TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 37/2024/DS-PT
Ngày 12-01-2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Thanh Tòng

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Rẻn

Ông Lê Văn Phận

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Diễm Kiều – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Trần Thị Kim Ngân – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 12 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 348/2023/TLPT-DS ngày 18 tháng 10 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng và đòi lại tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2023/DS – ST ngày 30 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3897/2023/QĐPT-DS ngày 21 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Đỗ Thị C, sinh năm 1947 (có mặt);

Địa chỉ: số nhà B, Khu phố C, Phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đỗ Thị C: Luật sư Lê Văn L của Văn phòng L2 thuộc đoàn Luật sư tỉnh B. Địa chỉ: số nhà A H, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre (có mặt).

1.2. Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1.

Địa chỉ trụ sở: tòa nhà C, Số A, đường T, phường C, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Doãn S – chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1982 – chức vụ: Chuyên viên (có mặt);

- Ông Nguyễn Hoàng D, sinh năm 1984 – chức vụ: Trưởng phòng khách hàng (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 – chi nhánh B2, số nhà C, Đại lộ Đ, Phường D, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Xuân V, sinh năm 1969 (vắng mặt);

Địa chỉ: số nhà G, ấp B, xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2.2. Ông Trương Văn N, sinh năm 1977;

Hộ khẩu thường trú: số nhà B, ấp E (ấp T), xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Địa chỉ cư trú hiện nay: số nhà B, Khu phố A, Phường D, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trương Văn N: Ông Nguyễn Hoàng L1, sinh năm 1988. Địa chỉ: ấp C, xã M, huyện G, tỉnh Bến Tre (vắng mặt).

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

3.1. Bà Đỗ Thị T1, sinh năm 1960 (có mặt);

Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

3.2. Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Bến Tre;

Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn N1 – chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện G.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Hữu B – chức vụ: Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện G (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

4. Người kháng cáo: nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng nguyên đơn bà Đỗ Thị C trình bày:

Thửa 185, diện tích 239,8m^2 (đất trồng cây lâu năm) và thửa 186, diện tích 3.718,5m^2 (đất chuyên trồng lúa nước), cùng tờ bản đồ 36, tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà C vào ngày 18/12/2014 là tài sản riêng của bà được hưởng thừa kế từ gia đình. Do ở xa, không có điều kiện

quản lý đất nên bà có cho em ruột là bà Đỗ Thị T1 cất nhà ở trên đất vào năm 2013 và canh tác toàn bộ 02 thửa đất trên từ năm 2015. Ngày 14/02/2015 thông qua người quen giới thiệu, bà gặp ông Nguyễn Xuân V để hỏi vay 80.000.000 đồng, ông V đồng ý nhưng yêu cầu bà đến Văn phòng C1 để ký hợp đồng thế chấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng nêu trên cho ông. Vì không hiểu biết và không đọc kỹ nội dung hợp đồng nên bà đã ký tên mà không biết đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi ký hợp đồng, ông V giao cho bà 80.000.000 đồng, hai bên có làm biên nhận viết tay do ông Nguyễn Văn Bé H là người chạy xe ôm chở bà viết giùm; bà và ông V có ký tên phía dưới biên nhận, thời hạn vay 05 tháng; thỏa thuận lãi suất vay 5%/tháng nhưng không ghi vào giấy nợ.

Từ ngày vay tiền, bà phải đi điều trị bệnh nên không trả tiền lãi cho ông V, ông V có điện thoại liên hệ thì bà có hứa hết bệnh sẽ trả tiền nhưng bà không có tiền trả. Sau khi hết hạn 05 tháng, bà không có tiền trả cho ông V, ông V cũng không liên hệ đòi tiền.

Đến tháng 7/2016, ông Trương Văn N đến gặp bà thông báo ông đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng 02 thửa đất nêu trên, nếu muốn chuộc đất thì trả cho ông 150.000.000 đồng, hoặc phải phụ trả tiền lãi mỗi tháng 2.000.000 đồng. Bà không có tiền chuộc đất nên trả tiền lãi cho ông N 03 lần là 8.000.000 đồng, việc trả tiền không có lập thành văn bản. Đồng thời, ông N còn đến gặp riêng bà T1 đề nghị bán lại phần đất này cho bà T1 với giá 400.000.000 đồng. Khi đó, bà tìm hiểu mới biết 02 thửa đất này ông V sang tên cho ông V rồi chuyển nhượng cho ông N; bà có tìm ông V để hỏi lý do ông sang tên đất nhưng không gặp nên bà khởi kiện, yêu cầu:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị C và ông Nguyễn Xuân V được ký kết tại Văn phòng C1 ngày 14/02/2015 (số công chứng 370, quyển số 01/2015 TP/CC-SCC/HĐGD) đối với các thửa đất số 185, 186, cùng tờ bản đồ 36, tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Xuân V và ông Trương Văn N được ký kết tại Văn phòng C2 ngày 13/7/2016 (số công chứng 1767/HĐCNQSDĐ, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD) đối với thửa đất số 185, tờ bản đồ 36, tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

3. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Xuân V và ông Trương Văn N được ký kết tại Văn phòng C2 ngày 13/7/2016 (số công chứng 1768/HĐCNQSDĐ, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD) đối với thửa đất số 186, tờ bản đồ 36, tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

4. Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 309/2016/HĐTC/CNBenTre

giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 – Chi nhánh B2 và ông Trương Văn N được ký kết tại Văn phòng C1 ngày 20/9/2016 (số công chứng 2032, quyển số 09/2016 TP/CC-SCC/HĐGD) đối với các thửa đất số 185, 186, cùng tờ bản đồ 36, tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

5. Điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông N cho bà được đứng tên.

6. Chấm dứt hợp đồng vay tiền theo biên nhận ngày 14/02/2015 giữa bà và ông Nguyễn Xuân V. Bà đồng ý trả cho ông V số tiền 80.000.000 đồng và tiền lãi với mức lãi suất theo quy định của pháp luật là 1,66%/tháng từ ngày 14/02/2015 đến ngày 20/7/2015 (trong khoản thời gian giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn mang tên bà C); ông V tự ý sang tên quyền sử dụng đất là vi phạm hợp đồng nên bà không đồng ý trả lãi những tháng còn lại. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà đồng ý thời gian trả lãi được tính theo quy định của pháp luật. Tiền vay do một mình bà vay và sử dụng nên bà sẽ chịu trách nhiệm trả cho ông V.

7. Yêu cầu ông Trương Văn N trả lại bà số tiền 8.000.000 đồng.

Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 trình bày:

Ngày 20/9/2016, ông Trương Văn N có ký hợp đồng tín dụng số 0993-16/HĐTD-BT với Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 – Chi nhánh B2 (gọi tắt là Ngân hàng) để vay số tiền 240.000.000 đồng; mục đích vay để thanh toán tiền mua đất; thời hạn vay 120 tháng (từ ngày 22/9/2016 đến ngày 22/9/2026); lãi suất 12%/năm và cố định trong 03 tháng đầu, từ tháng thứ 04 lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm nợ quá hạn, kỳ hạn trả nợ gốc là ngày 22 hằng tháng với số tiền 2.000.000 đồng/kỳ, kỳ hạn trả lãi là ngày 22 hằng tháng theo dư nợ thực tế.

Cùng ngày 20/9/2016, ông N có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 309/2016/HĐTC/CNBenTre với Ngân hàng, thế chấp các thửa 185, 186, cùng tờ bản đồ 36, tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng số 0993-16/HĐTD-BT ngày 20/9/2016. Hợp đồng thế chấp có đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G, tỉnh Bến Tre.

Ông N đã trả cho Ngân hàng số tiền vốn vay tính đến ngày 22/8/2017 là 22.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày 23/10/2017; đến kỳ trả nợ gốc ngày 22/9/2017 ông N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ như thỏa thuận và sau đó cũng không trả lãi.

Nay Ngân hàng yêu cầu ông N trả số tiền vốn vay còn nợ là 218.000.000 đồng

và tiền lãi tính đến ngày 30/8/2023 là 263.046.213 đồng (trong đó lãi trong hạn là 110.903.934 đồng, lãi quá hạn gốc là 80.551.522 đồng, lãi quá hạn lãi là 71.590.757 đồng); đồng thời, yêu cầu ông N tiếp tục trả lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng từ ngày 31/8/2023 đến khi ông N thanh toán tất nợ cho Ngân hàng. Trong trường hợp ông N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu của bà C về việc hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Bởi vì, trước khi ký hợp đồng thế chấp, Ngân hàng có lập biên bản khảo sát hiện trạng nhà, đất vào ngày 19/9/2016 giữa Ngân hàng với ông N, biên bản định giá để thẩm định giá tài sản bảo đảm ngày 19/9/2016. Tại thời điểm đến khảo sát đất, cán bộ Ngân hàng biết trên đất có nhà kiên cố và chuồng trại chăn nuôi nhưng do phần đất ông N thế chấp là đất trồng cây lâu năm và đất trồng lúa nên trong biên bản khảo sát cán bộ Ngân hàng không mô tả hiện trạng thực tế mà ghi theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, ngày 21/9/2016 ông N nộp cho Ngân hàng Giấy xác nhận phần đất thế chấp không có tranh chấp được Ủy ban nhân dân xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre xác nhận.

Trường hợp Tòa án hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và xử lý hậu quả do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V với ông N vô hiệu thì Ngân hàng yêu cầu được ưu tiên thanh toán vì mục đích ông N vay tiền để mua phần đất đang tranh chấp.

Quá trình tố tụng, bị đơn ông Nguyễn Xuân V trình bày:

Khoảng năm 2015, thông qua người giới thiệu, bà C đến gặp ông để thỏa thuận chuyển nhượng cho ông thửa 185, diện tích 239,8m^2 (đất trồng cây lâu năm) và thửa 186, diện tích 3.718,5m^2 (đất chuyên trồng lúa nước), cùng tờ bản đồ 36, tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre do bà Đỗ Thị C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng với giá 100.000.000 đồng. Sau khi đến xem đất thì ông không có ý định mua nữa vì phần đất này không có lối đi nhưng bà C năn nỉ và cam kết phần đất này có lối đi ra đường công cộng nên ông đồng ý mua với giá 80.000.000 đồng. Ngày 14/02/2015, tại Văn phòng C1 ông và bà C đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khoảng 01 tháng sau khi ký hợp đồng, bà C có gặp ông năn nỉ xin chuộc lại đất nhưng chưa có tiền. Ông đồng ý cho bà C chuộc lại đất với giá 80.000.000 đồng nhưng do bà C sợ ông không giữ lời hứa nên nhờ ông H là người đi chung với bà C viết biên nhận, ông và bà C cùng ký tên - đó là biên nhận bà C đã nộp cho Tòa án.

Ông không có cho bà C vay tiền, cũng không nhận tiền lãi từ bà C. Ông chỉ ký tên vào biên nhận để hẹn thời gian 05 tháng cho bà C chuộc đất; mặc dù ông đã

nhiều lần liên lạc với bà C nhưng bà không đến chuộc đất. Đến ngày 20/7/2015, ông làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong thời gian này, ông vẫn tạo điều kiện cho bà C chuộc đất nhưng bà không liên hệ ông. Do đó, ngày 13/7/2016, ông ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất này cho cho ông Trương Văn N với giá 85.000.000 đồng nhưng có điều kiện là sau này bà C muốn chuộc lại đất thì ông N phải cho chuộc và ông N đã đồng ý. Hiện tại, ông không quản lý đất, ông cũng không còn đứng tên quyền sử dụng đất nên ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà C; ông N đang đứng tên quyền sử dụng đất nên ông N có toàn quyền quyết định.

Theo đơn phản tố và quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trương Văn N trình bày:

Vào ngày 13/7/2016, tại Văn phòng C2, ông và ông Nguyễn Xuân V có ký 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, gồm:

- Thửa 185, diện tích 239,8m^2 (đất trồng cây lâu năm), tờ bản đồ 36, tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre; giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng (số công chứng 1767/HĐCNQSDĐ, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD).

- Thửa 186, diện tích 3.718,5m^2 (đất chuyên trồng lúa nước), tờ bản đồ 36, tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre; giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng (số công chứng 1768/HĐCNQSDĐ, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD).

Ông đã trả đủ tiền nhận chuyển nhượng là 150.000.000 đồng cho ông V nhưng không có làm biên nhận riêng về việc giao nhận tiền. Theo thỏa thuận ông chịu tất cả các khoản thuế và lệ phí phát sinh trong hợp đồng. Ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/7/2016 đối với 02 thửa đất nêu trên. Ngay sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông đến gặp bà C để thương lượng việc chuộc đất hoặc giao đất cho ông. Lúc này, bà C có xin ông cho bà chuộc đất sau 03 tháng, ông đồng ý cho chuộc với giá 150.000.000 đồng nhưng trong thời gian này bà C phải phụ ông trả lãi (lãi vay bên ngoài); thỏa thuận này hai bên không làm giấy tờ, bà C có đưa cho ông 8.000.000 đồng để phụ trả lãi.

Bà C không có tiền chuộc đất nên ông không có tiền để trả tiền vay mua phần đất này. Vì vậy, ngày 20/9/2016 ông đã thế chấp 02 thửa đất này cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 – Chi nhánh B2 để vay 240.000.000 đồng; ông có ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp như Ngân hàng đã trình bày. Do ông không thực hiện đúng theo hợp đồng nên Ngân hàng đã khởi kiện. Nay ông chấp nhận trả toàn bộ số nợ vay và tiền lãi theo yêu cầu của Ngân hàng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà C, ông có ý kiến như sau:

- Ông không đồng ý hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Xuân V và ông được ký kết tại Văn phòng C2 cùng ngày 13/7/2016 đối với các thửa đất số 185, 186, cùng tờ bản đồ 36, tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

- Ông không đồng ý hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 309/2016/HĐTC/CNBenTre giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 – Chi nhánh B2 với ông được ký kết tại Văn phòng C1 ngày 20/9/2016 đối với các thửa đất số 185, 186, cùng tờ bản đồ 36, tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

- Ông đồng ý trả lại cho bà C số tiền 8.000.000 đồng.

Ông yêu cầu ông V, bà C và bà T1 phải chịu trách nhiệm giao 02 thửa đất tranh chấp cho ông. Nếu bà T1 để lại toàn bộ nhà, chuồng trại, công trình kiến trúc và cây trồng trên đất cho ông được trọn quyền sở hữu thì ông sẽ trả giá trị tài sản cho bà T1 theo giá Hội đồng định giá đã định.

Nếu yêu cầu khởi kiện của bà C được chấp nhận thì ông yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật, cụ thể: ông V phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho ông theo giá thị trường. Hiện tại phần đất tranh chấp đã được bà T1 cải tạo toàn bộ thành đất vườn nên Hội đồng định giá tài sản xác định giá đất là 500.000 đồng/m^2 là giá bao gồm cây trồng trên đất; ông đề nghị tính giá đất là giá đất lúa thị trường bằng ½ giá của Hội đồng định là 250.000 đồng/m^2 và không yêu cầu định giá lại.

Ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông V là hợp pháp, ông không biết giao dịch giữa bà C và ông V là giao dịch gì nhưng vào thời điểm chuyển nhượng ông V đang đứng tên quyền sử dụng đất nên ông mới nhận chuyển nhượng, ông không có lỗi. Tổng cộng các khoản thuế và lệ phí mà ông đã nộp khi làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất là 8.380.000 đồng, ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông chỉ giao dịch với cá nhân ông V nên yêu cầu một mình ông V chịu trách nhiệm trả tiền.

Theo đơn yêu cầu độc lập và quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị T1 trình bày:

Bà là em ruột của bà Đỗ Thị C. Nguồn gốc các thửa 185, 186 là của cha mẹ ruột bà để lại. Năm 2013, bà về phần đất này cất nhà ở và xây chuồng trại chăn nuôi. Năm 2014, tất cả các anh chị em trong gia đình thống nhất cho bà C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng 02 thửa đất này; đến tháng 4/2015, bà lên bờ phần đất ruộng, trồng cây lâu năm, không ai có ý kiến phản đối hay ngăn cản. Từ năm 2015 đến khi phát sinh tranh chấp, chỉ có một mình bà là người trực tiếp ở trên đất và canh tác toàn bộ 02 thửa đất và không ai có ý kiến gì. Bà không biết việc bà C đã chuyển

nhượng 02 thửa đất này cho người khác, không biết việc ông N đã thế chấp đất cho Ngân hàng. Trong thời gian ở trên đất bà không thấy Ngân hàng đến khảo sát thẩm định đất. Nay ông N yêu cầu bà giao đất thì bà không đồng ý vì trên đất có nhà, chuồng trại, cây trồng của bà.

Phần đất tranh chấp là của bà C nên bà không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với đất. Đối với tài sản trên đất gồm: nhà, chuồng trại, vật kiến trúc, cây trồng theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ là của bà; bà thống nhất với giá tại biên bản định giá tài sản. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C thì bà không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với tài sản của bà có trên đất. Nếu yêu cầu của bà C không được chấp nhận thì bà yêu cầu người nhận đất phải trả cho bà giá trị tài sản bà đã đầu tư, cụ thể: giá trị nhà và vật kiến trúc là 172.377.447 đồng; giá trị cây trồng trên đất là 230.032.000 đồng; chi phí thuê lên bờ là 15.000.000 đồng; chi phí chở đất lên bờ là 50.000.000 đồng.

Quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện G trình bày:

Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Xuân V trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C và ông V và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trương Văn N trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V với ông N đã được chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền. Trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V, ông N đúng theo quy định pháp luật. Do đó, Ủy ban nhân dân huyện G đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 122/2023/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1.

Buộc ông Trương Văn N phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 (do Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1-Chi nhánh B2 đại diện nhận) số tiền 481.046.213 đồng, trong đó: tiền nợ vốn là 218.000.000 đồng và tiền nợ lãi tính đến ngày 30/8/2023 là 263.046.213 đồng.

Ông N còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh kể từ ngày 31/8/2023 cho đến khi ông N thanh toán tất nợ cho Ngân hàng theo mức lãi suất trong hợp đồng tín dụng số 0993-16/HĐTD-BT ngày 20/9/2016 mà hai bên đã ký kết.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị C.

2.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị C

với ông Nguyễn Xuân V được ký kết tại Văn phòng C1 ngày 14/02/2015 (số công chứng 370, quyển số 01/2015 TP/CC-SCC/HĐGD) đối với thửa đất số 185, 186, cùng tờ bản đồ 36, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

2.2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Xuân V với ông Trương Văn N được ký kết tại Văn phòng C2 ngày 13/7/2016 (số công chứng 1767/HĐCNQSDĐ, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD) đối với thửa đất số 185, tờ bản đồ 36, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

2.3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Xuân V với ông Trương Văn N được ký kết tại Văn phòng C2 ngày 13/7/2016 (số công chứng 1768/HĐCNQSDĐ, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD) đối với thửa đất số 186, tờ bản đồ 36, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

2.4. Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 309/2016/HĐTC/ CNBenTre giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 – Chi nhánh B2 với ông Trương Văn N được ký kết tại Văn phòng C1 ngày 20/9/2016 (số công chứng 2032, quyển số 09/2016 TP/CC-SCC/HĐGD) đối với thửa đất số 185, 186, cùng tờ bản đồ 36, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 185, 186, cùng tờ bản đồ 36, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre từ ông Trương Văn N sang bà Đỗ Thị C khi đương sự có yêu cầu.

2.5. Chấm dứt thỏa thuận vay tiền trong biên nhận viết tay ngày 14/02/2015. Buộc bà Đỗ Thị C có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Xuân V số tiền vốn và lãi tổng cộng là 216.120.000 đồng.

2.6. Buộc ông Trương Văn N phải có trách nhiệm trả cho bà Đỗ Thị C số tiền là 8.000.000 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trương Văn N về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Xuân V với ông Trương Văn N đối với thửa đất số 185 (số công chứng 1767/HĐCNQSDĐ, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD) và thửa đất số 186, cùng tờ bản đồ 36, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre ký ngày 13/7/2016 (số công chứng 1768/HĐCNQSDĐ, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD).

Buộc ông Nguyễn Xuân V phải có trách nhiệm trả cho ông Trương Văn N số tiền là 561.987.000 đồng. Số tiền ông N được nhận sẽ dành quyền ưu tiên thanh toán nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1.

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

Ngày 14/9/2023, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 309/2016/HĐTC/ CNBenTre giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần B1 – Chi nhánh B2 với ông Trương Văn N được ký kết tại Văn phòng C1 ngày 20/9/2016 (số công chứng 2032, quyển số 09/2016 TP/CC-SCC/HĐGD) đối với các thửa 185, 186, cùng tờ bản đồ số 36, tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 giữ nguyên kháng cáo và có yêu cầu được dành quyền ưu tiên thanh toán từ số tiền ông N được nhận, cũng như ưu tiên cho ông N được nhận tiền từ số tiền ông V được nhận trong vụ án để Ngân hàng được thu hồi nợ do mục đích ông N vay tiền để nhận chuyển nhượng đất tranh chấp từ ông V.

Nguyên đơn bà Đỗ Thị C, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị T1 không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện G có yêu cầu giải quyết vắng mặt; bị đơn ông Nguyễn Xuân V và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trương Văn N đã được Toà án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Toà án cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt những người này.

[2] Phần đất tranh chấp thuộc thửa 185, diện tích 239,8m^2 (đất trồng cây lâu năm) và thửa 186, diện tích 3.718,5m^2 (đất chuyên trồng lúa nước), cùng tờ bản đồ

36, tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận và hồ sơ biến động quyền sử dụng đất của các thửa 185, 186 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G cung cấp, thể hiện: bà Đỗ Thị C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa 185, 186 vào ngày 18/12/2014. Ngày 20/7/2015, ông Nguyễn Xuân V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị C với ông Nguyễn Xuân V ký ngày 14/02/2015. Đến ngày 21/7/2016, ông Trương Văn N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Xuân V với ông Trương Văn N ký ngày 13/7/2016. Ngày 20/9/2016, ông N thế chấp 02 thửa đất nêu trên đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 – Chi nhánh B2.

Bà C trình bày bà có vay của ông V 80.000.000 đồng, ông V yêu cầu bà ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất trên để đảm bảo khoản vay, thực tế bà không chuyển nhượng đất cho ông V, việc ông V tự ý làm thủ tục sang tên 02 thửa đất cho ông V sau đó chuyển nhượng cho ông N bà không biết và không đồng ý nên yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa 185, 186 giữa bà và ông V, giữa ông V và ông N, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông N với Ngân hàng.

Ông V cho rằng giữa ông và bà C không có giao dịch vay tiền, ông chỉ nhận chuyển nhượng của bà C 02 thửa đất tranh chấp với giá 80.000.000 đồng, ông được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất và sau đó chuyển nhượng cho ông N đúng quy định pháp luật.

Ông N cũng cho rằng việc ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tranh chấp từ ông V là đúng quy định pháp luật. Để có tiền trả nợ tiền vay mua đất ông đã thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 – chi nhánh B2. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông vi phạm nghĩa vụ trả tiền nên nay ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc buộc ông trả tiền vốn vay, tiền lãi theo hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản thế chấp.

[3] Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 chỉ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đối với nội dung tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 309/2016/HĐTC/CNBenTre giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 – Chi nhánh B2 với ông Trương Văn N được ký kết tại Văn phòng C1 ngày 20/9/2016 (số công chứng 2032, quyển số 09/2016 TP/CC-SCC/HĐGD) đối với các thửa đất số 185, 186, cùng tờ bản đồ 36, tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre vô hiệu, do đó cấp phúc

thẩm chỉ xem xét lại nội dung này, các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên không xem xét lại.

[4] Căn cứ vào tờ biên nhận viết tay đề ngày 14/02/2015 bà C cho rằng bà chỉ vay tiền của ông V, không chuyển nhượng quyền sử dụng đất tranh chấp. Ông V cũng thừa nhận ông và bà C có ký tên trong tờ biên nhận này.

Tờ biên nhận đề ngày 14/02/2015 có nội dung: "*Bà C có mượn của ông Nguyễn Xuân V số tiền 80.000.000 đồng và gửi hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất tranh chấp để làm tin với thời hạn vay là 05 tháng, sau đó các bên sẽ tiến hành trả tiền và nhận lại sổ*". Thấy rằng, ngày ghi trong tờ biên nhận và ngày ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C với ông Vũ l cùng ngày 14/02/2015 nên ông V trình bày tờ biên nhận này lập sau 01 tháng kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có cơ sở chấp nhận. Đồng thời, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng trùng với số tiền trong biên nhận; thửa đất chuyển nhượng cũng là phần đất bà C cầm sổ cho ông V. Mặt khác, từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng đến nay thì ông V chưa nhận đất tranh chấp, bà Đỗ Thị T1 (em ruột bà C) là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất, xây dựng nhà ở, công trình kiến trúc kiên cố trên đất.

Như vậy, có căn cứ xác định giữa bà C và ông V không tồn tại giao dịch chuyển quyền sử dụng đất mặc dù thủ tục chuyển nhượng được thực hiện đúng quy định pháp luật, giao dịch này là giả tạo để che giấu giao dịch vay tiền của hai bên. Theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C và ông V được ký kết tại Văn phòng C1 ngày 14/02/2015 (số công chứng 370, quyển số 01/2015 TP/CC-SCC/HĐGD) đối với các thửa 185, 186, cùng tờ bản đồ 36, tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre vô hiệu do giả tạo. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C và ông V là giả tạo, không có thật nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên.

[5] Như đã nhận định trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và bà C là giả tạo nhằm đảm bảo cho giao dịch vay tiền giữa hai bên, việc ông V làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sau đó ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất này cho ông N không được sự đồng ý của bà C. Mặt khác, khi ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/7/2016, ông N đã đồng ý với ông V về việc cho bà C chuộc 02 thửa đất này nên ngay sau khi ông N đứng tên quyền sử dụng đất ông đã đến gặp bà C để thương lượng về việc chuộc đất, do chưa có tiền chuộc đất nên bà C đã đóng tiền lãi cho ông N 8.000.000 đồng, ông N cũng thừa nhận việc này. Như vậy, có cơ sở xác định tại thời điểm ký hợp chuyển nhượng

quyền sử dụng đất, ông N biết bà C chỉ cầm cố quyền sử dụng đất tranh chấp cho ông V để vay tiền. Đồng thời, khi ông V và ông N ký hợp đồng chuyển nhượng, trên đất tranh chấp có nhà, chuồng trại chăn nuôi và cây trồng của bà Đỗ Thị T1 nhưng hai ông không có thỏa thuận gì với bà T1 về các tài sản này. Do đó, hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và ông N đối với thửa đất số 185 (số công chứng 1767/HĐCNQSDĐ, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD) và thửa đất số 186 (số công chứng 1768/HĐCNQSDĐ, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD), cùng tờ bản đồ 36, tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre ký ngày 13/7/2016 bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123, Điều 408 Bộ luật Dân sự.

[6] Để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 ông N đã thế chấp 02 thửa đất 185, 186 thông qua hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 309/2016/HĐTC/ CNBenTre giữa Ngân hàng với ông N ký ngày 20/9/2016 (số công chứng 2032, quyển số 09/2016 TP/CC-SCC/HĐGD).

Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 cho rằng trước khi ký hợp đồng thế chấp, Ngân hàng có đến phần đất tranh chấp lập biên bản khảo sát hiện trạng nhà – đất vào ngày 19/9/2016 giữa Ngân hàng với ông N; tại thời điểm đến khảo sát, cán bộ Ngân hàng biết trên đất có nhà cấp 4, chuồng trại chăn nuôi và toàn bộ phần đất này đã thành đất vườn trồng cây lâu năm nhưng do thửa đất ông N thế chấp là đất trồng cây lâu năm và đất trồng lúa nên trong biên bản khảo sát không mô tả hiện trạng thực tế, chỉ ghi theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng bà T1 là người quản lý, sử dụng đất cho rằng bà không thấy Ngân hàng đến khảo sát, thẩm định tài sản.

Căn cứ "Biên bản khảo sát hiện trạng nhà - đất" do cán bộ Ngân hàng lập ngày 19/9/2016 tại mục II có 02 cột là cột *"Thông tin trên hồ sơ"* và cột *"Thông tin thực tế"* nhưng cán bộ Ngân hàng không thể hiện được*"Thông tin thực tế"* thửa đất tại phần số thứ tự 4 và 9. Biên bản khảo sát và biên bản định giá tài sản ngày 19/9/2016 không ghi rõ địa điểm lập biên bản, không có chính quyền địa phương chứng kiến, và cũng không có ý kiến của người đang quản lý đất là bà T1. Điều đó cho thấy, không có việc Ngân hàng đến khảo sát và thẩm định giá tài sản, đúng như bà T1 trình bày.

Đồng thời, như đã nhận định trên ông N biết rõ phần đất tranh chấp bà C chỉ cầm cố cho ông V và bà T1 đang trực tiếp quản lý sử dụng đất; ông N đã nhận của bà C 8.000.000 đồng tiền lãi và hứa cho bà chuộc đất sau 03 tháng. Tuy nhiên, chưa hết thời gian 03 tháng, ông đã thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn của Ngân hàng; khi thế chấp tài sản ông N không thông báo nội dung này cho Ngân hàng biết mà nộp cho Ngân hàng Giấy xác nhận phần đất thế chấp không có đơn tranh chấp.

Từ những phân tích trên, bản án sơ thẩm xác định hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng với ông N ký ngày 20/9/2016 bị vô hiệu theo quy định tại Điều 127 Bộ luật Dân sự là phù hợp, kháng cáo của Ngân hàng không có chứng cứ chứng minh nên không được chấp nhận.

Tuy nhiên, mục đích ông N vay tiền của Ngân hàng là để trả tiền nhận chuyển nhượng phần đất tranh chấp nên số tiền ông N được nhận trong vụ án này được ưu tiên thanh toán cho Ngân hàng. Đồng thời, ông V là người có lỗi dẫn đến phát sinh tranh chấp, ông đã nhận đủ tiền chuyển nhượng của ông N nên để đảm bảo quyền lợi của ông N và Ngân hàng nên cần điều chỉnh quyết định bản án sơ thẩm dành quyền ưu tiên thanh toán nghĩa vụ trả tiền của ông V đối với ông N từ số tiền bà C có nghĩa vụ trả cho ông V trong vụ án này.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm có sai sót về xác định nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm của đương sự. Cụ thể: ông Nguyễn Xuân V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền 561.987.000 đồng phải trả cho ông N là 26.479.000 đồng và án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng, tổng cộng án phí ông V phải chịu là 26.779.000 đồng; ông N phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền 481.046.213 đồng phải trả cho Ngân hàng là 23.242.000 đồng, án phí không có giá ngạch 900.000 đồng và án phí đối với số tiền phải trả cho bà C là 400.000 đồng, tổng cộng án phí ông N phải chịu là 24.542.000 đồng. Bản án sơ thẩm buộc ông V phải nộp tổng số tiền án phí là 23.379.000 đồng, ông N phải nộp là 24.718.00 đồng, là chưa đúng cần điều chỉnh lại.

[7] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[8] Do kháng cáo không được chấp nhận nên Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 122/2023/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng các điều 116, 117, 118, 119, 124, 127, 131, 132, 133, 166, 463, 466, 468, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự; các điều 166, 188 Luật Đất đai; các điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của

Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1.

Buộc ông Trương Văn N phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 (do Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1-Chi nhánh B2 đại diện nhận) số tiền 481.046.213 đồng (bốn trăm tám mươi mốt triệu không trăm bốn mươi sáu nghìn hai trăm mười ba đồng), trong đó tiền nợ vốn là 218.000.000 đồng (hai trăm mười tám triệu đồng) và tiền nợ lãi tính đến ngày 30/8/2023 là 263.046.213 đồng (hai trăm sáu mươi ba triệu không trăm bốn mươi sáu nghìn hai trăm mười ba đồng).

Ông N còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh kể từ ngày 31/8/2023 cho đến khi ông N thanh toán tất nợ cho Ngân hàng theo mức lãi suất trong hợp đồng tín dụng số 0993-16/HĐTD-BT ngày 20/9/2016 mà hai bên đã ký kết.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị C.

2.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị C với ông Nguyễn Xuân V được ký kết tại Văn phòng C1 ngày 14/02/2015 (số công chứng 370, quyển số 01/2015 TP/CC-SCC/HĐGD) đối với các thửa 185, 186, cùng tờ bản đồ 36, tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

2.2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Xuân V với ông Trương Văn N được ký kết tại Văn phòng C2 ngày 13/7/2016 (số công chứng 1767/HĐCNQSDĐ, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD) đối với thửa 185, tờ bản đồ 36, tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

2.3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Xuân V với ông Trương Văn N được ký kết tại Văn phòng C2 ngày 13/7/2016 (số công chứng 1768/HĐCNQSDĐ, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD) đối với thửa 186, tờ bản đồ 36, tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

2.4. Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 309/2016/HĐTC/ CNBenTre giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 – Chi nhánh B2 với ông Trương Văn N được ký kết tại Văn phòng C1 ngày 20/9/2016 (số công chứng 2032, quyển số 09/2016 TP/CC-SCC/HĐGD) đối với các thửa 185, 186, cùng tờ bản đồ 36, tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa 185, 186, cùng tờ bản đồ 36, tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre từ ông Trương Văn N sang bà Đỗ Thị C khi đương sự có yêu cầu.

2.5. Chấm dứt thỏa thuận vay tiền trong biên nhận viết tay ngày 14/02/2015 giữa bà Đỗ Thị C và ông Nguyễn Xuân V.

Buộc bà Đỗ Thị C có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Xuân V số tiền nợ gốc và tiền lãi tổng cộng là 216.120.000 đồng (hai trăm mười sáu triệu một trăm hai mươi nghìn đồng).

Số tiền ông V được nhận từ bà C sẽ dành quyền ưu tiên thanh toán nghĩa vụ trả tiền của ông V đối với ông Trương Văn N trong vụ án này.

2.6. Buộc ông Trương Văn N có nghĩa vụ trả cho bà Đỗ Thị C số tiền 8.000.000 đồng (tám triệu đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trương Văn N về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Xuân V và ông Trương Văn N đối với thửa đất số 185 (số công chứng 1767/HĐCNQSDĐ, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD) và thửa đất số 186 (số công chứng 1768/HĐCNQSDĐ, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD), cùng tờ bản đồ 36, tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre ký ngày 13/7/2016.

Buộc ông Nguyễn Xuân V có nghĩa vụ trả cho ông Trương Văn N số tiền là 561.987.000 đồng (năm trăm sáu mươi mốt triệu chín trăm tám mươi bảy nghìn đồng). Số tiền ông N được nhận sẽ dành quyền ưu tiên thanh toán nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1.

4. Về chi phí tố tụng: ông Nguyễn Xuân V và ông Trương Văn N mỗi người phải có trách nhiệm trả lại cho bà C số tiền 4.501.000 đồng (bốn triệu năm trăm lẻ một nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 (không áp dụng đối với khoản tiền ông N phải trả cho Ngân hàng).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Ông Nguyễn Xuân V phải chịu án phí tổng cộng là 26.779.000 đồng (hai mươi sáu triệu bảy trăm bảy mươi chín nghìn đồng).

5.2. Ông Trương Văn N phải chịu án phí tổng cộng là 24.542.000 đồng (hai mươi bốn triệu năm trăm bốn mươi hai nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông N đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0013832 ngày 08/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre. Ông N còn phải nộp số tiền 24.242.000 đồng (hai mươi bốn triệu hai trăm bốn mươi nghìn đồng).

5.3. Bà Đỗ Thị C được miễn nộp án phí.

Hoàn trả cho bà C số tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng là 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu số 0011092, 0011093 cùng ngày 23/5/2017 và 0019938 ngày 08/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

5.4. Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 (do Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 - Chi nhánh B2 đại diện nhận) số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 11.450.000 đồng (mười một triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 0006103 ngày 02/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006196 ngày 14/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Giồng Trôm;
- Chi Cục THADS huyện Giồng Trôm;
- Phòng KTNV và THA;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Phan Thanh Tòng