu tách giấy thì trả tiền cho Ngân hàng S chi nhánh T, tỉnh Hậu Giang

để lấy giấy ra tách giấy vì giấy đang thế chấp Ngân hàng. Nếu không thì cho bà thời gian 02 năm bà sẽ lấy giấy ở Ngân hàng ra làm thủ tục sang tên.

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

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần S (Ngân hàng S) trình bày: Năm 2015 ông Nguyễn Văn T1 có vay của Ngân hàng 200.000.000 đồng. Quá trình vay do ông T1 lớn tuổi nên làm thủ tục kết thúc hợp đồng vay. Sau đó ông T1 chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho con trai là Nguyễn Văn Y đứng tên và tiếp tục vay. Lần vay gần nhất vào ngày 24/12/2018. Và anh Nguyễn Văn Y có thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất của anh Y đứng tên gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BE 311941, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01231, do UBND huyện T cấp ngày 17/7/2012 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BE 311942, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01232, do UBND huyện T cấp ngày 17/7/2012. Nay Ngân hàng yêu cầu anh Y trả tổng số tiền gốc và lãi là 214.835.082 đồng (trong đó: nợ gốc 200.000.000 đồng, lãi quá hạn 14.538.082 đồng) tính đến ngày 06/5/2020. Nếu không trả nợ thì đề nghị xử lý tài sản thế chấp.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2020/DS - ST ngày 06 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Hậu Giang đã tuyên xử như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Long T và ông Cao Thanh D.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần S.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 1998 giữa ông Cao Long T, ông Cao Thanh D với ông Nguyễn Văn T1 và bà Trần Thị S có hiệu lực. Công nhận phần đất có diện tích 5807,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 2060 theo mảnh trích đo địa chính ngày 21/11/2019 của Công ty TNHH TVTK XD M chi nhánh Hậu Giang thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Cao Long T và ông Cao Thanh D.

Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần S giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BE 311941, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 01231, do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 17/7/2012 cho anh Nguyễn Văn Y để làm thủ tục công nhận phần đất cho ông Cao Long T và ông Cao Thanh D.

Buộc anh Nguyễn Văn Y trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần S tổng số tiền 214.538.082 đồng, trong đó: nợ gốc 200.000.000 đồng, nợ nợ lãi quá hạn 14.538.082 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (06/5/2020) khách hàng vay 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 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trong trường hợp anh Nguyễn Văn Y không trả hoặc trả không dứt nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần S có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ theo hợp đồng thế chấp số 1534900325 ngày 15/12/2015 và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp vào ngày 24/12/2018. Trừ phần diện tích đất đã được công nhận cho ông Cao Long T và ông Cao Thanh D.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 21 tháng 5 năm 2020, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần S có đơn kháng cáo với các nội dung:

1. Ngân hàng không đồng ý Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 1998 giữa ông Cao Long T, ông Cao Thanh D với ông Nguyễn Văn T1 và bà Trần Thị S có hiệu lực.

2. Ngân hàng không đồng ý công nhận phần đất có diện tích 5.807,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 2060 theo mảnh trích đo địa chính ngày 21/11/2019 của Công ty TNHH TVTK XD M chi nhánh Hậu Giang thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Cao Long T và ông Cao Thanh D.

3. Ngân hàng thương mại cổ phần S không đồng ý giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BE 311941, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01231 do UBND huyện T tỉnh Hậu Giang cấp ngày 17/7/2012 cho anh Nguyễn Văn Y để làm thủ tục công nhận phần đất cho ông Cao Long T và ông Cao Thanh D do anh Nguyễn Văn Y chưa trả hết nợ ngân hàng.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, sửa bản án sơ thẩm, theo hướng hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1534900325, ngày 15/12/2015, đối với diện tích 5.807,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 2060, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01231 (diện tích đất đã công nhận cho ông Cao Long T và ông Cao Thanh D).

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng

[1.2] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho nguyên đơn. Ngân hàng Thương mại cổ phần S (viết tắt là Ngân hàng S) có yêu cầu độc lập, yêu cầu bị đơn anh Nguyễn Văn Y phải trả nợ theo Hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản thế chấp nếu anh Y không trả dứt nợ. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết theo quan hệ pháp luật tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng tín dụng là có căn cứ, đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

[1.3] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Cao Quý T3, sinh năm 2003, đến nay chưa đủ 18 tuổi. Theo quy định tại khoản 1 Điều 21 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì anh T3 là người chưa thành niên. Theo quy định tại Điều 88 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015, thì anh T3 phải có người đại diện theo pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa người đại diện theo pháp luật của anh T3 vào tham gia tố tụng là vi phạm tố tụng. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, ông Cao Thành Đ là cha ruột của anh T3

đồng ý đại diện theo pháp luật cho anh T3 nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[1.4] Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 21 tháng 5 năm 2020, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng S có đơn kháng cáo hợp lệ và còn trong thời hạn luật định và đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đơn, để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng S, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Các đương sự đều thừa nhận trên thực tế vào năm 1998 ông Nguyễn Văn T1 và bà Trần Thị S có chuyển nhượng phần đất có diện tích 6.480m<sup>2</sup> (theo đo đạc thực tế là 5807,2m<sup>2</sup>) tại thửa 2060 với giá 05 lượng 02 chỉ vàng 24k cho ông Cao Long T và ông Cao Thanh D. Ông T1 và bà S đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho Cao Long T và ông Cao Thanh D. Ông Cao Long T và ông Cao Thanh D đã chuyển giao phần đất đã nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T1 và bà Trần Thị S, cho con của ông T là ông Cao Thành Đ, quản lý, sử dụng từ năm 1999 cho đến nay. Trong thời gian quản lý sử dụng ông Cao Thành Đ đã xây dựng nhà kiên cố, trồng cây lâu năm. Phía bị đơn ông Nguyễn Văn T1 và bà Trần Thị S đã thừa nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T và ông D đã hoàn thành, nhưng chưa tách tên quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa ông Cao Long T và ông Cao Thanh D với ông Nguyễn Văn T1 và bà Trần Thị S là đúng với tinh thần hướng dẫn tại mục 2 Phần II Nghị quyết số: 02/2004/NQ - HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 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.

[2.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, có yêu cầu độc lập Ngân hàng S, đã xác định việc Ngân hàng đã cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T1 và bà Trần Thị S vay tiền từ trước năm 2012. Nhưng do ông Nguyễn Văn T1 đã quá tuổi lao động, Ngân hàng S không tiếp tục cho vay tiền, nên ông T1 đã làm thủ tục chuyển tên qua cho con trai là anh Nguyễn Văn Y để tiếp tục vay tiền của Ngân hàng. Ông Nguyễn Văn T1 và bà Trần Thị S cùng thừa nhận, anh Nguyễn Văn Y vay tiền của Ngân hàng S để giao cho ông bà sử dụng đồng thời ông

bà là người thực hiện nghĩa vụ trả lãi vay cho Ngân hàng. Như vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và bà S cho ông T và ông D, đối với phần đất đang tranh chấp đã được thực hiện trước khi ông T1 và bà S thực hiện việc tặng cho quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Văn Y.

Căn cứ vào hồ sơ vay vốn của Ngân hàng S thể hiện anh Nguyễn Văn Y có vay số tiền là 200.000.000 đồng của Ngân hàng để bổ sung vốn sản xuất nông nghiệp, qua Hợp đồng tín dụng được ký kết vào ngày 15/12/2015, thỏa thuận sửa đổi bổ sung ngày 21/12/2017 và giấy nhận nợ ngày 24/12/2018, kỳ trả nợ gốc là ngày 24/12/2019. Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định nợ gốc và nợ lãi đến ngày 06/5/2020 là 214.538.082 đồng, các đương sự đồng ý không kháng cáo nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không đặt ra để xem xét. Tuy nhiên, anh Nguyễn Văn Y đã thế chấp quyền sử dụng đất số 01231 với diện tích 9.762m<sup>2</sup>, tại thửa 2060 trong đó có phần đất với diện tích 6.480m<sup>2</sup> (theo đo đạc thực tế là 5807,2m<sup>2</sup>) cho ông Cao Long T và ông Cao Thanh D. Về nguyên tắc, khi Ngân hàng ký kết hợp đồng thế chấp tài sản thì phải thẩm định tài sản thế chấp có phải người đứng tên tài sản thế chấp là người trực tiếp quản lý sử dụng tài sản hay không, hay còn có người khác quản lý tài sản. Do vậy, Ngân hàng phải gánh chịu rủi ro do mình thiếu chặt chẽ trong giao dịch nhận thế chấp tài sản.

Theo đơn khởi kiện, Ngân hàng S yêu cầu phát mãi toàn bộ tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng đã ký kết. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là có cơ sở. Tuy nhiên, yêu cầu của Ngân hàng liên quan đến hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1534900325, ngày 15/12/2015. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng, yêu cầu phát mãi tài sản đối với phần đất ông Nguyễn Văn T1 và bà Trần Thị S đã chuyển nhượng cho ông Cao Long T và ông Cao Thanh D, nhưng không nhận định hợp đồng thế chấp liên quan đến phần đất ông T1 đã chuyển nhượng là vô hiệu một phần là thiếu sót.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng S. Hủy một phần hợp đồng thế chấp liên quan đến diện tích đất ông T1, bà S đã chuyển nhượng cho ông T và ông D.

[3] Nhận định của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên được chấp nhận.



[4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định sửa một phần bản án sơ thẩm.

[5] Chi phí thẩm định, định giá tài sản, đo vẽ sơ đồ thửa đất và lệ phí trích lục hồ sơ là 4.822.800 đồng, bị đơn phải chịu.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng S phải chịu theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng 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, lệ phí Tòa án, áp dụng đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần S (Ngân hàng S).

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2020/DS - ST ngày 06 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Hậu Giang.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Long T và ông Cao Thanh D.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 1998 giữa ông Cao Long T, ông Cao Thanh D với ông Nguyễn Văn T1 và bà Trần Thị S có hiệu lực. Công nhận phần đất có diện tích 5807,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 2060 theo mảnh trích đo địa chính ngày 21/11/2019 của Công ty TNHH TVTK XD M chi nhánh Hậu Giang thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Cao Long T và ông Cao Thanh D.

[2] Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần S.

Buộc anh Nguyễn Văn Y trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần S tổng số tiền 214.538.082 đồng (hai trăm mười bốn triệu năm trăm ba mươi tám nghìn không trăm tám mươi hai đồng), trong đó: nợ gốc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), nợ lãi quá hạn 14.538.082 đồng (mười bốn triệu năm trăm ba mươi tám nghìn không trăm tám mươi hai đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (06/5/2020) khách hàng vay 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 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trong trường hợp anh Nguyễn Văn D không trả hoặc trả không dứt nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần S có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp số 1534900325 ngày 15/12/2015 và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp vào ngày 24/12/2018. S phần diện tích đất đã được công nhận cho ông Cao Long T và ông Cao Thanh D.

[3] Không chấp nhận một phần yêu cầu của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần S (Ngân hàng S), về việc yêu cầu phát mãi toàn bộ tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng đã ký kết.

Hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1534900325, ngày 15/12/2015, đối với diện tích 5.807,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 2060, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01231 (diện tích đất đã công nhận cho ông Cao Long T và ông Cao Thanh D).

Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần S giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BE 311941, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 01231, do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 17/7/2012 cho anh Nguyễn Văn Y để làm thủ tục công nhận phần đất cho ông Cao Long T và ông Cao Thanh D.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị S và anh Nguyễn Văn Y phải chịu là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Anh Nguyễn Văn Y còn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 10.726.000 đồng (Mười triệu bảy trăm hai mươi sáu nghìn đồng).

Hoàn trả cho ông Cao Long T và ông Cao Thanh D 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0021535 ngày 06/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Hậu Giang.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần S 5.037.000 đồng (Năm triệu không trăm ba mươi bảy nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0001414 ngày 16/01/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Hậu Giang.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần S (Ngân hàng S) phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng). Chuyển 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) Ngân hàng đã nộp tạm ứng kháng cáo theo biên lai thu số 0003973 ngày 21/5/2020, tại Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Hậu Giang, thành án phí.

[6] Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị S và anh Nguyễn Văn Y phải chịu chi phí thẩm định, định giá tài sản, đo vẽ sơ đồ thửa đất và phí trích lục hồ sơ là 4.822.800 đồng (Bốn triệu tám trăm hai mươi hai nghìn tám trăm đồng). Nguyên đơn ông Cao Thanh D và ông Cao Thành Đ đã thực hiện xong. Như vậy, bị đơn ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị S và anh Nguyễn Văn Y phải nộp số tiền 4.822.800 đồng (Bốn triệu tám trăm hai mươi hai nghìn tám trăm đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, để hoàn trả lại cho ông Cao Thanh D và ông Cao Thành Đ.

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 của Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 31/8/2020.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Võ Thị Phụng**