

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH SÓC TRĂNG**  
Bản án số: **04/2021/KDTM-PT**  
Ngày: 08-3-2021  
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

**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 Nguyễn Hoàng Thành.

Ông Nguyễn Văn Toàn.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Huỳnh Tấn Thành - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

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

Trong các ngày 05/3/2021 và 08/3/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 12/2020/TLPT-KDTM ngày 11/11/2020 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/KDTM-ST ngày 15/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 10/2020/QĐ-PT ngày 18/11/2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng thương mại cổ phần P, địa chỉ: Số BM-BN đường LD, phường BN, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Lâm Văn N, địa chỉ nơi làm việc: Số NB đường THĐ, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn theo văn bản ủy quyền ngày 04/01/2021 - có mặt).

- *Bị đơn:*

1/. Bà Trần Thị Tuyết M (vắng mặt),

2/. Ông Trịnh Hữu Q (vắng mặt),

Cùng địa chỉ: Số BBA đường ĐBP, Khóm B, Phường S, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Chỗ ở hiện nay: Số BNB/MB đường LHP, Khóm N, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

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

1/. Bà Lai Ngọc A; địa chỉ: Số KB đường ĐTH, Khóm B, Phường M, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

2/. Bà Lai Ngọc H (vắng mặt),

3/. Ông Lâm Bửu Ph (vắng mặt),

4/. Bà Triệu Huỳnh Thị T (vắng mặt),

Cùng địa chỉ: Số KS đường ĐTH, Khóm B, Phường M, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

5/. Bà Lai Ngọc P (có mặt),

6/. Ông Lai Chí C (vắng mặt),

Cùng địa chỉ: Số KT đường ĐTH, Khóm B, Phường M, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

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

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

*Theo đơn khởi kiện ngày 06/12/2018 của Ngân hàng thương mại cổ phần P (sau đây viết tắt là Ngân hàng) và ý kiến của ông Lâm Văn N trong quá trình giải quyết vụ án:*

Ngày 18/01/2017, ông Trịnh Hữu Q và bà Trần Thị Tuyết M có vay 450.000.000 đồng của Ngân hàng thương mại cổ phần P Chi nhánh Sóc Trăng (sau đây viết tắt là Chi nhánh Ngân hàng) theo Hợp đồng tín dụng số 0066/2017/HĐTD-CN để kinh doanh dịch vụ vận tải hành khách trong thời hạn 12 tháng theo loại hình hạn mức tín dụng luân chuyển, thời hạn vay theo từng khế ước nhận nợ, nhưng tối đa không quá 06 tháng; lãi suất cho vay 11,6%/năm và áp dụng lãi suất thả nổi điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn.

Ngày 11/01/2018, Chi nhánh Ngân hàng đã giải ngân cho ông Q, bà M số tiền 400.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 0066.05/2017-OCB/KU'NN-CN, đến ngày 12/01/2018 giải ngân thêm 50.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 0066.06/2017-OCB/KU'NN-CN; đều có thời hạn vay là 06 tháng kể từ ngày nhận nợ và nợ gốc trả cuối kỳ, nợ lãi trả định kỳ vào ngày 16 hàng tháng theo dư nợ thực tế.

Tài sản bảo đảm nợ vay theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0020/2016/BĐ ngày 05/01/2016 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 0066.01/SĐBS-HĐTD ngày 18/01/2018 (sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 0066/2017/HĐTD-CN ngày 18/01/2017) là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số MMC, tờ bản đồ số SN, tọa lạc tại Khóm B, Phường M, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số

BM SMB (sổ vào sổ CH KKNBT) ngày 18/7/2013 do Ủy ban nhân dân thị xã V, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Q, bà M.

Sau khi vay, ông Trịnh Hữu Q và bà Trần Thị Tuyết M chỉ trả được tiền lãi từ ngày 11/01/2018 đến hết ngày 15/6/2018 là 23.214.66 đồng nên Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Q, bà M thanh toán số tiền còn nợ tính đến hết ngày 15/9/2020 là 634.434.143 đồng, gồm 450.000.000 đồng gốc, 3.639.976 đồng lãi trong hạn, 180.794.167 đồng lãi quá hạn. Trường hợp ông Q, bà M không thanh toán nợ thì đề nghị xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0020/2016/BĐ ngày 05/01/2016 để thu hồi nợ.

*Theo ý kiến của bà Lai Ngọc P tại phiên tòa thì:*

Phần diện tích đất là của cha mẹ chết để lại và chị bà Lai Ngọc P là bà Lai Ngọc H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Còn 03 căn nhà trên đất là của bà Lai Ngọc A, bà Lai Ngọc H, bà P xây dựng từ năm 2010 được mang sổ KB, KS, KT nhưng chưa đăng ký quyền sở hữu và bà H có thế chấp nhà đất này để vay tiền của ông Q, bà M.

Bà Lai Ngọc P đồng ý cho Ngân hàng phát mãi diện tích đất thế chấp nhưng không đồng ý phát mãi nhà và đề nghị được ưu tiên chuyển nhượng lại phần đất gắn liền với nhà.

*Bị đơn là ông Trịnh Hữu Q, bà Trần Thị Tuyết M; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lai Ngọc A, bà Lai Ngọc H, ông Lâm Bửu Ph, bà Triệu Huỳnh Thị T, ông Lai Chí C:* Không phản đối đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Sự việc được Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/KDTM-ST ngày 15/9/2020 đã quyết định:

“Căn cứ Điều 5; Khoản 1 Điều 30; điểm b Khoản 1 Điều 35; điểm b Khoản 1 Điều 40; Khoản 2, 3 Điều 92; Điều 147; Điều 157; Khoản 2 Điều 227; Khoản 3 Điều 228; Điều 271; Điều 273; Điều 278; Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Điều 117; Khoản 1 Điều 317; Điều 357; Điều 463; Điều 466; Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 5; Khoản 1, điểm a Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Khoản 2 Điều 26 của Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần P yêu cầu ông Trịnh Hữu Q, bà Trần Thị Tuyết M trả vốn gốc và lãi. Buộc ông Trịnh

Hữu Q, bà Trần Thị Tuyết M liên đới trả Ngân hàng thương mại cổ phần P tổng số tiền 634.434.143 đồng. Trong đó, tiền vốn gốc là 450.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 3.639.976 đồng và tiền lãi quá hạn là 180.794.167 đồng.

Kể từ ngày 16 tháng 9 năm 2020, ông Trịnh Hữu Q, bà Trần Thị Tuyết M phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng – Khách hàng cá nhân số 0066/2017/HĐTD-CN ngày 18/01/2017 cho đến khi thi hành xong số tiền vay nợ gốc.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng thương mại cổ phần P. Trường hợp ông Trịnh Hữu Q, bà Trần Thị Tuyết M không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng thương mại cổ phần P được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ (theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0020/2016/BĐ ngày 05/01/2016) là: Quyền sử dụng Thửa đất số MMC, tờ bản đồ số SN, diện tích 201,4m<sup>2</sup> đất, loại đất ở tại đô thị (ODT) 150m<sup>2</sup> + đất trồng cây lâu năm 51,4m<sup>2</sup>; địa chỉ Khóm B, Phường M, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM SMB ngày 18-7-2013 do Ủy ban nhân dân thị xã V, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Trịnh Hữu Q và bà Trần Thị Tuyết M.

3. Sau khi ông Trịnh Hữu Q, bà Trần Thị Tuyết M thanh toán đủ số tiền nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần P trả giấy tờ về tài sản thế chấp theo Hợp đồng tín dụng - Khách hàng cá nhân số 0066/2017/HĐTD-CN ngày 18/01/2017 cho chủ sở hữu.

4. Về án phí sơ thẩm: Ông Trịnh Hữu Q, bà Trần Thị Tuyết M phải chịu 29.377.366 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Ngân hàng thương mại cổ phần P không phải chịu án phí. Hoàn trả Ngân hàng thương mại cổ phần P số tiền tạm ứng án phí đã nộp 11.743.845 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004796 ngày 12-12-2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bị đơn ông Trịnh Hữu Q, bà Trần Thị Tuyết M phải nộp số tiền 1.190.000 đồng để trả Ngân hàng thương mại cổ phần P, do Ngân hàng thương mại cổ phần P đã nộp tạm ứng.”

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

- Ngày 30/9/2020, nguyên đơn có đơn kháng cáo đề nghị sửa một phần bản án trên theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu xử lý tài sản thế chấp.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút lại đơn khởi kiện và đơn kháng cáo; các đương sự 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. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự để giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị Kiểm sát viên, những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

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

[2] Bị đơn là ông Trịnh Hữu Q, bà Trần Thị Tuyết M; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lai Ngọc A, bà Lai Ngọc H, ông Lâm Bửu Ph, bà Triệu Huỳnh Thị T, ông Lai Chí C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn 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] Ông Trịnh Hữu Q, bà Trần Thị Tuyết M không phản đối những tình tiết, sự kiện và tài liệu được Ngân hàng trình bày và giao nộp cho Tòa án, căn cứ điểm c khoản 1, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 95, Hội đồng xét xử xác định tài sản đảm bảo nợ vay của Hợp đồng tín dụng - Khách hàng cá nhân số 0066/2017/HĐTD-CN ngày 18/01/2017 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0020/2016/BĐ ngày 05/01/2016 ký giữa ông Q, bà M và Chi nhánh Ngân hàng gồm 03 căn nhà gắn liền với đất (chưa chứng nhận quyền sở hữu) mang số KB (số cũ MCK), số KS (số cũ MCKc), số KT (số cũ MCKB) đường ĐTH và quyền sử dụng thửa đất số MMC, tờ bản đồ số SN, diện tích 201,4m<sup>2</sup> (đất ở đô thị 150m<sup>2</sup> + đất trồng cây lâu năm 51,4m<sup>2</sup>) tọa lạc tại Khóm B, Phường M, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM SMB ngày 18/7/2013 do Ủy ban nhân dân thị xã V, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Q, bà M.

[4] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án thì 03 căn nhà trên thửa đất thế chấp như sau:

[4.1] Nhà số KB (số cũ MCK): Cấp 4, 02 tầng (01 trệt, 01 lầu), diện tích xây dựng 10,3m x 4,95m (ODT 50m<sup>2</sup>, CLN 0,985m<sup>2</sup>), có số đo:

- Hướng đông giáp ông Lê **Quang** Hà: 4,95m;
- Hướng tây giáp đường công cộng: 4,95m;
- Hướng nam giáp Lý Văn Long, Lý Kim Huệ: 10,3m;
- Hướng bắc giáp nhà số KS (số cũ MCKc): 10,3m.

Kết cấu: móng, cột đà bê tông cốt thép, nền lát gạch men, tường xây gạch 10, sơn nước; sàn lầu bê tông cốt thép, trần thạch cao, cửa đi chính khung nhôm kính, sơn tĩnh điện, mái tole kẽm (do bà Lai Ngọc A xây dựng và quản lý, sử dụng).

[4.2] Nhà số KS (số cũ MCKc) đường ĐTH: Cấp 4, 01 tầng, diện tích xây dựng 10,3m x 05m (ODT 50m<sup>2</sup>, CLN 1,5m<sup>2</sup>), có số đo:

- Hướng đông giáp ông Lê Quang Hà: 05m;
- Hướng tây giáp nương công cộng: 05m;
- Hướng nam giáp nhà số KB (số cũ MCK): 10,3m;
- Hướng bắc giáp nhà số KT (số cũ MCKB): 10,3m.

Kết cấu: móng, cột đà bê tông cốt thép, nền lát gạch men 40x40, tường xây gạch 10, sơn nước, cửa đi chính sắt kéo, không trần, mái tole kẽm, mái che tiền chế trước nhà (do bà Lai Ngọc H xây dựng và cùng ông Lâm Bửu Ph, bà Triệu Huỳnh Thị T quản lý, sử dụng).

[4.3] Nhà số KT (số cũ MCKB) đường ĐTH: Cấp 4, 02 tầng (01 trệt, 01 lầu), diện tích xây dựng 10,3m x 4,95m (ODT 50m<sup>2</sup>, CLN 0,985m<sup>2</sup>), có số đo:

- Hướng đông giáp ông Lê Quang Hà: 4,95m;
- Hướng tây giáp nương công cộng: 4,95m;
- Hướng nam giáp nhà số KS (số cũ MCKc): 10,3m;
- Hướng bắc giáp bà Lai Ngọc H (đã chuyển nhượng cho ông La Bửu Hoàng): 10,3m.

Kết cấu: móng, cột đà bê tông cốt thép, nền lát gạch men 50x50, tường xây gạch 10, sơn nước, sàn lầu bê tông cốt thép, trần thạch cao, khung nhôm chìm, cửa đi chính khung nhôm chính, sơn tĩnh điện, mái tole kẽm, mặt tiền ốp đá hoa cương, trước nhà có mái che tiền chế và hàng rào sắt hộp dài 9,22m, ngang 9,9m, cao 1,75m (do bà Lai Ngọc P xây dựng và cùng ông Lai Chí C quản lý, sử dụng).

[5] Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất số MMC, tờ bản đồ số SN, diện tích 201,4m<sup>2</sup> (đất ở đô thị 150m<sup>2</sup> + đất trồng cây lâu năm 51,4m<sup>2</sup>) có nguồn gốc của bà Lai Ngọc H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 531229 ngày 12/6/2012 do Ủy ban nhân dân thị xã V, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà H. Ngày 23/8/2012, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để chuyển nhượng thửa đất này lại cho ông Trịnh Hữu Q, bà Trần Thị Tuyết M với giá 250.000.000 đồng (được Văn phòng Công chứng Thanh Dũng Sóc Trăng công chứng số 1980, quyền số V 23/08/2012CC-SCC/HĐGD). Đến ngày 18/7/2013, ông Q, bà M được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM SMB.

[6] Đồng thời, tại hợp đồng thế chấp nhà và đất ngày 23/8/2012 do bà P cung cấp thể hiện bà H có vay của bà Mai 250.000.000 đồng và thế chấp thửa đất trên cùng 03 căn nhà gắn liền với đất để đảm bảo tiền vay. Thời điểm thế chấp và số tiền vay của hợp đồng này hoàn toàn trùng với ngày lập và giá chuyển nhượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 23/8/2012 nêu trên. Nên có cơ sở xác định việc chuyển nhượng thửa đất số MMC, tờ bản đồ số SN, diện tích 201,4m<sup>2</sup> giữa bà H và ông Q, bà M là giả tạo, nhằm mục đích che giấu cho việc đảm bảo số tiền 250.000.000 đồng mà bà H đã vay của bà M nên vô hiệu theo quy định tại Điều 129, Điều 410 Bộ luật Dân sự năm 2005. Tuy nhiên, do các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nội dung này nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét theo Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7] Tại phiên tòa, phía Ngân hàng cho rằng việc nhận thế chấp 03 căn nhà số KB (số cũ MCK), số KS (số cũ MCKc), số KT (số cũ MCKB) đường ĐTH gắn liền với thửa đất số MMC, tờ bản đồ số SN, diện tích 201,4m<sup>2</sup> là hợp pháp vì thuộc quyền sở hữu của ông Trịnh Hữu Q, bà Trần Thị Tuyết M theo Giấy cam kết ngày 05/01/2016 và Đơn xác nhận nhà ở gắn liền với đất ngày 25/12/2015 của ông Q, bà M. Về vấn đề này, Hội đồng xét xử nhận thấy Giấy cam kết và Đơn xác nhận này không có sự đồng ý của chủ sở hữu nhà là bà Lai Ngọc A, bà Lai Ngọc H, bà Lai Ngọc P và cũng không phải là căn cứ để xác lập quyền sở hữu của ông Q, bà M đối với 03 căn nhà này theo Điều 170 Bộ luật Dân sự năm 2005. Mặt khác, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 23/8/2012 (được Văn phòng Công chứng Thanh Dững Sóc Trăng công chứng số 1980, quyền số V 23/08/2012CC-SCC/HĐGD) thì bà H chỉ chuyển nhượng thửa đất số MMC cho ông Q, bà M mà không chuyển nhượng tài sản trên đất và khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BM SMB ngày 18/7/2013 thì Ủy ban nhân dân thị xã V, tỉnh Sóc Trăng cũng không chứng nhận quyền sở hữu các tài sản này cho ông Q, bà M.

[8] Vì vậy, không có cơ sở xác định 03 căn nhà nêu trên thuộc quyền sở hữu của ông Q, bà M. Nhưng tại khoản 2 Điều 2 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0020/2016/BĐ ngày 05/01/2016, ông Q bà M và Chi nhánh Ngân hàng thỏa thuận tài sản gắn liền với thửa đất số MMC, tờ bản đồ số SN, diện tích 201,4m<sup>2</sup> cũng thuộc tài sản thế chấp là trái với quy định tài sản thế chấp phải thuộc sở hữu của bên thế chấp tại khoản 1 Điều 342 Bộ luật Dân sự năm 2005, nên thỏa thuận này không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của bà Lai Ngọc A, bà Lai Ngọc H, bà Lai Ngọc P. Bản án sơ thẩm nhận định không chấp phần yêu cầu khởi kiện này của Ngân hàng là có căn cứ, nhưng thiếu sót do không tuyên nội dung này tại phần quyết định. Hội đồng xét xử phúc thẩm bổ sung và nêu để rút kinh nghiệm chung.

[9] Do 03 căn nhà số KB (số cũ MCK), số KS (số cũ MCKc), số KT (số cũ MCKB) đường ĐTH gắn liền với thửa đất thế chấp số MMC, tờ bản đồ số SN, diện tích 201,4m<sup>2</sup> nên khi xử lý thửa đất này để thu hồi nợ cho Ngân hàng

theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0020/2016/BĐ ngày 05/01/2016, cần dành cho chủ sở hữu nhà là bà Lai Ngọc A, bà Lai Ngọc H, bà Lai Ngọc P quyền được ưu tiên nhận chuyển nhượng phần diện tích đất gắn liền với từng căn nhà theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án (nếu có nhu cầu). Trường hợp bà A, bà H, bà P không có nhu cầu thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý 03 căn nhà này đồng thời với thừa đất thế chấp, nhưng phải thanh toán cho bà A, bà H, bà P phần giá trị căn nhà tại thời điểm xử lý tài sản thế chấp theo quy định tại khoản 1 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Đồng thời, Hội đồng xét xử điều chỉnh lại cách tuyên án liên quan đến nội dung này để thuận lợi cho việc thi hành án.

[10] Với những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận; Đề nghị của Kiểm sát viên theo hướng không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự để giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ nên được chấp nhận.

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

[12] Về án phí phúc thẩm: Ngân hàng phải chịu 2.000.000 đồng do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[13] Về chi phí thẩm định tổng cộng là 2.180.000 đồng: Ông Trịnh Hữu Q, bà Trần Thị Tuyết M phải chịu 1.190.000 đồng ở cấp sơ thẩm; Ngân hàng phải chịu 990.000 đồng ở cấp phúc thẩm theo Điều 157, Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148, Điều 293, khoản 3 Điều 296, khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 170, khoản 1 Điều 342 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Áp dụng 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.

Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần P.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/KDTM-ST ngày 15/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng như sau:

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần P yêu cầu ông Trịnh Hữu Q, bà Trần Thị Tuyết M trả vốn gốc và lãi. Buộc ông



Trịnh Hữu Q, bà Trần Thị Tuyết M liên đới trả Ngân hàng thương mại cổ phần P tổng số tiền 634.434.143 đồng; Trong đó, tiền gốc là 450.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 3.639.976 đồng và tiền lãi quá hạn là 180.794.167 đồng.

Kể từ ngày 16/9/2020, ông Trịnh Hữu Q, bà Trần Thị Tuyết M phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng - Khách hàng cá nhân số 0066/2017/HĐTD-CN ngày 18/01/2017 cho đến khi thi hành xong số tiền vay nợ gốc.

2/. Chấp nhận một phần yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng thương mại cổ phần P. Trường hợp ông Trịnh Hữu Q, bà Trần Thị Tuyết M không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng thương mại cổ phần P được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ (theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0020/2016/BĐ ngày 05/01/2016) là: Quyền sử dụng Thửa đất số MMC, tờ bản đồ số SN, diện tích 201,4m<sup>2</sup> đất, loại đất ở tại đô thị (ODT) 150m<sup>2</sup> + đất trồng cây lâu năm 51,4m<sup>2</sup>; địa chỉ Khóm B, Phường M, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM SMB ngày 18/7/2013 do Ủy ban nhân dân thị xã V, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Trịnh Hữu Q và bà Trần Thị Tuyết M.

3/. Sau khi ông Trịnh Hữu Q, bà Trần Thị Tuyết M thanh toán đủ số tiền nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần P trả giấy tờ về tài sản thế chấp theo Hợp đồng tín dụng - Khách hàng cá nhân số 0066/2017/HĐTD-CN ngày 18/01/2017 cho chủ sở hữu.

4/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần P về việc yêu cầu xử lý 03 căn nhà số KB (số cũ MCK), số KS (số cũ MCKc), số KT (số cũ MCKB) đường ĐTH, Khóm B, Phường M, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng gắn liền với thửa đất số MMC, tờ bản đồ số SN, diện tích 201,4m<sup>2</sup>.

5/. Trường hợp tài sản thế chấp nêu tại Điều 2 bị xử lý thì:

5.1/. Bà Lai Ngọc A được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng phần đất thế chấp gắn liền với căn nhà số KB (số cũ MCK) đường ĐTH, Khóm B, Phường M, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng; đất có diện tích 50,985m<sup>2</sup> (ODT 50m<sup>2</sup>, CLN 0,985m<sup>2</sup>) và kích thước như sau:

- Hướng đông giáp ông Lê Quang Hà: 4,95m;
- Hướng tây giáp đường công cộng: 4,95m;
- Hướng nam giáp Lý Văn Long, Lý Kim Huệ: 10,3m;
- Hướng bắc giáp nhà số KS (số cũ MCKc): 10,3m.

Trên đất có căn nhà cấp 4; 02 tầng (01 trệt, 01 lầu); diện tích xây dựng 10,3m x 4,95m; kết cấu: móng, cột đà bê tông cốt thép, nền lát gạch men, tường xây gạch 10, sơn nước; sàn lầu bê tông cốt thép, trần thạch cao, cửa đi chính khung nhôm kính, sơn tĩnh điện, mái tole kẽm.

5.2/. Bà Lai Ngọc H được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng phần đất thế chấp gắn liền với căn nhà số KS (số cũ MCKc) đường ĐTH, Khóm B, Phường M, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng; đất có diện tích  $51,5m^2$  (ODT  $50m^2$ , CLN  $1,5m^2$ ) và kích thước như sau:

- Hướng đông giáp ông Lê Quang Hà: 05m;
- Hướng tây giáp đường công cộng: 05m;
- Hướng nam giáp nhà số KB (số cũ MCK): 10,3m;
- Hướng bắc giáp nhà số KT (số cũ MCKB): 10,3m.

Trên đất có căn nhà cấp 4; diện tích xây dựng  $10,3m \times 05m$ ; kết cấu: móng, cột đà bê tông cốt thép, nền lát gạch men  $40 \times 40$ , tường xây gạch 10, sơn nước, cửa đi chính sắt kéo, không trần, mái tole kẽm, mái che tiền chế trước nhà.

5.3/. Bà Lai Ngọc P được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng phần đất thế chấp gắn liền với căn nhà số KT (số cũ MCKB) đường ĐTH, Khóm B, Phường M, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng; đất có diện tích  $50,985m^2$  (ODT  $50m^2$ , CLN  $0,985m^2$ ) và kích thước như sau:

- Hướng đông giáp ông Lê Quang Hà: 4,95m;
- Hướng tây giáp đường công cộng: 4,95m;
- Hướng nam giáp nhà số KS (số cũ MCKc): 10,3m;
- Hướng bắc giáp bà Lai Ngọc H (đã chuyển nhượng cho ông La Bửu Hoàng): 10,3m.

Trên đất có căn nhà cấp 4; 02 tầng (01 trệt, 01 lầu); diện tích xây dựng  $10,3m \times 4,95m$ ; kết cấu: móng, cột đà bê tông cốt thép, nền lát gạch men  $50 \times 50$ , tường xây gạch 10, sơn nước, sàn lầu bê tông cốt thép, trần thạch cao, khung nhôm chìm, cửa đi chính khung nhôm chính, sơn tĩnh điện, mái tole kẽm, mặt tiền ốp đá hoa cương, trước nhà có mái che tiền chế và hàng rào sắt hộp dài 9,22m, ngang 9,9m, cao 1,75m.

5.4/. Trường hợp bà Lai Ngọc P, bà Lai Ngọc H, bà Lai Ngọc A không có nhu cầu nhận chuyển nhượng thì Ngân hàng thương mại cổ phần P có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý 03 căn nhà nêu trên đồng thời với tài sản thế chấp; Nhưng phải trả lại cho bà Lai Ngọc A giá trị của căn nhà số KB (số cũ MCK) đường ĐTH, Khóm B, Phường M, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng; cho bà Lai Ngọc H giá trị của căn nhà số KS (số cũ MCKc) đường ĐTH, Khóm B, Phường M, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng; cho bà Lai Ngọc P giá trị của căn nhà số KT (số cũ MCKB) đường ĐTH, Khóm B, Phường M, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng theo giá tại thời điểm xử lý tài sản thế chấp.

#### 6/. Về án phí:

Ông Trịnh Hữu Q, bà Trần Thị Tuyết M phải chịu 29.377.366 đồng án phí sơ thẩm.

Ngân hàng thương mại cổ phần P không phải chịu án phí sơ thẩm; trả lại Ngân hàng thương mại cổ phần P 11.743.845 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0004796 ngày 12/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

Ngân hàng thương mại cổ phần P phải chịu 2.000.000 đồng án phí phúc thẩm, nhưng được trừ vào 2.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0004670 ngày 15/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng; Ngân hàng thương mại cổ phần P đã nộp xong án phí phúc thẩm.

7/. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Ông Trịnh Hữu Q, bà Trần Thị Tuyết M phải chịu 1.190.000 đồng để trả Ngân hàng thương mại cổ phần P, do Ngân hàng thương mại cổ phần P đã nộp tạm ứng trước.

Ngân hàng thương mại cổ phần P phải chịu 990.000 đồng. Ngân hàng đã nộp xong số tiền này.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- TAND TP. Sóc Trăng;
- VKSND T. Sóc Trăng;
- Chi cục THADS TP. Sóc Trăng;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Vĩnh Khương**