

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 170/2021/DS-PT

Ngày: 20-05-2021

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất;

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

Hợp đồng tín dụng; Hợp đồng

thế chấp quyền sử dụng đất;

**NH 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: Bà Nguyễn Thị Võ Trinh;

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh T4 Mỹ;

Ông Phạm Minh Tùng;

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mộng Tuyền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Vũ Thị Thu Hằng
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 20 tháng 05 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 520/2020/TLPT-DS ngày 11 tháng 12 năm 2020 “*V/v tranh chấp quyền sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng tín dụng; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 45/2020/DS-ST ngày 24 tháng 09 năm 2020 của Tòa án nhân dân Huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 62/2021/QĐ-PT ngày 17 tháng 02 năm 2021, giữa:

- Nguyên đơn:

1. Lê Văn T, sinh năm 1940.

2. Nguyễn Thị P, sinh năm 1946.

Địa chỉ: tổ 15, ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật của ông T bà P là: Chị Phan Thị Bé T1, sinh năm 1985; Địa chỉ: số 45A, khu dân cư khóm H, phường 2, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người tham gia bảo vệ quyền và lợi ích hợp của nguyên đơn: Bà Lê Thị Vân L1 là luật sư của Văn phòng Luật sư Lê L1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp;

- *Bị đơn:*

1. Trần L, sinh năm 1950 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: số A147, khóm 3, phường 9, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

2. Nguyễn Thị D, sinh năm 1971.

Địa chỉ: số 55/9F, phường 3, đường M, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị D là chị Lại Phan Xuân Đ, sinh năm 1985; Địa chỉ: Số 23, đường L, Khóm 2, Phường 1, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (Văn bản ủy quyền ngày 13/01/2021).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Nguyễn Thị D là Luật sư Hồ Thị Xuân H và luật sư Võ Thị T2 – là Luật sư văn phòng Luật sư Xuân Hương, thuộc đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp. (Luật sư Võ Thị T2 vắng mặt)

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

1. Huỳnh Nhựt T4, sinh năm 1981.

Địa chỉ: tổ 15, ấp A, xã A, huyện C, Đồng Tháp.

2. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt N – Chi nhánh huyện Long Hồ.

Đại diện theo ủy quyền: Nguyễn Nhựt Bình - Giám đốc Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt N – Chi nhánh huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền ông Bình là: Ông Nguyễn Văn Bì - Phó giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt N – Chi nhánh huyện L, tỉnh Vĩnh Long (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. Lê Văn C, sinh năm 1981

4. Lê Văn Đ1, sinh năm 1970

5. Lê T4 S, sinh năm 1995

6. Lê T4 T5, sinh năm 1997.

7. Huỳnh Thị Ngọc T5, sinh năm 1971.

8. Lê Văn K, sinh năm 1973.

9. Lê Hoài P1, sinh năm 1997.

10. Lê Hoài N, sinh năm 1993.

11. Lê Thị B, sinh năm 1977.

12. Trần Văn K1, sinh năm 1975.

13. Trần Văn C1, sinh năm 1977.

14. Trần Gia H, sinh năm 2013.

15. Trần Văn T6, sinh năm 1988.
 16. Lê Thị T4 T5, sinh năm 1990.
 17. Trần Đăng K2, sinh năm 2016.
 18. Lê Văn H1, sinh năm 2004.
 19. Lê Thị Ngọc H2, sinh năm 2010.
 20. Trần Văn H3, sinh năm 1964.
 21. Lê Thị Tuyết N2, sinh năm 1964.
 22. Trần Văn T7, sinh năm 1990.
- Cùng địa chỉ: tổ 15, ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.
- Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị D là bị đơn;

NỘI D V U Á N

** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Văn Tbà Nguyễn Thị P, chị Phan Thị Bé T trình bày:*

Ông Lê Văn Tbà Nguyễn Thị P thừa nhận có ký hợp đồng ngày 08/10/2011, nhưng ông Tbà P chỉ ký hợp đồng để đảm bảo cho anh Huỳnh Nhựt T4 vay 300.000.000 đồng của ông Trần L. Ông Tbà P không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 111, tờ bản đồ số 36, diện tích 8.661m² (đo đạc thực tế là 9.314m²). Ông Tbà P không nhận tiền của ông L, bà D. Ông Tbà P không biết hợp đồng ngày 08/10/2011 là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Tbà P không biết việc ông L đã chuyển nhượng thửa 111, tờ bản đồ số 36, diện tích 8.661m² cho bà Nguyễn Thị D vào ngày 28/11/2013. Từ khi ký hợp đồng ông T bà P và các hộ khác (con, cháu của ông Tbà P) vẫn sinh sống và sử dụng thửa 111, tờ bản đồ số 36, diện tích 8.661m² (đo đạc thực tế là 9.314m²).

Nay ông Thế và bà P yêu cầu Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1395, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/10/2011 giữa ông Lê Văn Tbà Nguyễn Thị P với ông Trần L là vô hiệu. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/11/2013 giữa ông L với bà D vô hiệu do che dấu hợp đồng vay tài sản giữa ông L, bà D và anh T4, xin rút lại ý kiến về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp giữa bà D với Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện L, tỉnh Vĩnh Long

** Bị đơn ông Trần L trình bày:* Theo các biên bản ghi lời khai ngày 17/01/2018; 15/3/2019 thì ông L thừa nhận anh T4 vay tiền của bà D, anh T4 phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 111, tờ bản đồ số 36, diện tích 8.661m² (đo đạc thực tế là 9.314m²) để đảm bảo số tiền vốn vay, tuy nhiên ngày 08/10/2011 (ngày làm hợp đồng chuyển nhượng) chồng bà D mất, nên ông L đi ký hợp đồng thay bà D, bà D là người giao cho anh T4 số tiền 300.000.000 đồng, Ông L thừa nhận có nhận số tiền lãi của anh T4 nhưng không nhớ số tiền lãi là bao nhiêu.

Đến ngày 02/10/2019 Ông L thay đổi lời khai cho rằng ngày 08/10/2011 ông Trần L làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/10/2011 với ông T bà P chuyển nhượng hết thửa số 111, tờ bản đồ số 36, diện tích 8.661m² (đo đạc thực tế là 9.314m²) giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, khi chuyển nhượng ông L không vào xem đất, không có đo đạc thực tế, số tiền chuyển nhượng 300.000.000 đồng là của bà D, khi chuyển nhượng thì ông L không có xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ hay cá nhân, không biết trên đất có tài sản gì. Anh Huỳnh Nhựt T4 không quen với ông L, không có vay tiền của L. Ông L, bà D không có mối quan hệ gì, chỉ có quen biết do làm ăn chung. Khi ông L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có kêu ông T bà P giao đất, nhưng ông T bà P không giao đất, hiện nay ông Thế vẫn đang sử dụng phần đất thửa số 111, tờ bản đồ số 36, diện tích 8.661m² (đo đạc thực tế là 9.314m²).

Ngày 28/11/2013 ông L làm hợp đồng chuyển nhượng thửa 111, cho bà D số tiền trong hợp đồng là 500.000.000 đồng, nhưng bà D không đưa tiền cho ông L do ngày 14/02/2012 bà D đã đưa 300.000.000 đồng để ông L giao cho ông T bà P rồi, ông L làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà D chỉ để sang tên cho bà D. Ông L làm hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà D thì không đo đạc thực tế, không có xem hiện trạng đất, do chuyển nhượng trọn thửa nên chỉ chuyển nhượng trên giấy tờ. Ngày 04/4/2014 bà D được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ghi điều chỉnh ở trang thứ 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông L.

Ông L không có yêu cầu gì trong vụ kiện này, do số tiền 300.000.000 đồng là của bà D, ông L chỉ là người đi ký thay hợp đồng ngày 08/10/2011 cho bà D. Ông L không đồng ý trả số tiền 300.000.000 đồng cho bà D theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/11/2013 vì hợp đồng này chỉ sang tên cho bà D không có giao tiền. Ông Trần L không yêu cầu gì với ông T4, do ông L không cho anh T4 vay tiền.

** Người đại diện theo ủy quyền của bà D ông Trần Minh Hoan Hồ trình bày:* Theo bản tự khai ngày 31/10/2018 và biên bản ghi lời khai ngày 27/9/2019 bà D thừa nhận nhờ ông L ký hợp đồng chuyển nhượng với ông T bà P, số tiền chuyển nhượng 300.000.000 đồng ngày 08/10/2011 là của bà D. Ngày 28/11/2013 thì ông chuyển nhượng cho bà D, bà D không đưa số tiền 300.000.000 đồng cho ông Trần L, lời khai ngày 24/10/2019 bà D lại trình bày ngày 28/11/2013 bà D có đưa cho ông Trần L số tiền 300.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng.

Tuy nhiên khi H3 giải và tại phiên tòa bà D trình bày ngày 08/10/2011 Ông L làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T bà P, khi đi làm hợp đồng chuyển nhượng ông L đã trả 300.000.000 đồng cho ông T bà P. Do chuyển nhượng trọn thửa số 111, tờ bản đồ số 36, diện tích 8.661m² (đo đạc thực tế là 9.314m²), nên không xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ hay cá nhân, phòng công chứng nói phù hợp là chuyển nhượng, khi chuyển nhượng ông L có xem thực tế thửa đất, nhưng không đo đạc thực tế, khi xem thực tế thì ông L thấy một số ngôi nhà, ông L có hỏi ông T bà P thì ông T bà P nói là nhà các con của ông Thế.

Ngày 28/11/2013 ông L làm hợp đồng chuyển nhượng thửa số 111, tờ bản đồ số 36, diện tích 8.661m² (đo đạc thực tế là 9.314m²) cho bà D, giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, bà D đã đưa tiền cho ông L, do chuyển nhượng trọn thửa nên không đo đạc thực tế, bà D có đến xem thực tế thửa đất, thấy một số ngôi nhà, nhưng bà D không biết cụ thể là bao nhiêu ngôi nhà. Ngày 04/4/2014 bà D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ghi điều chỉnh ở trang thứ 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông L. Bà D không biết anh T4 và không có cho anh T4 vay tiền.

Ngày 20/12/2017 bà D có ký hợp đồng tín dụng số 7304LAV201707701 có hạn mức cho vay là 2.050.000.000 đồng (hai tỷ không trăm năm mươi triệu đồng) có thế chấp thửa số 111, tờ bản đồ số 36, diện tích 8.661m² cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D ngày 04/4/2014. Để đảm bảo số tiền vay bà D có ký hợp đồng thế chấp số 7304LCL201700268 ngày 20/01/2017 của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện Long hồ để đảm bảo khoản nợ vay 500.000.000 đồng cho hợp đồng tín dụng ngày 20/12/2017, hợp đồng thế chấp ký trước hợp đồng vay là do trước đó bà D có vay đến ngày 20/12/2017 thì đáo hạn nên mới lấy hợp đồng thế chấp này để đảm bảo số nợ hợp đồng vay, khi bà D thế chấp để vay tiền của Ngân hàng thì Ngân hàng có đi thẩm định phần đất thế chấp.

Bà D không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/10/2011 giữa ông T bà P, ông L. Không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/11/2013 của ông L, bà D.

Bà D yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng, yêu cầu ông T bà P giao đất thửa đất 111, tờ bản đồ số 36, diện tích 8.661m² (đo thực tế là 9.314m²) cho bà D. Không yêu cầu xử L hậu quả hợp đồng vô hiệu, không yêu cầu gì đối với ông L, anh T4.

Bà D không đồng ý hủy hợp đồng thế chấp Hợp đồng thế chấp số 7304LCL201700268 ngày 20/01/2017, không đồng ý trả cho Ngân hàng số tiền 500.000.000 đồng và lãi là 369.863 đồng, tiền lãi tạm tính đến ngày 03/10/2019 (tổng cộng vốn và lãi là 500.369.863 đồng) và tiếp tục trả lãi theo phát sinh theo hợp đồng tín dụng số 7304-LAV-201902818 ngày 22/5/2019 do bà D không có lỗi trong việc vay tiền và trả nợ, không vi phạm nghĩa vụ trả lãi, hợp đồng tín dụng chưa đến hạn.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Nhật T4 trình bày:* Ngày 08/10/2011 anh T4 có chở ông T bà P để đến phòng công chứng số 02, tỉnh Đồng Tháp để vay tiền của ông L. Anh T4 mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T bà P, để đảm bảo cho anh T4 vay số tiền 300.000.000 đồng của ông L. Anh T4 là người nhận số tiền 300.000.000 đồng, ông T bà P không nhận tiền của ông L. Tuy nhiên khi ký hợp đồng ngày 08/10/2011 thì ký hợp đồng chuyển nhượng, sau khi ký hợp đồng anh T4 có đóng lãi nhiều lần cho ông L, nhưng chỉ có một lần làm biên nhận đóng lãi là ngày 24/5/2013 số tiền lãi là 10.000.000 đồng, do mẹ anh T4 đóng thay anh T4.

Nay anh T4 đồng ý trả cho ông L số tiền 300.000.000 đồng, lãi từ ngày 08/10/2011 với lãi suất theo quy định là 0,83%/tháng (lãi tính đến ngày 08/09/2020 là 107 tháng: 300.000.000 đồng x 0,83%/tháng x 107 tháng = 266.430.000 đồng) và yêu

cần trừ đi số tiền lãi 10.000.000 đồng là 256.430.000 đồng. Tổng cộng vốn và lãi là 556.430.000 đồng.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Chi nhánh huyện Long Hồ có ông Nguyễn Văn Bỉ là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt N và bà D có ký hợp đồng tín dụng số 7304-LAV-201902818 ngày 22/5/2019 bà Nguyễn Thị D có thể chấp thừa số 111, tờ bản đồ số 36, diện tích 8.661m² (đo đạc thực tế là 9.314m²) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D ngày 04/4/2014.

Khi cho vay cán bộ tín dụng có lên trực tiếp phần đất thế chấp thừa số 111, tờ bản đồ số 36, diện tích 8.661m² (đo đạc thực tế là 9.314m²) để xem thực tế thửa đất, thăm định thì thấy có một căn nhà, nhưng bà D nói là nhà giữ vườn, giữ ao nên cán bộ thăm định không hỏi cụ thể. Ngân hàng đồng ý cho vay và nhận thế chấp thừa số số 111, tờ bản đồ số 36, diện tích 8.661m², đăng ký thế chấp theo Đ1 quy định của pháp luật nên Ngân hàng không đồng ý hủy Hợp đồng thế chấp số 7304LCL201700268 ngày 20/01/2017.

Trường hợp 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/10/2011 và 28/11/2013 vô hiệu; hủy đồng thế chấp số 7304LCL201700268 ngày 20/01/2017 thì Ngân hàng yêu cầu: Bà D trả cho Ngân hàng toàn bộ số tiền tạm tính đến ngày 03/10/2019 là 500.369.863 đồng (trong đó, nợ gốc là 500.000.000 đồng và tiền lãi là 369.863 đồng), tiếp tục trả lãi từ ngày 04/10/2019 cho đến khi trả hết nợ và trả nợ trước khi hủy hợp đồng thế chấp.

** Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lê Văn C, Lê Văn Đ1, Lê T4 S, Lê T4 T5, Huỳnh Thị Ngọc Bích, Lê Văn K, Lê Hoài P1, Lê Hoài N, Lê Thị B, Trần Văn K1, Trần Văn C1, Trần Văn T6, Lê Thị T4 T5, Trần Văn T7, Trần Văn H3, Lê Thị Tuyết N2 thống nhất lời trình bày của ông Lê Văn Tbà Nguyễn Thị P và có đơn xin xét xử vắng mặt.*

** Người làm chứng bà Lê Kim Định trình bày:* Theo biên bản ghi lời khai ngày 21/9/2020 bà Định trình bày có đóng lãi cho ông L thay anh T4 ngày 24/5/2013 số tiền lãi là 10.000.000 đồng, ông L tự ghi biên nhận và tự ký tên bà Định không yêu cầu anh T4 trả cho bà Định số tiền này bà Định đồng ý để anh T4 cần trừ vào số tiền lãi với ông L; bà Định từ chối tham gia tố tụng, trường hợp Tòa án có triệu tập thì bà Định cũng không đến.

**** Tòa án cấp sơ thẩm tuyên:***

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn Tbà Nguyễn Thị P.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/10/2011 giữa ông Tbà P, ông L và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/11/2013 giữa ông L, bà D vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 20/01/2017 giữa Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Long Hồ và bà D vô hiệu.

Buộc Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Long Hồ phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 111, tờ bản đồ số 36, diện tích đo đạc thực tế 9.314m² cho ông T bà P.

Hộ ông Lê Văn Thế được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký, điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và giao thửa đất số 111, tờ bản đồ số 36, diện tích đo đạc thực tế 9.314m² của bà Nguyễn Thị D.

3. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt N - chi nhánh huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Buộc bà Nguyễn Thị D phải trả cho Ngân hàng số tiền 500.369,863 (trong đó vốn vay 500.000.000 đồng, tiền lãi là 369.863 đồng) và tiếp tục trả lãi từ ngày 04/10/2019 cho đến khi trả hết nợ theo hợp đồng tín dụng số 7304-LAV-201902818 ngày 22/5/2019.

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản ngày 24/7/2018; Trích do hiện trạng đất tranh chấp ngày 24/08/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

4. Ghi nhận sự tự nguyện của anh Huỳnh Nhựt T4 trả cho ông Trần L số tiền là 556.430.000 đồng (trong đó vốn vay là 300.000.000 đồng, lãi là 256.430.000 đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, các chi phí tố tụng khác và tuyên về thời hạn kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm thì vào ngày 07/10/2020, bà Nguyễn Thị D kháng cáo toàn bộ bản án; Yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T bà P.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện;
- Bị đơn là bà Nguyễn Thị D không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn; giữ nguyên nội D kháng cáo.

- Đại diện Viện Kiểm sát nH dân Tỉnh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện Đ1 quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm.

Về nội D: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà D, giữ y án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của Ông Tbà P đối với bị đơn; yêu cầu phản tố của bà D đối với nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Nông Nghiệp đối với bà D nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất; hợp đồng tín dụng; hợp đồng thế chấp tài sản và hợp đồng vay tài sản” phù hợp với quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; Tài sản các bên đang có tranh chấp tọa lạc tại ấp A, Huyện C nên Tòa án huyện C thụ lý giải quyết, phù hợp với quy định tại điều 35, điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Trong vụ án có đương sự và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự vắng mặt nhưng đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nên căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà D cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng, không xem xét yêu cầu phản tố của bà D; cũng như không đưa con của bà D vào tham gia tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: căn cứ vào ý kiến trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bà D tại phiên tòa sơ thẩm (bút lục 602) chỉ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng; ngoài ra không có yêu cầu nào khác. Đồng thời, người nhận ủy quyền của bà D cũng xác định số tiền đưa cho ông L là tiền của cá nhân bà D. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không vi phạm tố tụng ở nội D này.

[2] Về nội D:

Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị D, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông T và bà P Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ và các ý kiến trình bày của các đương sự thì chứng tỏ rằng ông Tbà P không biết, cũng như không thống nhất về việc thỏa thuận chuyển nhượng đất qua tên quyền sử dụng đất cho ông L. Bởi vì, ông L trình bày: không có đưa tiền cho ông Tbà P mà đưa tiền cho anh T4, ông có nhận tiền lãi từ anh T4 và mẹ của anh T4; nhưng tiền là của bà D nhờ đi mua đất dùm. Qua lời trình bày này của ông L cho thấy mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng có thỏa thuận bằng văn bản, nhưng không đo đạc thực tế cũng như không có thỏa thuận về thời hạn giao đất. Từ đó, cho thấy đây là hình thức của hợp đồng giả tạo nhằm che dấu cho một hợp đồng khác, đó là hợp đồng vay. Vì vậy, việc

nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T bà P với ông L là có căn cứ.

Việc bà D yêu cầu tiếp tục chuyển nhượng và giao thửa đất 111, tờ bản đồ số 36 diện tích 9.014m² cho bà D quản L sử dụng.

Hội đồng xét xử xét thấy khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng từ ông L thì bà D không xem thực tế phần đất, ông L không trực tiếp sử dụng phần đất, trên diện tích đất có 07 ngôi nhà. Bà D không phải là người thứ ba ngay tình, nên việc bà D yêu cầu tiếp tục thực hiện chuyển nhượng và giao đất của bà D là không có cơ sở để chấp nhận. Ông L thừa nhận tiền mà ông đưa cho T4 vay là của bà D đưa cho ông; nhưng bà D không yêu cầu đối với ông L nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp; nếu sau này bà D khởi kiện ông L thì được giải quyết bằng một vụ án khác.

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện L (Ngân hàng) không đồng ý hủy hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với bà D, do khi nhận thế chấp Ngân hàng có xem xét thực tế, trên đất có một căn nhà, bà D nói là nhà kho giữ vườn, nên Ngân hàng đồng ý cho vay và nhận thế chấp; lời trình bày của phía Ngân hàng là không phù hợp vì theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/07/2018 trên đất có 06 căn nhà xây dựng từ trước năm 2017 và 01 căn nhà xây dựng năm 2017, do đó việc Ngân hàng trình bày chỉ có 01 căn nhà kho, không biết trên đất có những người khác đang sử dụng là không có cơ sở, căn cứ Điều 133 Bộ luật dân sự 2015 việc nhận thế chấp của Ngân hàng không đi thẩm định thực tế thửa đất thế chấp nên Ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình, ngay từ khi ký hợp đồng thế chấp thì đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được, nên việc Ngân hàng không đồng ý vô hiệu hợp đồng thế chấp là không có cơ sở để chấp nhận. Ông T bà P yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu là có cơ sở để chấp nhận.

Từ những nhận định và phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà D. Giữ nguyên quyết định bản án sơ thẩm.

Xét lời trình bày và đề nghị của người tham gia bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà D giữ y án sơ thẩm là có căn cứ nên được chấp nhận;

Xét lời trình bày và đề nghị của người tham gia bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Nguyễn Thị D là chưa có căn cứ như đã phân tích nêu trên nên không được chấp nhận;

Xét lời trình bày và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ.

Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà D nên bà D phải chịu tiền án phí phúc thẩm.

Các nội D còn lại của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, điều 35, điều 39; điều 227, điều 228, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 133 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản L và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị D;

2. Giữ nguyên quyết định bản án dân sự sơ thẩm số 45/DS-ST/2020, ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Tòa án huyện C;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn Tbà Nguyễn Thị P.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/10/2011 giữa ông Tbà P, ông L và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/11/2013 giữa ông L, bà D vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 20/01/2017 giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Long Hồ và bà Nguyễn Thị D vô hiệu.

Buộc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Long Hồ phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 111, tờ bản đồ số 36, diện tích đo đạc thực tế 9.314m² cho ông T bà P.

Hộ ông Lê Văn Thế được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký, điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và giao thửa đất số 111, tờ bản đồ số 36, diện tích đo đạc thực tế 9.314m² của bà Nguyễn Thị D.

3. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Buộc bà Nguyễn Thị D phải trả cho Ngân hàng số tiền 500.369.863đồng (Năm trăm triệu ba trăm sáu mươi chín nghìn tám trăm sáu mươi ba đồng); trong đó vốn vay 500.000.000đồng (Năm trăm triệu đồng), tiền lãi là 369.863đồng (Ba trăm sáu mươi chín nghìn tám trăm sáu mươi ba đồng) và tiếp tục trả lãi từ ngày 04/10/2019 cho đến khi trả hết nợ theo hợp đồng tín dụng số 7304-LAV-201902818 ngày 22/5/2019.

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản ngày 24/7/2018; Trích do hiện trạng đất tranh chấp ngày 24/08/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

4. Ghi nhận sự tự nguyện của anh Huỳnh Nhựt T4 đồng ý trả cho ông Trần L số tiền là 556.430.000đồng (năm trăm năm mươi sáu triệu bốn trăm ba mươi nghìn đồng; trong đó vốn vay là 300.000.000đồng (Ba trăm triệu đồng), tiền lãi là 256.430.000đồng (Hai trăm năm mươi sáu triệu bốn trăm ba mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày 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 thi hành án xong, 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị D, ông Trần L liên đới chịu 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Tbà P được nhận lại 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 02808 ngày 12/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh huyện L, tỉnh Vĩnh Long được nhận lại 12.008.000đồng (Mười hai triệu không trăm lẻ tám nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004959 ngày 14/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

Bà Nguyễn Thị D phải chịu 62.183.000đồng (Sáu mươi hai triệu một trăm tám mươi ba nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm; Trừ đi số tiền tạm ứng án phí 19.506.600đồng (Mười chín triệu năm trăm lẻ sáu nghìn sáu trăm đồng) mà bà D đã nộp theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007169 ngày 18/11/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C; Như vậy, bà Nguyễn Thị D phải nộp tiếp số tiền 42.677.000đồng (Bốn mươi hai triệu sáu trăm B mươi B nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Huỳnh Nhựt T4 phải nộp 13.128.600đồng (Mười ba triệu một trăm hai mươi tám nghìn sáu trăm đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Bà Nguyễn Thị D phải nộp số tiền 5.504.000đồng (Năm triệu năm trăm lẻ bốn nghìn đồng) để trả lại cho ông Lê Văn Tbà Nguyễn Thị P (Do ông Tbà P đã nộp tạm ứng trước và đã chi xong).

*** Về án phí phúc thẩm:**

Bà Nguyễn Thị D phải chịu 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí phúc thẩm; được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0008083 ngày 07/10/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C;

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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

Nơi nhận:

- Phòng GD-KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND H. Châu Thành;
- Chi cục THADS H. Châu Thành;
- Đường sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Nguyễn Thị Võ Trinh