TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 48/2024/DS-PT
Ngày: 26-01-2024
V/v tranh chấp HĐCNQSDĐ; Hợp đồng TD và tuyên bố Hợp đồng thế chấp QSDĐ vô hiệu

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quốc Vũ.

Các thẩm phán:

1. Bà Phạm Thị Thanh Giang;

2. Ông Phạm Văn Diệp.

- Thư ký phiên tòa: Lê Mạnh Hùng, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Châu - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 548/2023/TLPT-DS ngày 16 tháng 11 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng tín dụng và yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 144/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023, của Toà án nhân dân huyện CT, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 25/2024/QĐ-PT, ngày 05 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1962; cư trú tại: Tổ B, ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà H: Anh Dương Đức K, sinh năm 1985; cư trú tại: Tổ F, ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh (theo Văn bản ủy quyền ngày 20-4-2022); có mặt.

2. Bị đơn: Bà Đồng Thị Q, sinh năm 1982; cư trú tại: Tổ B, ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

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

3.1. Ông Nguyễn Quang B, sinh năm 1976; cư trú tại: Tổ B, ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3.2. Ngân hàng N2 (A); địa chỉ: Số B, đường L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V – Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Toàn V: Ông Phạm Đức M - Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N2, chi nhánh huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Đức M: Bà Nguyễn Thị Kim T – Chức vụ: Giám đốc Phòng G, thuộc chi nhánh huyện C, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người kháng cáo: Bà Đồng Thị Q, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 14 tháng 3 năm 2022; đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 16 tháng 9 năm 2022, ngày 15 tháng 8 năm 2023 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn anh Dương Đức K trình bày: Năm 2020, bà Q xây nhà nhưng do thiếu tiền nên chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H một phần đất chiều ngang 10 m, chiều dài khoảng 72 m, nằm trong tổng diện tích 2.330,30 m^2, tại thửa số 253, tờ bản đồ số 33 bằng giấy tay; đất tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh với giá thỏa thuận 30.000.000 đồng/1 m ngang, diện tích đất thổ cư chia theo tỷ lệ mét ngang. Ngày 13-02-2020 âm lịch (nhằm ngày 06-3-2020 dương lịch) hai bên thống nhất viết "Giấy tay nhận tiền", có nội dung: Bà H nhận chuyển nhượng của bà Q phần đất chiều ngang 10 m, dài hết đất với số tiền 300.000.000 đồng, cùng ngày bà H đưa tiền cọc 235.000.000 đồng với điều kiện, bà Q xây nhà xong thì đưa giấy đất để đi làm thủ tục sang tên. Bà Q ký giấy nhận số tiền 235.000.000 đồng, có ông T1, ông Q1 làm chứng. Sau đó bà H giao tiếp số tiền 65.000.000 đồng nhưng do chị Nguyễn Quỳnh N là con của bà Q ký nhận, tổng cộng bà H đã giao đủ 300.000.000 đồng, bà Q đã giao đất cho bà H quản lý, sử dụng từ năm 2020 cho đến nay. Diện tích nhận chuyển nhượng bà H đã xây hàng rào chân gạch cao khoảng 20 cm, trụ bê tông rào kẽm lưới B40 xung quanh; vô chân điện sáng; 01 giếng khoan; xây chuồng bò để chăn nuôi; diện tích còn lại bà H trồng cỏ nuôi bò.

Khi xây nhà xong, bà Q không đồng ý làm thủ tục sang tên, vì bà Q chuyển nhượng đất trồng cây lâu năm, không chuyển nhượng đất thổ cư, nên xảy ra tranh chấp. Bà H khởi kiện yêu cầu bà Q, ông B thực hiện chuyển nhượng đất ký ngày 13-02-2020 âm lịch cho bà H đứng tên phần đất chiều ngang 10 m, dài hết đất, diện tích theo kết quả đo đạc thực tế 721 m^2 (có 1,9 m^2 không nằm trong GCN QSDĐ của bà Q), trong đó có 50 m^2 đất thổ cư, trong tổng diện tích 2.330,3 m^2, thửa số 253, tờ bản

đồ số 33, được Ủy ban nhân dân (viết UBND) huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết GCN QSDĐ) ngày 28-11-2007 cho bà Q đứng tên. Bà H rút lại yêu cầu khởi kiện đối với ông Đồng Văn T2, vì ông T2 không có liên quan đến diện tích bà Q chuyển nhượng. Trường hợp Tòa án tuyên bố việc chuyển nhượng đất giữa bà H và bà Q vô hiệu, thì bà H yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; yêu cầu bà Q trả lại cho bà H 300.000.000 đồng đã nhận, trả giá trị tài sản bà H đã đầu tư trên đất và buộc bà Q bồi thường thiệt hại đối với số tiền chênh lệch giá trị đất theo giá thị trường.

Bà H yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 195/2022/HĐTC ngày 17-6-2022, giữa bà Q, ông B với Ngân hàng N2 (viết Ngân hàng A), chi nhánh huyện C, Phòng G vô hiệu.

Bị đơn, bà Đồng Thị Q trình bày: Khoảng tháng 02-2020 âm lịch, bà có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà H phần đất chiều ngang 10 m, dài hết đất, được cấp GCN QSDĐ do bà đứng tên, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh, với giá 30.000.000 đồng/01m ngang, tổng cộng số tiền 300.000.000 đồng bà đã nhận đủ. Bà thỏa thuận chuyển nhượng cho bà H là đất nông nghiệp, không chuyển nhượng đất thổ cư và trong giấy nhận tiền cũng không thỏa thuận chuyển nhượng loại đất gì, vì đất cấp cho vợ chồng bà 100 m^2 đất thổ cư, đã xây nhà hết. Việc chuyển nhượng đất bà H có nhờ ông Dương Chí T3 là anh rể của bà viết giùm giấy tay nhận tiền, nội dung giấy nhận tiền như nguyên đơn trình bày, trong đó có thỏa thuận việc sang nhượng đất, mà không làm hợp đồng chuyển nhượng riêng, nên không đến cơ quan có thẩm quyền chứng thực hay công chứng. Tại thời điểm bà chuyển nhượng đất cho bà H, GCN QSDĐ vợ chồng bà đang thế chấp tại Ngân hàng thương mại Cổ phần N3, chi nhánh T7.

Bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà H, vì cha bà tên Đồng Văn T2 không liên quan đến việc bà chuyển nhượng đất cho bà H. Bà đã đưa GCN QSDĐ cho bà H để làm thủ tục sang tên, nhưng cơ quan có thẩm quyền thông báo phần đất bà H sang nhượng không đủ diện tích tối thiểu để tách thửa. Bà H có đề nghị bà chuyển nhượng thêm chiều ngang 02 m, dài hết đất nhưng bà không đồng ý. Hơn nữa, phần đất bà chuyển nhượng cho bà H không thể hiện có đường đi trên bản đồ địa chính, nên không tách thửa được. Do đó bà không đồng ý sang nhượng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất, xin được chuộc lại đất và đồng ý trả lại cho bà H 300.000.000 đồng.

Bà đồng ý với yêu cầu của bà H về việc hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà với Ngân hàng A; không đồng ý khởi kiện độc lập của Ngân hàng A yêu cầu vợ chồng bà trả số tiền còn nợ 280.000.000 đồng và tiền lãi 7.560.000 đồng tính đến ngày 31-8-2023, vì khoản vay này chưa đến hạn thanh toán.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan yêu cầu độc lập là Ngân hàng A, người đại diện theo ủy quyền chị Nguyễn Thị Kim T trình bày: Ngày 17-6-2022, Ngân hàng

A ký hợp đồng tín dụng số 5706-LAV-202202216 cho bà Q, ông B vay số tiền 350.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản tiền vay bà Q, ông B ký Hợp đồng thế chấp số 195/2022/HĐTC ngày 17-6-2022 thế chấp thửa số 253, tờ bản đồ số 33, diện tích 2.330,3 m^2, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh, được Ủy ban nhân dân huyện C cấp GCN QSDĐ số AL074739, số vào sổ cấp giấy H02714/4584/2007/HĐ-CNHL ngày 28-11-2007 cho bà Q, ông B đứng tên.

Từ khi vay tiền bà Q, ông B chưa vi phạm nghĩa vụ, nhưng sau khi Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Tây Ninh thụ lý vụ án tranh chấp HĐCN QSDĐ liên quan đến tài sản bà Q, ông B thế chấp nên làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng, do đó Ngân hàng A khởi kiện yêu cầu bà Q, ông B vụ trả cho A chi nhánh huyện C – Phòng G nợ gốc 350.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày 15-02-2023 là 8.026.027 đồng và tiếp tục trả lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng cho đến khi bà Q, ông B trả xong nợ. Trường hợp bà Q, ông B không trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng A1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Đối với khởi kiện của bà H yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Q, ông B với Ngân hàng A vô hiệu, Ngân hàng không đồng ý, vì tại thời điểm thẩm định tài sản là nhà, đất bà Q, ông B đang quản lý sử dụng và được Văn phòng Đ chi nhánh C đăng ký thế chấp cho Ngân hàng nên Ngân hàng là bên thứ ba ngay tình; đề nghị Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ngân hàng.

Ông Nguyễn Quang B, Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 144/2023/DS-ST, ngày 28 tháng 9 năm 2023, của Toà án nhân dân huyện CT, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

Căn cứ các Điều 116, 117, 122, 123, khoản 2 Điều 129, 130, 402, 407, 463, 466, 468, 500, 501 của Bộ luật Dân sự; các Điều 166, 167, 188, 202, 203 của Luật Đất đai; khoản 2 Điều 91, 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (được sửa đổi, bổ sung năm 2017; Điều 27, 30 của Luật Hôn nhân và gia đình; Điều 92, 147, 157, 158, 165, 166, 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Án lệ số 55/2022/AL về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07-9-2022; khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 27 của Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị H đối với bà Đồng Thị Q, ông Nguyễn Quang B cho lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13-02-2020 âm lịch, nhằm ngày 06-3-2020 dương lịch.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Nguyễn Thị H. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số 195/2022/HĐTC ngày 17-6-2022 giữa bà Q, ông B

với Ngân hàng A được Văn phòng C công chứng là vô hiệu một phần đối với diện tích 719 m^2 (trong đó đất ở nông thôn 50 m^2, đất trồng cây lâu năm 669 m^2), một phần trong tổng diện tích 2.330 m^2, thửa số 253, tờ bản số 33, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh (có sơ đồ đất kèm theo).

Công nhận cho bà Nguyễn Thị H quyền sử dụng đất diện tích 719 m^2 (đất ở nông thôn 50 m^2; đất trồng cây lâu năm 669 m^2, một phần trong tổng diện tích 2.330,3 m^2, thửa số 253, tờ bản số 33, đất tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh, đất có tứ cận như sau: Đông giáp thửa số 253 (hiện trạng đường nhựa); Tây giáp thửa số 868; Nam giáp thửa số 436; Bắc giáp phần còn lại của thửa số 253 của bà Q, ông B (có sơ đồ đất kèm theo).

Các đương sự liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A. Buộc ông Nguyễn Quang B và bà Đồng Thị Q có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng N2 số tiền vay gốc 280.000.000 đồng và nợ lãi phát sinh tính đến ngày xét xử sơ thẩm 1.073.973 đồng; tổng cộng 281.073.973 đồng. Buộc ông B, bà Q tiếp tục trả lãi kể từ ngày 28-9-2023 trên số nợ gốc theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng số 5706-LAV-202202216 ngày 17-6-2022 cho đến khi ông B, bà Q thanh toán xong nợ.

- Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A buộc ông B, bà Q trả số tiền vay 70.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày 18-9-2023.

- Trường hợp ông Nguyễn Quang B và bà Đồng Thị Q không thanh toán khoản nợ theo hợp đồng tín dụng số 5706-LAV-202202216 ngày 17-6-2022, thì tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.611,3 m^2, trong đó có 1.511,3 m^2 đất trồng cây lâu năm, 100 m^2 đất thổ cư và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 253, tờ bản đồ số 123, tọa lạc ấp N, xã T, được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 074733; số vào sổ cấp giấy H02714/4584/2007/HĐ-CNHL ngày 28-11-2007 cho bà Đồng Thị Q đứng tên theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 195/2022/HĐTC ngày 17-6-2022 xử lý theo quy định tại Điều 299 và Điều 303 của Bộ luật Dân sự để đảm bảo để thi hành án.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 06-10-2023, bà Đồng Thị Q kháng cáo cho rằng, diện tích bà chuyển nhượng cho bà H không tách thửa được, bà đồng ý trả lại số tiền đã nhận 300.000.000 đồng. Bà Q yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Q giữa nguyên yêu cầu kháng cáo; bà đồng ý trả lại cho bà H 300.000.000 đồng đã nhận; không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng diện tích 719 m^2 đất cho bà H.

Ông K là người đại diện hợp pháp của bà H không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà Q; bà H đồng ý với bản án sơ thẩm.

Bà T là người đại diện hợp pháp của Ngân hàng A không tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án và quyết định đưa vụ án ra xét xử bảo đảm đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung: Bà Q cho rằng, chỉ sang nhượng đất trồng cây lâu năm, không chuyển nhượng đất ở cho bà H, vì đất ở bà đã xây nhà hết và đất không có đường đi nên không tách thửa được. Thấy rằng, khi chuyển nhượng đất cho bà H thì GCN QSDĐ của bà Q có diện tích 2.330 m^2, trong đó có 150m^2 đất ở nông thôn; kết quả xác minh người sang nhượng tại địa phương và cùng thời điểm bà Q chuyển nhượng đất cho bà H thì giá đất là 25.000.000 đồng/mét ngang, không có đất ở, bà H nhận chuyển đất của bà Qúy giá 30.000.000 đồng/mét ngang là có đất ở nông thôn; kết quả xác minh đất ở nằm trong thửa đất không có vị trí định vị và qua xác minh người dân sinh sống tại địa phương thể hiện giáp phần đất tranh chấp có con đường cách nay khoảng 30 năm, ban đầu là đường đất đỏ sau đó nhà nước làm đường nhựa như hiện nay và trên GCN QSDĐ cấp cho bà Q cũng thể hiện phía bắc thửa đất số 253 có con đường đất. Như vậy, tại thời điểm bà Q chuyển nhượng đất cho bà H thì đất có đủ điều kiện để tách thửa, do đó bà H yêu cầu bà Q tiếp tục chuyển nhượng QSDĐ diện tích 719 m^2 là có căn cứ. Tòa án cấp ST công nhận quyền sử dụng đất cho bà H phần đất có diện tích 719 m^2, trong đó đất ở nông thôn 50 m^2, đất trồng cây lâu năm 669 m^2 là phù hợp.

Đối với HĐ thế chấp QSDĐ giữa bà Q, ông B với Ngân hàng A, chi nhánh C ngày 17-6-2022, diện tích 2.330,3 m^2 (trong đó 150 m^2 đất thổ cư, 2.180,3 m^2 đất trồng cây lâu năm), để đảm bảo khoản vay 350.000.000 đồng, thì trong có một phần diện tích 719 m^2 đang tranh chấp, bà H quản lý, sử dụng đất từ năm 2020, trên đất bà H xây hàng rào kẽm B40, xây chuồng bò, khoan giếng, 01 chân điện sáng. Ngân hàng cho rằng có tiến hành thẩm định đối với phần đất nhận thế chấp nhưng không lập biên bản, không có chứng cứ chứng minh. Do đó, có căn cứ một phần HĐ thế chấp QSDĐ đối với diện tích 719 m^2 (trong đó có 50m^2 đất thổ cư) bị vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà H là có căn cứ. Từ những căn cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Q; giữ nguyên bản án sơ thẩm**.**

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bà Đồng Thị Q kháng cáo trong thời hạn quy định của pháp luật, nên đủ điều kiện để xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Ngày 06-3-2020 (nhằm ngày 13-02-2020 âm lịch), bà Nguyễn Thị H và bà Đồng Thị Q ký "Giấy tay nhận tiền" có nội dung thỏa thuận như sau: *"Tôi Nguyễn Thị H, sinh năm 1962 có mua miếng đất ngang 10 m X dài hết đất của chị Đồng Thị Q với số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng, Ngày 13/2 chị H có đưa tiền cọc đất với số tiền 235.000.000 đồng cho chị Q. Với điều kiện xây nhà xong mới đưa bằng khoán đi cắt"*; mục đích chuyển nhượng đất để bà Q, ông B có tiền xây nhà; giấy thỏa thuận này có ông Dương Chí T3 và ông Đồng Văn Q2 ký tên người làm chứng. Diện tích bà Q chuyển nhượng theo kết quả đo đạc là 721 m^2, trong đó có 1,9 m^2 không nằm trong GCN QDSDĐ, thuộc một phần thửa số 253, tờ bản đồ số 33, có tổng diện tích 2.330,30 m^2, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh, được UBND huyện C cấp GCN QSDĐ số vào sổ H02714/4584/2007/HĐ-CNHL ngày 28-11-2007 cho bà Q đứng tên và bà Q, B đã giao đất cho bà H quản lý, sử dụng từ năm 2020; bà H đã làm hàng rào kiên cố chân xây bằng gạch, trụ bê tông, rào kẽm lưới B40; kéo điện sáng; khoan giếng; xây chuồng bò để chăn nuôi sử dụng cho đến nay.

[3] Tại trang 4 GCN QSDĐ cấp cho bà Q thể hiện, ngày 01-02-2008 bà Q đã chuyển nhượng cho bà Đồng Thị L phần đất có diện tích 680 m^2, trong đó có 50 m^2 đất ở nông thôn/200 m^2 đất ở nông thôn được cấp giấy; thời điểm bà H nhận chuyển nhượng đất của bà Q, thì ông Lê Hữu T4 và bà Phạm Thị T5 cũng nhận chuyển nhượng đất của bà Đồng Thị T6 trên cùng tuyến đường chiều rộng 25 m, chiều dài khoảng 72 m, có 100 m^2 đất ở nông thôn với giá 25.000.000 đồng/mét ngang; bà H nhận chuyển nhượng đất giá 30.000.000 đồng/mét ngang. Do đó, trong giấy nhận tiền ngày 06-3-2020 không đề cập có chuyển nhượng đất ở, nhưng giá chuyển nhượng đó phù hợp lời khai của bà H có thỏa thuận diện tích đất ở nông thôn trong tổng diện tích đất nhận chuyển nhượng.

[4] Theo kết quả đo đạc thể hiện trên Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh C ngày 30-6-2023, phần đất bà H nhận chuyển nhượng của bà Q, ông B có cạnh hướng Đông Bắc giáp đường nhựa dài 9,90 m. Tại b khoản 2 Điều 6 của Quyết định số 10/2023/QĐ-UBND ngày 26-4-2023 của UBND tỉnh T về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh quy định: 2. Tách thửa đối với đất ở nông thôn; b) Thửa đất tiếp giáp đường giao thông công cộng có lộ giới quy hoạch nhỏ hơn 19 m, sau khi tách thửa thì thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại phải đồng thời đảm bảo yêu cầu về diện tích của thửa đất tối thiểu là 50 m^2 và có một

cạnh kích thước tối thiểu là 04 m. Theo quy định trên, thửa đất bà H nhận chuyển nhượng có diện tích 719 m^2 (nguyên đơn không yêu cầu phần diện tích 1,9 m^2 nằm ngoài GCN QSDĐ), trong đó có 50 m^2 đất ở nông thôn, có một cạnh giáp đường nhựa dài 9,90 m, là đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định số 10/2023/QĐ-UBND ngày 26-4-2023 của UBND tỉnh T. Do đó cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H là có căn cứ.

[5] Ngày 17-6-2022, bà Q, ông B ký hợp đồng thế chấp cho Ngân hàng N2, chi nhánh C – Phòng G diện tích 2.330,30 m^2 để đảm bảo khoản vay của bà Q, ông B tại Ngân hàng. Tại thời điểm bà Q, ông B thế chấp quyền sử dụng đất với Ngân hàng thì có 719 m^2 đất bà H quản lý, sử dụng từ năm 2020 nhưng Ngân hàng không tiến hành thẩm định, kiểm tra trong khi phần diện tích này trước đó đã bị tranh chấp và được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ ngày 18-3-2022. Do đó, có căn cứ tuyên bố một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 195/2022/HĐTC ngày 17-6-2022 giữa bà Q, ông B với N1 Nông nghiệp và N2 phần diện tích 719 m^2, trong đó có 50 m^2 đất ở nông thôn bà Q đã chuyển nhượng cho bà H là vô hiệu.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà Q là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận; không chấp nhận kháng cáo của bà Q; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Về chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tổng cộng số tiền 3.828.000 đồng, bà H đã nộp và thanh toán xong. Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên bà Q, ông B phải chịu và có nghĩa vụ nộp lại để trả cho bà H.

[8] Về án phí: Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm theo quy định pháp luật.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 117, 122, 129, 130, 463, 466, 468, 500, 501 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (được sửa đổi, bổ sung năm 2017); các Điều 105, 166, 167, 188, 203 của Luật Đất đai; Điều 27, 30 của Luật Hôn nhân và gia đình; các Điều 147, 148, 157, 165, 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, 26, 27, 29 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Đồng Thị Q; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 144/2023/DS-ST, ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện CT, tỉnh Tây Ninh.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với bà Đồng Thị Q và ông Nguyễn Quang B.

Công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 06-3-2020 (nhằm ngày 13-02-2020 âm lịch) giữa bà Nguyễn Thị H với bà Đồng Thị Q. Bà Nguyễn Thị H tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 719 m^2, trong đó đất ở nông thôn 50 m^2, đất trồng cây lâu năm 669 m^2, thuộc một phần thửa đất số 253, tờ bản số 33, có tổng diện tích 2.330,30 m^2, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh, được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H02714/4584/2007/HĐ-CNHL ngày 28-11-2007 cho bà Q đứng tên (kèm theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 13851/SĐ-TĐCL ngày 30-6-2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ, chi nhánh C).

Kiến nghị các cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H đứng tên diện tích 719 m^2, trong đó đất ở nông thôn 50 m^2, đất trồng cây lâu năm 669 m^2, một phần thửa đất số 253, tờ bản số 33, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo quyết định của bản án này.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N2 về "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng" đối với ông Nguyễn Quang B và bà Đồng Thị Q.

Buộc ông Nguyễn Quang B và bà Đồng Thị Q có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng N2 số tiền vay 280.000.000 đồng (hai trăm tám mươi triệu đồng) và tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 1.073.973 đồng (một triệu, không trăm bảy mươi ba nghìn, chín trăm bảy mươi ba đồng), tổng cộng 281.073.973 đồng (hai trăm tám mươi mốt triệu, không trăm bảy mươi ba nghìn, chín trăm bảy mươi ba đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Quang B và bà Đồng Thị Q còn phải tiếp tục trả tiền lãi trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 5706-LAV-202202216 ngày 17-6-2022 cho vay đến khi thanh toán xong khoản nợ. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất theo từng thời kỳ của Ngân hàng thì lãi suất mà khách hàng phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng theo bản án, quyết định của Tòa án cũng được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

4. Đình chỉ phần rút lại yêu cầu khởi kiện của N1 Nông nghiệp và N2 đối với ông Nguyễn Quang B và bà Đồng Thị Q về việc trả số tiền vay 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng) và lãi suất tính đến ngày 18-9-2023.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản số 195/2022/HĐTC giữa ông Nguyễn Quang B và bà Đồng Thị Q với Ngân hàng N2 được Văn phòng C công chứng ngày 17-6-2022 vô hiệu một phần đối với diện tích 719 m^2 (trong đó đất ở nông thôn 50 m^2, đất trồng cây lâu năm 669 m^2), một phần thửa đất số 253, tờ bản số 33, có tổng diện tích 2.330,30 m^2, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

6. Trường hợp ông Nguyễn Quang B và bà Đồng Thị Q không thanh toán hoặc thanh toán nợ không đầy đủ, thì N2 có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 195/2022/HĐTC ngày 17-6-2022 tại thửa số 253, tờ bản đồ số 123, diện tích 1.611,30 m^2 (trong đó 1.511,30 m^2 đất trồng cây lâu năm; 100 m^2 đất ở nông thôn và tài sản khác gắn liền với đất), được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H02714/4584/2007/HĐ-CNHL ngày 28-11-2007 cho bà Đồng Thị Q đứng tên; đất tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh để thu hồi nợ.

7. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Quang B và bà Đồng Thị Q có nghĩa vụ nộp số tiền 3.828.000 đồng (ba triệu, tám trăm hai mươi tám nghìn đồng) để trả lại cho bà Nguyễn Thị H.

8. Về án phí:

8.1. Ông Nguyễn Quang B và bà Đồng Thị Q phải chịu tổng cộng 14.654.000 đồng (mười bốn triệu, sáu trăm năm mươi bốn nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

8.2. Bà Nguyễn Thị H được miễn án phí; hoàn trả cho bà H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0019046 ngày 18-9-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT (do Dương Đức K nộp).

8.3. Ngân hàng N2 không phải chịu án phí; hoàn trả cho Ngân hàng N2 số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp 8.951.000 đồng (tám triệu, chín trăm năm mươi mốt nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0018249 ngày 02-3-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT (do Huỳnh Nguyễn Như P nộp).

8.4. Bà Đồng Thị Q phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm; khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bà Q đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0019101 ngày 06-10-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT; bà Q đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

9. 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 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 các Điều 6, Điều 7 và Điều 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.

10. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND huyện CT;
- CCTHADS huyện CT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

(đã ký)

Trần Quốc Vũ