

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 185/2024/DS-PT
Ngày: 16/4/2024
V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất;
Hợp đồng vay tài sản; Hợp đồng thế chấp
quyền sử dụng đất; Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất
và bồi thường thiệt hại tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hồng Nước

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy
Ông Ngô Tấn Lợi

Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Ngọc Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Diệu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04 tháng 4 và ngày 16 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 51/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 01 năm 2024, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng vay tài sản; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 215/2023/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2023, của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 141/2024/QXXĐPT – DS ngày 27/02/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 165/2024/QĐPT-DS ngày 12/3/2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Anh Lê Hoàng T, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Khóm D, thị trấn M, huyện T, Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của anh T: Anh Trần Đình H, sinh năm 1989, địa chỉ: Số B, N, Phường B, thành phố C, Đồng Tháp theo Hợp đồng ủy quyền ngày 06/3/2024.

- Bị đơn:

1. Phạm Thị T1, sinh năm 1965.

2. Nguyễn Văn Q, sinh năm 1969.

Cùng địa chỉ: Khóm A, thị trấn M, huyện T, Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1, ông Q: chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1999, địa chỉ: Ấp L, xã T, huyện T, Đồng Tháp theo Hợp đồng ủy quyền ngày 05/3/2024.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T1, ông Q: Luật sư Lê Văn L – Văn phòng luật sư Phạm Minh T2 Chi nhánh T6, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Kim P, sinh năm 1960.

2. Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1960.

Cùng địa chỉ: Khóm C, thị trấn M, huyện T, Đồng Tháp.

1. Ông Phạm Văn K, sinh năm 1953.

Địa chỉ: Khóm C, thị trấn M, huyện T, Đồng Tháp.

2. Bà Lê Thị Mỹ L1, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Khóm D, thị trấn M, huyện T, Đồng Tháp.

5. Ngân hàng TMCP X – Chi nhánh Đ (Ngân hàng TMCP T7 – Chi nhánh Đ).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H1 chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Lê Văn T3, là chuyên viên khách hàng Doanh nghiệp – Chi nhánh Đ theo văn bản ủy quyền ngày 23/11/2023.

Địa chỉ: 1, N, Phường B, thành phố C, Đồng Tháp.

Có mặt tại phiên tòa: Anh H, chị N, luật sư L, bà P, ông V. Riêng anh H xin vắng khi kết thúc tranh luận và tuyên án; luật sư L, bà P, ông V vắng mặt khi tuyên án. Ông K, bà L1 vắng mặt; anh T3 có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Anh Trần Đình H đại diện theo ủy quyền của anh Lê Hoàng T trình bày:

Vào ngày 15/02/2012, anh T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị T1 với ông Nguyễn Văn Q thửa đất số 1803, tờ bản đồ số 1, diện tích 7.470m² của vợ chồng bà T1, ông Q với giá 747.000.000đ. Do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp Ngân hàng, bà T1 hứa làm từ từ có tiền chuộc ra sẽ sang tên tách bộ cho anh T. Anh T đã thanh toán đầy đủ số tiền cho bà T1, ông Q và ông Q, bà T1 cũng đã giao đất ngoài thực địa cho anh T sử dụng. Anh T cho ông K thuê dài hạn. Đến tháng 7 năm 2020, anh T phát hiện vợ chồng bà T1, ông Q lén lút chuyển nhượng thửa đất 1803 cho bà Nguyễn Kim P theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/7/2016. Bà Nguyễn Kim P được Sở T8 cấp ngày 19/11/2019. Anh T làm Đơn tố cáo gửi Cơ quan Cảnh sát điều tra (CSĐT) Công an huyện T đề nghị xử lý hành vi phạm tội của bà T1. Cơ quan CSĐT Công an huyện T ban hành Quyết định không khởi tố hình sự và trả lời đơn của anh T cho rằng bà P mua khối tài sản của bà T1, ông Q từ Ngân hàng P2-Chi nhánh Đ chứ không phải từ vợ chồng bà T1 (việc mua bán chỉ thể hiện bằng việc thương lượng giữa bà P với Ngân hàng chứ không qua thủ tục đấu giá theo quy định). Nên có căn cứ xác định vụ việc không có dấu hiệu của tội phạm “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” mà là tranh chấp dân sự giữa các bên có liên quan và việc giải quyết tranh chấp này thuộc thẩm quyền của Tòa án. Nên hướng dẫn anh T nộp đơn tại Tòa án huyện Tháp Mười yêu cầu giải quyết. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, bà P được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1803, được tách thành 2 thửa: thửa 791, diện tích 3.140m² và thửa 835 diện tích 3.625,3m² cùng tọa lạc tại khóm C, thị trấn M, huyện T, Đồng Tháp. Cũng năm 2020, bà P trúng quy hoạch phần đất anh T nhận chuyển nhượng vào năm 2012, diện tích 2.573,5m², với số tiền nhận bồi thường 2 đợt là 1.017.000.000 đồng.

Nay, anh T yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1. Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 1803, tờ bản đồ số 01, giữa bà Phạm Thị T1, ông Nguyễn Văn Q với bà Nguyễn Kim P ngày 21/7/2016 vì phần đất này bà T1 đã chuyển nhượng cho anh T rồi.

2. Yêu cầu thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 791, diện tích 3.140m² và thửa 835, diện tích 3.625,3m² cùng tờ bản đồ số 01 cấp cho bà Nguyễn Kim P ngày 21/7/2019 cấp lại cho anh T.

3. Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 15/02/2012, giữa anh T với bà Phạm Thị T1, ông Nguyễn Văn Q. Buộc bà

T1, ông Q tách bộ sang tên thửa đất số 1803 (nay là thửa 791 và thửa 835) diện tích 6.615m², tờ bản đồ số 01 cho anh T đứng tên quyền sử dụng đất.

4. Yêu cầu bà Nguyễn Kim P, ông Nguyễn Văn V trả lại cho anh T số tiền nhận bồi thường phần đất diện tích 2.573,7m² để xây dựng khu dân cư B trả giá trị 1.017.000.000 đồng (Một tỷ không trăm mười bảy triệu đồng) và yêu cầu tính lãi theo lãi suất 0,83% cho đến khi xét xử xong vụ kiện.

2. Chị Nguyễn Thị N đại diện theo ủy quyền cho bà Phạm Thị T1, ông Nguyễn Văn Q trình bày:

Vào năm 2007, bà T1 có vay của bà Lê Thị Mỹ L1 (mẹ của Lê Hoàng T) số tiền là 745.000.000 đồng để sử dụng cho việc xây dựng nhà máy G1 dâm tại ấp E, xã Đ và đăng lãi suất 3%/tháng. Năm 2008, do nhà máy hoạt động không hiệu quả nên bà T1 gặp khó khăn về kinh tế, nhưng bà vẫn đăng lãi cho bà L1 (không có biên nhận). Đến năm 2012, bà T1 không còn khả năng đăng lãi nữa, bà L1 buộc bà T1 phải làm giấy tay mua bán đất với Lê Hoàng T (là tiền cũ bà L1 chuyển sang) diện tích 7.470m² với giá 747.000.000 đồng vào ngày 15/02/2012, trường hợp làm giấy tay mua bán nhưng thực chất là thế chấp, chứ anh T không đưa tiền cho bà T1. Thời điểm này, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 7.470m², thửa đất số 1803, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc khóm C, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp đang thế chấp tại Ngân hàng. Vào ngày 03/9/2013, Cơ quan Thi hành án có quyết định cưỡng chế, về việc kê biên khối tài sản của ông Q, bà T1 đang vay tại Ngân hàng X - chi nhánh Đ trong đó diện tích 7.470m² của thửa số 1803. Đến ngày 21/8/2014 ra Quyết định thu hồi Quyết định cưỡng chế, thi hành án với lý do tài sản thế chấp của bà T1, ông Q không đủ để trả nợ Ngân hàng. Lúc đó đất bà T1 đang cho thuê, giá thuê 12.000.000đ/1 năm, nên tiền thuê đất bà L1 lấy để bù vào khoảng lãi bà T1 xin ngưng đóng. Bà T1 cũng thỏa thuận và yêu cầu bà L1 chuộc giấy đất trong Ngân hàng ra thì bà T1 sẽ sang tên. Nếu số tiền còn nợ lại bao nhiêu thì bà T1 sẽ làm biên nhận. Nhưng bà L1 và con bà L1 (anh T) không đồng ý. Năm 2016, Ngân hàng X – chi nhánh Đ báo nợ vay của bà T1 có nhiều tài sản thế chấp đã quá hạn, nếu không trả sẽ hóa giá phần tài sản bà T1 đang thế chấp tại Ngân hàng để thu hồi nợ. Ngân hàng hướng dẫn bà T1 bàn với người thân hoặc ai có khả năng mua thì đến liên hệ Ngân hàng trả tiền, rút giấy CNQSDĐ đang thế chấp ra, bà T1 lập thủ tục chuyển nhượng. Từ đó, bà T1 cho bà L1 và anh T hay nhưng bà L1 và anh T không chịu. Vì sợ ảnh hưởng đến uy tín làm ăn, nên bà T1 có kêu bà P bán đất và yêu cầu lên Ngân hàng để mua lại khối tài sản trên (trong đó bao gồm phần đất mà bà L1 - mẹ T buộc bà T1 làm giấy tay sang bán cho anh T để trừ nợ). Sau đó, bà P lên Ngân hàng trao đổi nhiều lần, bà P mới quyết định mua. Và bà P, ông V đã nộp tiền tại Ngân hàng, lúc này

ông Q ký rút hồ sơ, sau đó Ngân hàng trả giấy CNQSDĐ, ông V, bà P yêu cầu Ngân hàng hỗ trợ ôm hồ sơ qua Văn phòng C, sau đó nhân viên Ngân hàng liên hệ ông Q, bà T1 lên Văn phòng C tỉnh Đồng Tháp để ký hợp đồng chuyển nhượng với bà P. Sau đó bà T1, ông Q ra về.

Ngày 10/8/2016, phần diện tích đất 7.470m², thuộc thửa 1803, tờ bản đồ số 1 được ký chuyển nhượng cho bà P (hạ trang tư) theo hồ sơ số 003626CN.001. Đến ngày 19/11/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T8 ký cấp Giấy CNQSDĐ cho bà P đứng tên thuộc thửa số 791, diện tích 3.140,1m² và thửa 835, diện tích 3.625,3m² cùng tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại khóm C, thị trấn M, huyện T, Đồng Tháp và bà P được toàn quyền sử dụng. Lúc này, bà P có yêu cầu bà T1 giao đất để canh tác ngay, nhưng vợ chồng bà T1 và bà L1 thương lượng để anh T cho thuê thêm 02 (hai) năm nữa rồi mới lấy đất lại để giao cho bà P, vì đã ký hợp đồng cho thuê với ông Phạm Văn K sinh năm 1953, địa chỉ: khóm C, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, còn bà T1, phải trả tiền thuê đất cho bà P, bà P đồng ý.

Bà T1 có thương lượng với bà L1, sẽ trả dần số tiền thiếu mỗi năm là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng). Đến năm 2018, bà T1 trả cho L1 50.000.000đ theo thỏa thuận tại nhà của bà L1 (không có làm biên nhận, vì bà T1 và bà L1 là chỗ bà con). Bà L1 yêu cầu bà T1 để bà L1 thu tiền đất thêm 01 năm nữa, lúc này bà T1 thấy không đúng với thỏa thuận ban đầu, nhưng vì chỗ họ hàng nên bà T1 buộc phải lấy tiền của mình để trả tiền cho thuê đất của ông K lại cho bà P. Năm 2019, ông K đến trả tiền thuê đất cho bà P và có làm biên nhận, hợp đồng. Đến cuối năm 2019, vì kẹt chưa rút tiền công trình kịp trước tết nên bà T1 hẹn bà L1 qua tết vài tháng sẽ trả thêm cho bà L1 100.000.000 đồng nữa, bà L1 cũng đồng ý. Đến ngày hẹn trả tiền, bà T1 yêu cầu bà L1 trả lại Giấy mua bán đất giữa bà T1 và T năm 2012 để làm giấy khác theo thỏa thuận trước đây. Bà L1 không đồng ý, mà chỉ đòi ghi lại biên nhận cho bà. Hôm đó, chưa có giấy bán đất với T, nên bà T1 không đưa tiền cho bà L1, mà hẹn lại lần sau. Đến hẹn lần tiếp theo, thì bà L1 lại nói khác là phần 40.000.000 đồng trước là trả phần ngoài biên nhận. Bà T1 nói là dồn vào phần làm giấy bán đất cho anh T rồi, đâu còn phần nào nữa đâu. Bà L1 nói bà L1 nhớ có một biên nhận khác, nhưng khi bà T1 yêu cầu đưa ra thì bà L1 lại nói mất, cuối cùng bà T1 chấp nhận luôn và L1 kêu bà T1 trả dứt điểm phần lẽ đi, còn lại 600.000.000 đồng đi phụ lãi Ngân hàng với T, bà T1 cũng đồng ý luôn. Đến ngày sau liên hệ trả tiền, bà T1 mang tiền qua, thì bà L1 trả lời khác, là kêu gặp T, bà T1 yêu cầu kêu T xuống nhà bà L1, bà L1 không kêu T xuống mà kêu bà T1 lên nhà T, rồi điện cho L1 đi cùng. Bà T1 liên hệ anh T, anh T tìm cách tránh né. Thấy vậy, bà T1 mới qua nhà bà L1 để đưa tiền cho bà L1, thì bà L1

cũng không nhận, bà T1 thấy bà L1, anh T nói chuyện có sự thay đổi nhiều và cố tình không thực hiện đúng theo sự thỏa thuận ban đầu, nên khi điện thoại bà T1 có ghi âm lại cuộc nói chuyện giữa T và bà T1, đồng thời bà T1 cũng có nộp đoạn ghi âm đó cho Công an huyện T (là anh D), khi mời bà T1 làm việc. Hiện nay, anh T đã tự ý cấm trụ đá và hàng rào trên phần đất bà T1 chuyển nhượng cho bà P bao chiếm diện tích đất thuộc thửa số 791, diện tích 3.140,1m² và thửa 835, diện tích 3.625,3m² cùng tờ bản đồ số 1.

Nay, bà T1 không thống nhất với yêu cầu của anh T, về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa số 1803, tờ bản đồ số 1 giữa bà T1 và Nguyễn Kim P. Bà T1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1, ông Q với anh T. Bà T1 đồng ý trả lại cho anh T số tiền 747.000.000đ và trả lãi cho anh T từ năm 2019 đến nay theo quy định.

3. Bà Nguyễn Kim P người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Từ năm 2010 - 2012 đến năm 2016, vợ chồng bà T1, ông Q vừa thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vay Ngân hàng, vừa vay mượn tiền bên ngoài để trang trải kinh tế, không còn khả năng trả nợ, nên người dân bên ngoài khởi kiện tại Tòa án. Cơ quan Thi hành án có quyết định cưỡng chế, thi hành án ngày 03/9/2013, về việc kê biên khối tài sản của ông Q, bà T1 đang vay tại Ngân hàng X - Chi nhánh Đ trong đó diện tích 7.470m² của thửa số 1803. Đến ngày 21/8/2014, ra Quyết định thu hồi Quyết định cưỡng chế, thi hành án. Nợ vay Ngân hàng tới hạn trả, không có tiền nên bị quá hạn. Rồi gia hạn, lại tiếp tục quá hạn. Nợ thuộc nhóm 5. Vợ chồng bà T1 có đến thương lượng với bà L1 (mẹ T) và T để chuộc giấy CNQSDĐ của thửa đất diện tích trên nhưng bà L1 và anh T không đồng ý (Có tài liệu ghi âm kèm theo). Vì để giữ uy tín cho việc làm ăn của bà T1 và ông Q nên vợ chồng bà T1 và Ngân hàng đến gặp bà Nguyễn Kim P nhiều lần để yêu cầu bà mua lại khối tài sản mà bà T1 đang thế chấp. Lúc đầu, bà không đồng ý, sau đó vợ chồng bà kiểm tra lại khối tài sản trên, cùng việc Ngân hàng đồng ý hạ lãi suất 30% tổng tài sản nên vợ chồng bà quyết định mua và đã trả tiền trực tiếp vào tài khoản Công ty D2 mở tại Ngân hàng X, mục đích là nhận chuyển nhượng khối tài sản trên. Cụ thể: bà Nguyễn Kim P nộp 1.490.000.000 đồng, ông V nộp 1.285.000.000 đồng. Vợ chồng bà T1 ký rút hồ sơ, sau đó vợ chồng bà yêu cầu nhân viên Ngân hàng hỗ trợ ôm hồ sơ đến Văn phòng C để thực hiện thủ tục chuyển nhượng thửa 1803, diện tích: 7.470m², tờ bản đồ số 01 ngày 21/7/2016 và bên ông V, bà P nộp hồ sơ tại bộ phận một cửa của huyện T. Đến ngày 10/8/2016, bà được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (hạ trang tư) thuộc thửa 1803, diện tích 7.470m², tờ bản đồ số 01, theo hồ sơ số 003626CN.001 do Nguyễn Kim P đứng tên. Lúc này, bà P yêu cầu bà T1 giao đất

cho bà canh tác ngay, nhưng vợ chồng bà T1 với bà L1 thương lượng để anh T cho thuê thêm 02 (hai) năm nữa rồi mới lấy đất lại để giao cho bà, vì đã ký hợp đồng cho thuê với ông Phạm Văn K, sinh năm 1953, địa chỉ: khóm C, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Còn bà T1, phải trả tiền thuê đất cho bà, bà đồng ý.

Năm 2019, bà L1 trả đất cho bà nên ông K đến trả tiền thuê đất cho bà 12.000.000đ/năm (mười hai triệu đồng/năm) và bà có làm biên nhận. Ngày 19/11/2019 bà được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T8 cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tách ra 2 thửa: thửa 835, diện tích 3.625,3m²; thửa 791, diện tích 3.140,1m²; cùng tờ bản đồ số 01. Hiện nay, Nhà nước thu hồi diện tích 2.573,5m² thuộc thửa 835. Như vậy, thửa 835 diện tích còn lại là 1.051,8m². Số tiền đền bù đợt 1 là 877.000.000 đồng, đợt 2 là trả thêm 140.000.000 đồng, tổng cộng là 1.017.000.000 đồng (Một tỷ không trăm mười bảy triệu đồng). Năm 2021, bà đến gặp ông K để thu tiền thuê đất, bà mới hay anh T đã đến lấy đủ số tiền ông K thuê đất của bà (vì chỗ ông K và T cũng là bà con với nhau). Bên cạnh đó, anh T lợi dụng tình hình dịch bệnh C đã tự ý mượn kobe cắm trụ đá xung quanh và rào lưới B40, đào đất trồng cây trên phần đất bà đang cho ông K thuê. Như vậy, anh T đang có hành vi bao chiếm toàn bộ diện tích gồm đất thuộc thửa số 791, diện tích 3.140,1m² và thửa 835 diện tích 3.625,3m² cùng tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại Khóm C, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Nay bà P yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười giải quyết cho bà như sau:

1. Hủy hợp đồng mua bán đất giữa bà T1, ông Q với ông Lê Hoàng T vào ngày 15/02/2012.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của Lê Hoàng T, với lý do:

+ Bà nhận chuyển nhượng từ Ngân hàng TMCP X – Chi nhánh Đ để xử lý nợ quá hạn của bà T1.

+ Khi cấp đổi chính quy, ông D1 và ông G ra nhà bà nhờ ký giáp ranh để các ông được cấp đổi chính quy.

+ Ông K và bà chưa từng thỏa thuận lần nào, nhưng năm 2019 ông K tự đến nhà bà trả tiền thuê đất.

2. Buộc Lê Hoàng T chi trả tiền tháo dỡ, di dời vật kiến trúc (gồm trụ đá, lưới B40, nhà sàn), cây cối trên đất, trả lại mặt bằng đất ruộng như tình trạng ban đầu cho bà, nếu T không di dời tháo dỡ thì T phải bồi thường cho bà số tiền 12.000.000 đồng để bà tháo dỡ, di dời.

3. Yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất giữa ông Lê Hoàng T với ông Phạm Văn K năm 2012. Buộc ông Phạm Văn K và Lê Hoàng T có trách nhiệm liên đới trả lại tiền cho thuê đất cho bà năm 2021, 2022 và 2023 số tiền 36.000.000 đồng (Ba mươi sáu triệu đồng).

- Ông Nguyễn Văn V trình bày: Ông thống nhất lời trình bày của bà P, không có ý kiến gì khác.

4. Anh Lê Văn T3 là người đại diện theo ủy quyền của P2 Chi nhánh Đ trình bày: Khách hàng D3 (do ông Nguyễn Văn Q là chủ doanh nghiệp) vay vốn tại P2 theo HĐTD số 595/2010/HMTD/NH-PN/PGB ngày 01/12/2010 và Phụ lục HĐTD ngày 06/4/2012, hạn mức tín dụng 15.000.000.000 đồng, thời hạn hiệu lực của mức là 36 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Khoản vay của khách hàng tại P2 được bảo đảm thực hiện bằng nhiều tài sản thế chấp, trong đó có quyền sử dụng đất thửa 1803, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại khóm C, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp cấp cho bà Phạm Thị T1. P2 nhận thế chấp tài sản này theo Hợp đồng thế chấp số 590B/2010/HĐBL/PGB ngày 10/11/2010 và Hợp đồng thế chấp số 595N/2010/HĐTC.DN/PGB ngày 05/4/2012 tại Văn phòng C1 đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký QSD đất huyện T ngày 06/4/2012. Ngày 20/7/2016 khách hàng tắt toán khoản vay tại P2. Sau khi khoản vay được tắt toán, P2 đã trả lại cho bà T1, ông Q Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 201393 nêu trên.

Liên quan đến tranh chấp giữa các bên tại vụ án này, P2 có ý kiến như sau:

Thứ nhất, việc P2 thu nợ trên tài khoản của D3 (năm 2016) là có căn cứ pháp luật và ngay tình: Tại thời điểm năm 2016, D3 phát sinh nợ quá hạn nên khi tài khoản thanh toán có tiền, D3 đã lập ủy nhiệm chi trích chuyển tiền từ khoản thanh toán này sang tài khoản trung gian của P2 – Chi nhánh Đ để trả nợ, tắt toán khoản vay tại P2 là phù hợp với thỏa thuận của các bên tại hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ đã ký. P2 không có trách nhiệm và quyền hạn kiểm tra nguồn gốc số tiền thanh toán vay này có hợp pháp hay không mà do D3 tự chịu trách nhiệm về tính hợp pháp của khoản tiền thanh toán cho P2. Mặc dù P2 có được các bên thông tin cho biết về thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà T1 cho bà P, song việc bà T1 và bà P thỏa thuận bà P nộp tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào tài khoản của D3 tại P2 là thỏa thuận tự nguyện của các bên, P2 không thể can thiệp. Hơn nữa, P2 thu nợ từ khách hàng (do khách hàng nộp tiền vào tài khoản trung gian thanh toán của P2) mà không phải thu tiền từ bà P để tắt toán khoản vay của khách hàng. Vì vậy, việc P2 thu nợ khoản vay của D3 và giải chấp quyền sử dụng đất thửa 1803 là hoàn toàn có căn cứ pháp luật, ngay tình và

phù hợp với thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp tài sản đã ký.

Thứ hai, đối với giao dịch chuyển nhượng QSD đất giữa các bên, P2 có ý kiến như sau: Về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và vợ chồng bà T1, ông Q: Về hình thức, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2012 giữa ông T và vợ chồng bà T1 được lập thành văn bản nhưng không có công chứng, chứng thực là chưa phù hợp với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai 2003. Về nội dung, tình tự, thủ tục thực hiện: Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và vợ chồng bà T1 chỉ dừng lại ở việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2012 trong đó nội dung của hợp đồng không có đủ các nội dung cơ bản theo quy định tại Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005; đồng thời các bên cũng chưa thực hiện đăng ký biến động đất đai tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo trình tự thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại Điều 127 Luật Đất đai 2003. Ngoài ra, tại thời điểm thực hiện giao dịch, thửa đất 1803 đang được thế chấp tại P2 để bảo đảm cho khoản vay của D3 (theo hợp đồng thế chấp bằng QSD đất để bảo đảm cho bên thứ ba số 590B/2010/HĐBL/PGB ngày 10/11/2010) nhưng vợ chồng bà T1 đã không thông báo cho P2 và thực hiện giao dịch khi chưa có sự đồng ý của P2 là vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 348 Bộ luật Dân sự năm 2005. Do đó căn cứ quy định tại các Điều 127, Điều 128 Bộ luật Dân sự 2005, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2012 giữa ông T và vợ chồng bà T1, ông Q là vô hiệu, không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của ông T đối với quyền sử dụng đất thửa 1803. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1, ông Q với bà P được thực hiện khi quyền sử dụng đất đã được giải chấp tại P2, đồng thời các bên đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6191 ngày 21/7/2016 tại Văn phòng C tỉnh Đồng Tháp đăng ký sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp với các quy định của pháp luật dân sự và pháp Luật đất đai tại thời điểm thực hiện giao dịch.

Thứ ba, việc thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1, ông Q và bà P là do các bên tự thỏa thuận thực hiện, Ngân hàng P3-Chi nhánh Đ không tham gia nên không có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan phát sinh từ giao dịch này.

5. Anh Dương Minh T4 đại diện theo ủy quyền cho ông Phạm Văn K trình bày:

Ông K có phần đất giáp ranh với thửa 791, thửa 835 hiện đang tranh chấp giữa anh T với bà T1, ông Q canh tác trồng lúa. Vào năm 2012, bà T1, ông Q đã chuyển nhượng cho anh T, thời điểm đó anh T mới cho ông K thuê. Vào ngày 20/02/2012, anh T với ông K thực hiện hợp đồng thuê đất canh tác thời hạn thuê 10 năm (từ ngày 20/02/2012 đến ngày 20/02/2022), giá tiền thuê là 14.000.000đ/1 năm, hình thức thanh toán hàng năm thanh toán 1 lần. Hàng năm ông K trả tiền thuê đất thì anh T là người nhận, ông K trả tiền đầy đủ. Từ thời điểm năm 2012, ông K thuê đất thửa 791, thửa 835 của anh T cho đến nay thì ông K canh tác trồng lúa, không có ai ngăn cản hay tranh chấp gì với ông K. Từ trước đến nay anh T là người trực tiếp trao đổi với ông K, ngoài ra không ai khác. Bà T1 và bà P yêu cầu ông K trả tiền thuê đất cho bà P, nếu không trả thì bà P lấy đất lại, thấy bà P đứng tên quyền sử dụng đất nên ông K sợ bị mất tiền và không có đất canh tác nên đưa tiền thuê đất cho ông V một năm. Anh T không biết việc ông K đưa tiền cho ông V. Khi anh T phát hiện thì có cự ông K. Ông K biết trả sai nên có tìm bà P đòi lại, bà P không đồng ý trả. Ông K cũng chưa trả số tiền khác cho anh T. Đến năm 2021, ông K tiếp tục trả tiền cho anh T. Năm 2022, ông K và anh T ký hợp đồng lại thời hạn 05 năm, từ ngày 21/02/2022 đến 21/02/2027.

6. Bà Lê Thị Mỹ L1 (mẹ anh T) trình bày:

Vào năm 2011, bà có cho bà T1 vay số tiền 800.000.000 đồng để làm ăn, lãi suất 2%/tháng vì chỗ gia đình nên mới cho vay lãi suất vậy để hỗ trợ làm ăn. Đến đầu năm 2012, bà L1 đến đòi tiền theo hợp đồng thì bà T1 không có tiền trả nên có kêu bán đất ruộng cho bà nhưng do bà có nhiều đất rồi không có yêu cầu mua nên bà kêu bà T1 bán cho anh T, bà T1 đồng ý. T và bà T1 tự thỏa thuận giá cả, T đưa tiền cho bà T1 trả cho bà 747.000.000 đồng, hiện còn nợ bà 53.000.000 đồng. Hôm nay, bà T1 cho rằng T mua đất không trả tiền mà cản trừ nợ là hoàn toàn bịa đặt. Việc mua bán đất giữa T với T1 là sự thỏa thuận giữa hai bên, T có tiền T mua không liên quan đến bà. Bà T1 đã trả tiền cho bà được 747.000.000 đồng còn nợ 53.000.000 đồng, bà không yêu cầu giải quyết trong vụ kiện này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 215/2023/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười đã xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Lê Hoàng T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lê Hoàng T với bà Phạm Thị T1, ông Nguyễn Văn Q ký kết ngày 15/02/2012, thuộc thửa 1083, diện tích 7.470m², tờ bản đồ số 01, nay là thửa 835, diện tích 518m² (đo đạc thực tế 1.085,3m²) và thửa 791 diện tích 3.140,1m², trong phạm vi các mốc M1,

M2, M3, M4, M5, M7, M1, cùng tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại khóm C, thị trấn M, huyện T, Đồng Tháp.

Anh Lê Hoàng T được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

(Kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/01/2022 và Sơ đồ đo đạc ngày 18/3/2022, của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C1).

- Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị T1, ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Kim P ký kết ngày ngày 21/7/2016, do vô hiệu. Thu hồi 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Kim P thửa 835, tờ bản đồ số 01 có số vào sổ cấp GCN: CS04382, cấp ngày 19/11/2019 và thửa 791, tờ bản đồ số 01 có số vào sổ cấp GCN: CS04381, cấp ngày 19/11/2019.

- Buộc bà Nguyễn Kim P, ông Nguyễn Văn V có trách nhiệm trả lại cho anh Lê Hoàng T số tiền đã nhận bồi thường làm khu đô thị B với số tiền 1.031.973.500 đồng (Một tỷ không trăm ba mươi một triệu chín trăm bảy mươi ba nghìn năm trăm đồng).

- Đình chỉ yêu cầu của anh Lê Hoàng T về việc tính lãi của số tiền 1.031.973.500 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị T1 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T với bà T1, ông Q ký kết ngày 15/02/2012 là vô hiệu.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Kim P gồm: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T với bà T1, ông Q ký kết ngày 15/02/2012 là vô hiệu, giao trả phần đất diện tích còn lại 4.225,4m² thuộc thửa 835 và thửa 791; Hủy hợp đồng thuê đất giữa anh Lê Hoàng T với ông Phạm Văn K; buộc anh T, ông K liên đới trả tiền thuê đất 36.000.000 đồng và anh buộc anh T trả 12.000.000 đồng tiền tháo dỡ, di dời.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của anh T, mà bà P và ông V chưa thi hành xong số tiền trên, thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi bằng 50% mức lãi suất theo quy định tại khoản 1, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chưa thi hành án đến khi thi hành án xong.

Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Kim P thửa 835 tờ bản đồ số 01 có số vào sổ cấp GCN: CS04382, cấp ngày 19/11/2019 và thửa 791, tờ bản đồ số 01 có số vào sổ cấp GCN: CS04381, cấp ngày 19/11/2019. Trường hợp, đương sự hoặc người

có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thực hiện việc giao nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc bà T1 và ông Q có trách nhiệm trả lại cho anh T chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 11.975.000 đồng (Mười một triệu chín trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Phạm Thị T1 và ông Nguyễn Văn Q nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm; khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0007821 ngày 03/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười.

- Bà Nguyễn Kim P và ông Nguyễn Văn V được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm, do thuộc diện người cao tuổi theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

- Anh Lê Hoàng T không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho anh Lê Hoàng T số tiền tạm ứng án phí đã nộp, tổng cộng: 42.365.000 đồng gồm: 16.940.000 đồng theo Biên lai thu số 0001509 ngày 14/10/2021, 21.925.000 đồng theo Biên lai thu số 0001661 ngày 23/11/2021 và 3.500.000 đồng theo Biên lai thu số 0008029 ngày 06/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 06/12/2023, bà Phạm Thị T1, ông Nguyễn Văn Q kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại toàn bộ Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười.

Ngày 08/12/2023, bà Nguyễn Kim P, ông Nguyễn Văn V là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo hủy Bản án sơ thẩm số 215/2023/DS-ST ngày 27/11/2023, của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười. Trường hợp vụ án không bị hủy, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp sửa toàn bộ bản án, chấp nhận theo kháng cáo của bà P như sau:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của Lê Hoàng T.

- Buộc Lê Hoàng T tháo dỡ, di dời vật kiến trúc gồm trụ đá, lưới B40, cây cối trên đất trả lại mặt bằng đất thuộc thửa 791, thửa 835, cùng tờ bản đồ số 01 do bà Nguyễn Kim P đứng tên.

- Buộc Lê Hoàng T và ông Phạm Văn K liên đới trả tiền thuê đất năm 2020, năm 2021 cho bà P với số tiền là 12.000.000 đồng x 2 năm = 24.000.000 đồng.

2. Ông Nguyễn Văn V yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm số 215/2023/DS-ST ngày 27/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười. Trường hợp vụ án không bị hủy, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp sửa toàn bộ bản án, chấp nhận theo kháng cáo của ông V như sau:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của Lê Hoàng T.

- Buộc Lê Hoàng T tháo dỡ, di dời vật kiến trúc gồm trụ đá, lưới B40 cây cối trên đất trả lại mặt bằng đất thuộc thửa 791, thửa 835, cùng tờ bản đồ số 01 do bà Nguyễn Kim P đứng tên.

- Buộc Lê Hoàng T và ông Phạm Văn K liên đới trả tiền thuê quyền sử dụng đất năm 2020, năm 2021 cho ông V với số tiền là 12.000.000 đồng x 2 năm = 24.000.000 đồng.

- Tại phiên tòa phúc thẩm

Chị N đại diện theo ủy quyền của ông Q và bà T1 giữ nguyên câu kháng cáo của ông Q và bà T1.

Bà P giữ nguyên câu kháng cáo.

Ông V yêu cầu hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm. Do quá trình xét xử vụ án ông cho rằng Thẩm phán Đinh Kim O và Hội thẩm nhân dân Đào Văn Hiến không vô tư khách quan nên xin thay đổi nhưng không được chấp nhận; biên bản phiên tòa ghi không đầy đủ và không đúng theo diễn biến phiên tòa; sau đó ông có làm đơn khiếu nại và tố cáo Thẩm phán Đinh Kim O gửi Ban Nội chính để giám sát phiên tòa phúc thẩm; đến ngày 10/4/2024, ông chính thức làm đơn tố cáo Thẩm phán Đinh Kim O gửi Bí thư Tỉnh ủy ông Lê Quốc P1.

Luật sư Lê Văn L bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Q và bà T1 trình bày: Tại quyết định không khởi tố vụ án hình sự đối với bà T1 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện T có xác định ông V, bà P mua đất từ Ngân hàng, anh T cũng không có khiếu nại; quyết định hành chính về thu hồi, bồi thường đất cho bà P của Ủy ban nhân dân huyện T đang có hiệu lực pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông V, bà P trả lại cho anh T 1.031.973.500 đồng mà không xem xét đến quyết định hành chính là vi phạm; theo nội dung bản tự khai ngày 21/02/2023 thì P2 có đoạn: *“...Thứ hai, đối với giao dịch chuyển nhượng QSD đất giữa các bên, P2 có ý kiến như sau: Về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và vợ chồng bà T1, ông Q: Về hình thức, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2012 giữa ông T và vợ chồng bà T1 được lập thành văn bản nhưng không có công chứng, chứng thực là chưa phù hợp với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai 2003. Về nội dung, tình tự, thủ tục thực*

hiện: Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và vợ chồng bà T1 chỉ dừng lại ở việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2012, trong đó nội dung của hợp đồng không có đủ các nội dung cơ bản theo quy định tại Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005; đồng thời các bên cũng chưa thực hiện đăng ký biến động đất đai tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo trình tự thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại Điều 127 Luật đất đai 2003. Ngoài ra, tại thời điểm thực hiện giao dịch, thửa đất 1803 đang được thế chấp tại P2 để bảo đảm cho khoản vay của D3 (theo hợp đồng thế chấp bằng QSD đất để bảo đảm cho bên thứ ba số 590B/2010/HĐBL/PGB ngày 10/11/2010) nhưng vợ chồng bà T1 đã không thông báo cho P2 và thực hiện giao dịch khi chưa có sự đồng ý của P2 là vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 348 Bộ luật dân sự năm 2005. Do đó căn cứ quy định tại các Điều 127, Điều 128 Bộ luật dân sự 2005, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2012 giữa ông T và vợ chồng bà T1, ông Q là vô hiệu, không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của ông T đối với quyền sử dụng đất thửa 1803. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1, ông Q với bà P được thực hiện khi quyền sử dụng đất đã được giải chấp tại P2, đồng thời các bên đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6191 ngày 21/7/2016 tại Văn phòng C tỉnh Đồng Tháp đăng ký sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp với các quy định của pháp luật dân sự và pháp luật đất đai tại thời điểm thực hiện giao dịch”. Do đó, Ngân hàng cũng khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1, ông Q với bà P là phù hợp pháp luật; đoạn ghi âm anh T cũng đã thừa nhận cuộc đàm thoại giữa bà T1 với anh T nên không cần phải giám định; đối với việc Ngân hàng ủy quyền cho anh Lê Văn T3 nhưng biên bản phiên tòa ghi ông Đinh Nguyễn T5 là không thể nhầm lẫn. Từ những phân tích nêu trên đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán:

Từ khi thụ lý giải quyết vụ việc đến khi nghị án, Thẩm phán đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa:

Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định Bộ luật Tố tụng dân sự về trình tự xét xử phúc thẩm.

Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Người tham gia tố tụng đã thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án

Xét kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị T1 và ông Nguyễn Văn Q và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kim P và ông Nguyễn Văn V kháng cáo yêu cầu hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 215/2023/DS-ST ngày 21/11/2023, của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười. Trường hợp Bản án không bị hủy, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp sửa toàn bộ Bản án theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Lê Hoàng T. Buộc ông Lê Hoàng T tháo dỡ, di dời vật kiến trúc gồm trụ đá, lưới B40, cây cối trên đất trả lại mặt bằng đất thuộc thửa 791, thửa 835, cùng tờ bản đồ số 1 do bà Nguyễn Kim P đứng tên. Buộc ông Lê Hoàng T và ông Phạm Văn K liên đới trả tiền thuê đất năm 2020, năm 2021 cho bà P với số tiền là 24.000.000 đồng.

Xét việc nguyên đơn anh Lê Hoàng T yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 1803, tờ bản đồ số 01, diện tích 7.470m² giữa bà Phạm Thị T1, ông Nguyễn Văn Q với bà Nguyễn Kim P ký kết ngày 21/7/2016. Yêu cầu thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 791, diện tích 3.140m² và thửa 835, diện tích 3.625,3m² cùng tờ bản đồ số 01, cấp cho bà Nguyễn Kim P ngày 21/7/2016. Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2012 giữa anh Lê Hoàng T với bà Phạm Thị T1, ông Nguyễn Văn Q đối với phần đất diện tích 7.470m² thửa 1803, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa mới 835 và thửa 791), đất tọa lạc khóm C, thị trấn M, huyện T, Đồng Tháp. Yêu cầu bà Nguyễn Kim P, ông Nguyễn Văn V trả lại cho anh T số tiền nhận bồi thường phần đất diện tích 2.573,7m² để xây dựng Khu đô thị B, nhận 2 lần tổng số tiền 1.031.973.500 đồng. Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, anh T nộp cho Tòa án cấp sơ thẩm bản chính Hợp đồng mua bán đất ngày 15/02/2012, có chữ ký của bà T1 và ông Q.

Xét việc nguyên đơn ông T cho rằng vào ngày 15/02/2012, bà T1 và ông Q có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T diện tích 7.470m² giá hai bên thỏa thuận là 100.000.000 đồng/1.000m². Thời điểm nhận chuyển nhượng bà T1 có nói cho anh T biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đang thế chấp vay Ngân hàng, hứa khi nào có tiền trả Ngân hàng sẽ làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định cho anh T. Tuy nhiên, ngày 06/4/2012, khi xóa thế chấp bà T1 không làm thủ tục sang tên cho anh T mà tiếp tục thế chấp nhiều tài sản khác để tiếp tục vay vốn Ngân hàng trong đó có thửa 1803. Đến năm 2016, bà T1 chuyển nhượng

quyền sử dụng đất thửa 1803 cho bà P không cho anh T hay, đến khi anh T phát hiện làm đơn tố cáo hành vi của bà T1 thì bà T1 phủ nhận không chuyển nhượng đất cho anh T là không đúng. Nay, anh T yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P với bà T1, ông Q ký kết ngày 21/7/2016 đối với thửa 1803, diện tích 7.470m², tờ bản đồ số 01 và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1, ông Q với anh T ngày 15/02/2012 vì phần đất này bà T1 đã chuyển nhượng cho anh T trước, việc chuyển nhượng này bà P đã biết.

Xét, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T và bà T1, ông Q chỉ được lập bằng giấy tay vào năm 2012, không đúng theo mẫu quy định, không có công chứng, chứng thực nhưng thể hiện sự tự nguyện thỏa thuận giữa hai bên. Lúc giao kết hợp đồng hai bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, không trái với đạo đức xã hội, không bị ép buộc. Mặc dù vi phạm về hình thức, nhưng không vi phạm về nội dung, vì trong hợp đồng thể hiện rõ số thửa, tờ bản đồ, diện tích, giá tiền và không bị tranh chấp. Phần đất nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị T1 ngày 23/7/2010. Bên B (anh T) đã thanh toán đủ tiền cho bên A (bà T1) và đã giao đất ngoài thực địa cho anh T, anh T có xây dựng hàng rào lưới B40, xây dựng căn nhà sàn (nhà rong) kết cấu khung sắt hộp, sàn ván gỗ, vách tol chiều ngang 6m, chiều dài 6m và trồng 25 cây vú sữa Hoàng K1 vào năm 2021. Nhưng bà T1, ông Q chưa làm thủ tục sang tên tách thửa cho anh T là vi phạm nghĩa vụ. Do anh T chưa có nhu cầu sử dụng nên ông T đã có hợp đồng cho ông Nguyễn Văn K2 thuê thời hạn 10 năm, từ ngày 20/02/2012 đến ngày 20/02/2022, giá thuê 14.000.000 đồng/năm. Như vậy, anh T đã thực hiện xong nghĩa vụ trong giao dịch chuyển nhượng này là 747.000.000 đồng (100.000.000 đồng/1.000m² x 7.470m²), nên công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2012, giữa anh T với bà T1, ông Q. Mọi chi phí sang tên, bên anh T chịu. Do chấp nhận yêu cầu của anh T nên bà P, ông V có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận bồi thường diện tích 2.573,5m² thuộc một phần thửa 835, tờ bản đồ số 01 diện tích 3.625,3m² để xây dựng công trình khu đô thị B với số tiền nhận lần đầu 877.563.500 đồng và nhận lần 2 tiền hỗ trợ điều chỉnh, bổ sung là 154.410.000 đồng, tổng cộng: 1.031.973.500 đồng. Tại phiên tòa phúc người đại diện theo ủy quyền của bà T1 và ông Q1 là chị Nguyễn Thị N yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét hủy án sơ thẩm do cấp sơ thẩm chưa xem xét đến quyết định thu hồi đất số 2237/QĐ-UBND, ngày 22/6/2020 của Ủy ban nhân dân huyện T là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Xét thấy tại cấp sơ thẩm bà T1, ông Q, bà P và ông T không khiếu nại hay tranh chấp về Quyết

định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân huyện T nên tại phiên tòa phúc thẩm yêu cầu là không phù hợp.

Bị đơn bà T1 cho rằng, bà T1 không chuyển nhượng đất cho anh T, mà do bà T1 thiếu nợ tiền của bà L1 (mẹ của anh T), không có tiền trả nên bà L1 yêu cầu bà T1 viết giấy bán đất cho anh T, nên bà T1 và ông Q viết giấy bán đất cho anh T là để làm tin, thực tế bà T1 không có nhận tiền của anh T. Bà T1 tạm giao đất ngoài thực địa cho anh T để anh T canh tác phụ tiền lãi mà bà T1 phải đăng cho bà L1. Còn 02 biên nhận bà T1 cung cấp cho Tòa án là để chứng minh số tiền bà T1 có nợ bà L1 năm 2010 là 760.000.000 đồng, khi viết biên nhận bà T1 viết mỗi biên nhận là 02 bản, giao cho bà T1 01 bản, bà L1 giữ 01 bản, nên không có việc bà T1 đã trả nợ cho bà L1, bà L1 trả biên nhận lại cho bà T1. Nay, bà T1 yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1, ông Q với anh T ngày 15/02/2012 là vô hiệu vì đây là giao dịch giả tạo. Xét lời trình bày này của bị đơn bà T1 cũng như yêu cầu của bà T1 là không phù hợp pháp luật bởi lẽ: Đây chỉ là lời trình bày một phía không có chứng cứ chứng minh, bà T1 thừa nhận chữ ký trong giấy mua bán đất ngày 15/02/2012, là của bà và ông Q. Bà T1 cho rằng tạm giao đất cho anh T, nhưng anh T quản lý thời gian dài từ năm 2012 đến nay, bà T1 không có động thái nào yêu cầu anh T giao trả đất. Mặc khác, Biên nhận bà T1 giao nộp cũng không thể hiện biên nhận nào được lập thành 02 bản, mỗi bên giữ 01 bản. Điều này, chứng tỏ bà T1 đã trả xong nợ cho bà L1, bà L1 giao trả biên nhận cho bà T1. Nên việc bà T1 cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T với bà T1, ông Q là giao dịch giả tạo là không phù hợp, vì việc chuyển nhượng đất giữa anh T và bà T1, ông Q là có thật, không che giấu hợp đồng nào khác vì giữa anh T và bà T1 không phát sinh hợp đồng vay tài sản.

Xét lời trình bày của bà P cũng như ông V tại phiên tòa sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm cho rằng bà P nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất của bà T1 đang thế chấp tại Ngân hàng trong đó có thửa 1803, tờ bản đồ số 2 diện tích 7.470m², đất tọa lạc thị trấn M, huyện T là phù hợp pháp luật, nhận chuyển nhượng đất của bà T1 từ Ngân hàng. Do bà T1 bị nợ quá hạn Ngân hàng đòi hóa giá tài sản trên đài nên bà T1 nhờ bà P đứng ra mua lại và phía Ngân hàng cũng đứng ra thỏa thuận yêu cầu bà mua lại toàn bộ tài sản bà Thanh thế c cho Ngân hàng vì bà T1 bị nợ quá hạn, Ngân hàng hứa giảm bớt lãi và đồng ý cho bà vay lại với số tiền bà T1 đã vay. Bà P và ông V đã nộp vào tài khoản của ông Nguyễn Văn Q (D3) tại Ngân hàng với số tiền 2.775.000.000 đồng để vợ chồng bà T1 xóa thế chấp và làm hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ tài sản thế chấp cho bà P trong đó có thửa 1803. Thời điểm nhận chuyển nhượng đất bà P không biết đất này bà T1 đã chuyển nhượng cho anh T và đã giao đất cho anh T. Nên bà không đồng ý yêu cầu của anh T là hủy hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1, ông Q với bà. Bà P yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T với bà T1, ông Q là vô hiệu. Xét lời trình bày này của bà P là chưa phù hợp bởi lẽ:

Căn cứ Công văn số 15/KHDN/PGB.DT ngày 05/8/2022 của Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh Đ (P2) xác nhận: Theo quy định của Ngân hàng, khi khách hàng vay bị nợ xấu thì Ngân hàng sẽ thông báo cho khách hàng biết và khách hàng tự bán tài sản để trả nợ Ngân hàng, tiếp theo khách hàng không tự bán được thì Ngân hàng sẽ khởi kiện và xử lý theo quy định. Bà P nộp tiền tại P2 - Chi nhánh Đ là giao dịch nộp tiền mặt vào tài khoản thanh toán của D3 để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T1, ông Q. P2 thu nợ từ Doanh nghiệp D3 không phải tiền bà P nộp tiền trả nợ thay cho bà T1, ông Q. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1, ông Q và bà P do các bên tự thỏa thuận thực hiện, P2 không tham gia nên không có quyền lợi, nghĩa vụ phát sinh từ giao dịch này. Mặt khác, bà P thừa nhận biết được việc bà T1 đã chuyển nhượng đất cho anh T, tại Cơ quan điều tra nhưng bà vẫn nhận chuyển nhượng. Cụ thể tại biên bản ghi lời khai ngày 21/10/2020 (bút lục 149 của Cơ quan điều tra Công an huyện T) thể hiện nội dung bà P khai *“Khi mua bán với bà T1 thì tôi có biết phần đất tại thửa 1803 diện tích 7.470m² đã bán giấy tay cho Lê Hoàng T con của bà Lê Thị Mỹ L1, nhưng T1 nói với tôi là đã thương lượng trả dần cho L1 hàng năm là 100 triệu đồng từ đó tôi mới mua đất của T1 và Q”*. Nhưng khi thực hiện thủ tục sang tên từ bà T1, ông Q sang cho bà P xong, bà T1 và ông Q không có đất để giao cho bà P. Điều này chứng tỏ, bà T1 đã chuyển nhượng đất cho anh T trước. Do đó cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu độc lập của bà P là phù hợp.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của bà T1, ông Q và bà P yêu cầu sửa toàn bộ Bản án theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Lê Hoàng T. Chấp nhận yêu cầu bà T1, ông Q và bà P là không có căn cứ để chấp nhận như phân tích trên. Ông Nguyễn Văn V yêu cầu cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm, do án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, vì có dấu hiệu Thẩm phán cấp sơ thẩm không vô tư, không khách quan trong quá trình giải quyết án sơ thẩm. Tuy nhiên ông V cũng chưa làm rõ được việc cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, về chứng cứ ông V cung để cho rằng cấp sơ thẩm không vô tư, không khách quan trong quá trình giải quyết vụ án sơ thẩm, cũng chưa được cơ quan có thẩm quyền kết luận, hình ảnh ông V cung cấp cũng chưa đủ chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của ông V, nên xét yêu cầu này của ông V là chưa đủ căn cứ để chấp nhận.

Từ những phân tích trên, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 215/2023/DS-ST ngày 27/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp; không chấp nhận kháng cáo của Phạm Thị T1, ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Kim P và ông Nguyễn Văn V.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và lời phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Bà Phạm Thị T1, ông Nguyễn Văn Q là bị đơn; Bà Nguyễn Kim P, ông Nguyễn Văn V là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo trong hạn luật định. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý xét xử theo trình tự phúc thẩm là đúng với Điều 273, 293 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Bà Phạm Thị T1, Nguyễn Văn Q kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại toàn bộ Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười.

Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 15/02/2012, bà T1 và ông Q có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T diện tích 7.470m² giá hai bên thỏa thuận là 100.000.000 đồng/1.000m². Thời điểm nhận chuyển nhượng bà T1 có nói cho anh T biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đang thế chấp vay Ngân hàng, hứa khi nào có tiền trả Ngân hàng sẽ làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định cho anh T. Tuy nhiên, theo hồ sơ vụ án thể hiện thửa đất 1803 có xóa thế chấp nhưng bà T1 không làm thủ tục sang tên cho anh T mà tiếp tục thế chấp nhiều giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác trong đó có thửa 1803. Còn bà T1 cho rằng, bà T1 không chuyển nhượng đất cho anh T, mà do bà T1 thiếu nợ tiền của bà L1 (mẹ của anh T), không có tiền trả nên bà L1 yêu cầu bà T1 viết giấy bán đất cho anh T, nên bà T1 và ông Q viết giấy bán đất cho anh T là để làm tin, thực tế bà T1 không có nhận tiền của anh T. Đồng thời tại giai đoạn phúc thẩm bà T1 có nộp Vi bằng ghi nhận đoạn ghi âm có thời lượng 31 phút 43 giây, bà T1 cho rằng trong đoạn ghi âm anh T có nói tiền bạc, đất đai của bà L1 đều giao lại cho anh T, đồng nghĩa là bà L1 giao cho anh T lấy phần tiền bà T1 nợ của bà L1. Tuy nhiên trong vi bằng không thể hiện nội dung bà L1 giao cho anh T thu phần tiền bà T1 nợ của bà L1 số tiền 747.000.000 đồng. Đồng thời Vi bằng không mô tả cụ thể trích xuất đoạn ghi âm từ thiết bị gì, có phải bản gốc hay không. Ngoài ra, việc ghi âm bà T1 thực hiện vào năm 2016 là sau 4 năm kể từ ngày anh T với bà T1, ông Q ký hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2012, nên Hội đồng xét xử xác định là tài liệu tham khảo, không phải là chứng cứ được thu thập theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Mặt khác, bà T1 thừa nhận chữ ký trong Giấy mua bán đất ngày 15/02/2012, là của bà và ông Q. Bà T1 cho rằng tạm giao đất cho anh T, nhưng anh T quản lý và cho thuê từ năm 2012 đến nay, bà T1 không có động thái nào yêu cầu anh T giao trả đất. Mặt dù anh T cho ông K2 thuê đất nhưng anh T có làm hàng rào lưới B40, xây dựng căn nhà sàn (nhà rong) kết cấu khung sắt hộp, sàn ván gỗ, vách tol chiều ngang 6m, chiều dài 6m và trồng 25 cây vú sữa Hoàng K1 vào năm 2021 bà T1 cũng không có tranh chấp hay ngăn cản. Mặt khác anh T cũng cho ông Nguyễn Văn K2 thuê thời hạn 10 năm, từ ngày 20/02/2012 đến ngày 20/02/2022, giá thuê 14.000.000 đồng/năm. Điều này chứng tỏ việc bà T1, ông Q có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh T là có thật nên bà T1, ông Q đã giao đất cho anh T quản lý và cho ông K2 thuê mặc dù chưa lập thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật là vì khi chuyển nhượng anh T biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà T1 đã thế chấp tại Ngân hàng khi nào giải chấp sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng; anh T đã thanh toán xong số tiền chuyển nhượng là 747.000.000 đồng là phù hợp với nội dung thỏa thuận của hợp đồng mua bán đất ngày 15/02/2012 bên B (anh T) đã thanh toán đủ tiền cho bên A (bà T1, ông Q). Tòa án cấp sơ thẩm, căn cứ Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 để công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2012, giữa anh T với bà T1, ông Q là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật. Ngoài ra, giai đoạn phúc thẩm bà T1, ông Q không có tài liệu chứng cứ nào mới để chứng minh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2012, giữa anh T với bà T1, ông Q là giả tạo được quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự: *“Khi các bên giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan”*.

Tại giai đoạn phúc thẩm chị N là người đại diện theo ủy quyền của bà T1, ông Q cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm bỏ sót Quyết định hành chính số 10606/QĐ-UBND ngày 15/11/2021 của Ủy ban nhân dân huyện T về điều chỉnh Quyết định số 2237/QĐ-UBND ngày 22/6/2020 của UBND huyện T về việc thu hồi quyền sử dụng đất là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Do đó đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm thu thập hồ sơ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư công trình Khu đô thị B đối với diện tích 2.573,5m² thuộc một phần thửa 835, tờ bản đồ số 01.

Hội đồng xét xử xét thấy tại thời điểm Nhà nước thu hồi quyền sử dụng đất với diện tích 2.573,5m² thì bà Nguyễn Kim P đứng tên QSDĐ và bà P đã nhận số

tiền bồi thường là 1.031.973.500 đồng là phù hợp tại thời điểm Nhà nước ra quyết định thu hồi và bồi thường, anh T chỉ khởi kiện yêu cầu bà P, ông V trả lại cho anh T số tiền 1.031.973.500 đồng, anh T không yêu cầu hủy các quyết định hành chính nói trên nên Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết thu thập hồ sơ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư công trình Khu đô thị B đối với diện tích 2.573,5m² thuộc một phần thửa 835, tờ bản đồ số 01 theo yêu cầu của chị N.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu kháng cáo của bà T1, ông Q là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà P, ông V. Hội đồng xét xử xét thấy như đã nhận định ở mục [2] của bản án, bà P, ông V cho rằng bà P nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất của bà T1 đang thế chấp tại Ngân hàng trong đó có thửa 1803, tờ bản đồ số 2 diện tích 7.470m², đất tọa lạc thị trấn M, huyện T là đúng pháp luật, nhận chuyển nhượng đất của bà T1 từ Ngân hàng. Tuy nhiên, tại Công văn số 15/KHDN/PGB.ĐT ngày 05/8/2022, của Ngân hàng TMCP X-Chi nhánh Đ (Nay là Ngân hàng TMCP T7 – Chi nhánh Đ (P2)) xác nhận có nội dung “...Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1, ông Q và bà P do các bên tự thỏa thuận thực hiện, P2 không tham gia”. Lời trình bày này còn khẳng định lại tại bản tự khai ngày 21/02/2023, ghi “Thứ ba, việc thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1, ông Q và bà P là do các bên tự thỏa thuận thực hiện, Ngân hàng P2-Chi nhánh Đ không tham gia nên không có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan phát sinh từ giao dịch này” và cũng trong bản tự khai này của Ngân hàng TMCP X-Chi nhánh Đ ghi: “Thứ nhất, việc P2 thu nợ trên tài khoản của D3 (năm 2016) là có căn cứ pháp luật và ngay tình: Tại thời điểm năm 2016, D3 phát sinh nợ quá hạn nên khi tài khoản thanh toán có tiền, D3 đã lập ủy nhiệm chi trích chuyển tiền từ khoản thanh toán này sang tài khoản trung gian của P2 – Chi nhánh Đ để trả nợ, tất toán khoản vay tại P2 là phù hợp với thỏa thuận của các bên tại hợp đồng tín dụng, kế ước nhận nợ đã ký. P2 không có trách nhiệm và quyền hạn kiểm tra nguồn gốc số tiền thanh toán vay này có hợp pháp hay không mà do D3 tự chịu trách nhiệm về tính hợp pháp của khoản tiền thanh toán cho P2. Mặc dù P2 có được các bên thông tin cho biết về thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà T1 cho bà P, song việc bà T1 và bà P thỏa thuận bà P nộp tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào tài khoản của D3 tại P2 là thỏa thuận tự nguyện của các bên, P2 không thể can thiệp. Hơn nữa, P2 thu nợ từ khách hàng (do khách hàng nộp tiền vào tài khoản trung gian thanh toán của P2) mà không phải thu tiền từ bà P để tất toán khoản vay của khách hàng. Vì vậy, việc P2 thu nợ khoản vay của D3 và giải chấp quyền sử dụng đất thửa 1803 là

hoàn toàn có căn cứ pháp luật, ngay tình và phù hợp với thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp tài sản đã ký”.

Như vậy, lời trình bày của Ngân hàng TMCP X-Chi nhánh Đ (Nay là Ngân hàng TMCP T7 – Chi Nhánh Đ (P2)) tại Công văn số 15/KHDN/PGB.ĐT ngày 05/8/2022 và bản tự khai ngày 21/02/2023, phù hợp với chứng cứ của chị N đại diện theo ủy quyền của bà T1, ông Q nộp tại giai đoạn phúc thẩm hai giấy báo có của Ngân hàng TMCP X-Chi nhánh Đ cùng ngày 20/7/2016 là Ủy nhiệm chi ngày 20/7/2016 thể hiện ông V và bà P đã nộp vào tài khoản của ông Nguyễn Văn Q tổng cộng số tiền 2.775.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng các quyền sử dụng đất của ông Q, bà T1, trong đó có thửa đất 1803 (quyền sử dụng đất số: BC 201393) đang tranh chấp; cùng ngày 20/7/2016 Ngân hàng cũng ra ủy nhiệm chi từ số tài khoản 3617040054601 tên tài khoản là DNTN Diễm Tường Ngân hàng hưởng là P3 ĐT với số tiền 2.739.479.218đ có nội dung là chuyển trả tất toán HĐ 595 nên ông V, bà P cho rằng đã nộp tiền trực tiếp vào Ngân hàng TMCP X-Chi nhánh Đ để tất toán khoản vay của bà T1, ông Q là không có căn cứ. Mặt khác khi chuyển nhượng đất bà P, ông V không đến thực địa để kiểm tra phần đất chuyển nhượng ai đang sử dụng, có tranh chấp gì không cũng là lỗi của bên nhận chuyển nhượng; bên chuyển nhượng đã chuyển nhượng cho anh T nhưng lại chuyển nhượng tiếp ông V, bà P; ông Q, bà T1 cũng có lỗi. Do đó bà Nguyễn Kim P, ông Nguyễn Văn V yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm số 215/2023/DS-ST ngày 27/11/2023, của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười. Trường hợp vụ án không bị hủy, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp sửa toàn bộ bản án, chấp nhận theo kháng cáo của bà P theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của Lê Hoàng T. Buộc Lê Hoàng T tháo dỡ, di dời vật kiến trúc gồm trụ đá, lưới B40, cây cối trên đất trả lại mặt bằng đất thuộc thửa 791, thửa 835, cùng tờ bản đồ số 01 do bà Nguyễn Kim P đứng tên. Buộc Lê Hoàng T và ông Phạm Văn K liên đới trả tiền thuê đất năm 2020, năm 2021 cho bà P với số tiền là 12.000.000 đồng x 2 năm = 24.000.000 đồng là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[4]. Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Bản án dân sự sơ thẩm số 215/2023/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2023, của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp đã xử có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật nên giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 215/2023/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2023, của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm về tố tụng dân sự như thời hạn xét xử sơ thẩm, trong Bản án dân sự sơ thẩm, Biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 27/11/2023 ghi ông Đinh Nguyễn T5 là đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP X1-

Chi nhánh Đ thể hiện bằng Giấy ủy quyền số 76/2023/UQGĐCNDT ngày 21/02/2023, đến ngày 04/8/2023 Ngân hàng ủy quyền lại cho ông Nguyễn Anh Q2, đến ngày 23/11/2023 Ngân hàng ủy quyền lại cho ông Lê Văn T3. Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự có mặt đều thừa nhận có ông Lê Văn T3 tham dự phiên tòa ngày 27/11/2023 không phải ông Đinh Nguyễn T5 do ông T5 đã nghỉ việc. Việc vi phạm của Tòa án cấp sơ thẩm không làm thay đổi bản chất, nội dung của vụ án nên Tòa án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm là đủ. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án cũng chưa rõ ràng, cụ thể cần điều chỉnh lại cho phù hợp pháp luật.

[5]. Xét lời trình bày của Luật sư L là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T1, ông Q là không có căn cứ nên không chấp nhận như đã nhận định.

[6]. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của Phạm Thị T1, ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Kim P và ông Nguyễn Văn V; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 215/2023/DS-ST ngày 27/11/2023, của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

[7]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bà T1, ông Q, bà P, ông V không được chấp nhận nên bà T1, ông Q, bà P, ông V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Tuy nhiên, bà P, ông V là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Các phần khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 215/2023/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2023, của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị T1, ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Kim P, ông Nguyễn Văn V.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 215/2023/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2023, của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Lê Hoàng T.

2.1 Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lê Hoàng T với bà Phạm Thị T1, ông Nguyễn Văn Q ký kết ngày 15/02/2012, thuộc thửa 1083, diện tích 7.470m², tờ bản đồ số 01, nay là thửa 835, diện tích 518m² (đo đạc thực tế 1.085,3m², loại đất trồng lúa) và thửa 791 diện tích 3.140,1m², loại đất trồng lúa, trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M7, M1, cùng tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại khóm C, thị trấn M, huyện T, Đồng Tháp do bà Nguyễn Kim P đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để anh Lê Hoàng T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2.2 Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị T1, ông Nguyễn Văn Q với bà Nguyễn Kim P ký kết ngày 21/7/2016 do vô hiệu.

Các đương sự được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án đã tuyên.

(Kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/01/2022 và Sơ đồ đo đạc ngày 18/3/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C1).

- Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Kim P thửa 835 tờ bản đồ số 01 có số vào sổ cấp GCN: CS04382, cấp ngày 19/11/2019 và thửa 791, tờ bản đồ số 01 có số vào sổ cấp GCN: CS04381, cấp ngày 19/11/2019. Trường hợp, đương sự hoặc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thực hiện việc giao nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Lê Hoàng T.

2.3 Buộc bà Nguyễn Kim P, ông Nguyễn Văn V có trách nhiệm trả lại cho anh Lê Hoàng T số tiền đã nhận bồi thường làm Khu đô thị Bắc Mỹ A với số tiền 1.031.973.500 đồng (Một tỷ không trăm ba mươi một triệu chín trăm bảy mươi ba nghìn năm trăm đồng).

2.4 Đình chỉ yêu cầu của anh Lê Hoàng T về việc yêu cầu tính lãi của số tiền 1.031.973.500 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị T1 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T với bà T1, ông Q ký kết ngày 15/02/2012 vô hiệu.

4. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Kim P gồm: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T với bà T1, ông Q ký kết ngày 15/02/2012 vô hiệu, giao trả phần đất diện tích còn lại 4.225,4m²

thuộc thửa 835 và thửa 791; Hủy hợp đồng thuê đất giữa anh Lê Hoàng T với ông Phạm Văn K; buộc anh T, ông K liên đới trả tiền thuê đất 36.000.000 đồng và buộc anh T trả 12.000.000 đồng tiền tháo dỡ, di dời.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của anh T, mà bà P và ông V chưa thi hành xong số tiền trên, thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi bằng 50% mức lãi suất theo quy định tại Khoản 1, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chưa thi hành án đến khi thi hành án xong.

5. Về chi phí tố tụng: Bà T1 và ông Q nộp 11.975.000 đồng (Mười một triệu chín trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) để trả lại cho anh T vì anh T đã tạm ứng trước và đã chi xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Phạm Thị T1 và ông Nguyễn Văn Q nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0007821 ngày 03/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười.

- Bà Nguyễn Kim P và ông Nguyễn Văn V được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Anh Lê Hoàng T không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho anh Lê Hoàng T số tiền tạm ứng án phí đã nộp, tổng cộng: 42.365.000 đồng gồm: 16.940.000 đồng theo Biên lai thu số 0001509 ngày 14/10/2021, 21.925.000 đồng theo Biên lai thu số 0001661 ngày 23/11/2021 và 3.500.000 đồng theo Biên lai thu số 0008029 ngày 06/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười.

7. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị T1, ông Nguyễn Văn Q mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0002736; 0002735 cùng ngày 06 tháng 12 năm 2023, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

8. Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2014.

9. Các phần khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 215/2023/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2023, của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Phòng KTNV và THA;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện Tháp Mười;
- Chi Cục THADS huyện Tháp Mười;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Trang).

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

Đã ký tên đóng dấu

Lê Hồng Nước