TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO **TÒA PHÚC THẨM** **TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 328/2025/DS-PT
Ngày 16 tháng 9 năm 2025
V/v: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ; yêu cầu hủy GCNQSDĐ; đòi tài sản (tiền) theo hợp đồng vay*".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Tuyết Trinh

Các Thẩm phán: Ông Phan Đức Phương

Ông Nguyễn Văn Tửu

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Tâm - Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Thông - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 643/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 6 năm 205 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đòi tài sản (tiền) theo hợp đồng vay*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 146/2023/DS-ST ngày 29/12/2023 của Toà án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 977/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông M, sinh năm 1963 và bà Trần Ánh V, sinh năm 1963 (có mặt).

Cùng cư trú: số A, ấp C, xã C, huyện T, tỉnh An Giang (nay là số A, ấp C, xã T, tỉnh An Giang).

Người đại diện hợp pháp (theo uỷ quyền) của nguyên đơn: ông Lại Văn G, sinh năm 1968; nơi cư trú: số D, đường N, khóm N, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là số D, đường N, khóm N, phường L, tỉnh An Giang) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thành T1 – Đoàn Luật sư tỉnh A (có mặt).

Địa chỉ liên hệ: số C B, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay làsố C B, phường L, tỉnh An Giang).

- Bị đơn:

1. Ông Liêu Hoàng P, sinh năm 1948 (đã chết);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Liêu Hoàng P gồm:

1.1. Liêu Hoàng Trung Đ (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của Liêu Hoàng Trung Đ: Ông Liêu Hoàng M1, sinh năm 1982 (có mặt).

Cư trú: số E, đường L, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là số E, đường L, phường L, tỉnh An Giang);

1.2. Liêu Hoàng Quốc P1, sinh năm 1979 (có đơn xin vắng mặt);

1.3. Liêu Hoàng M1, sinh năm 1982 (có mặt);

1.4. Liêu Hoàng Phú Q, sinh năm 1985 (có đơn xin vắng mặt);

1.5. Liêu Hoàng Thúy L, sinh năm 1991 (có mặt);

1.6. Nguyễn Thị Thúy L1, sinh năm 1957 (có mặt);

Cùng nơi cư trú: số E L, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là số E L, phường L, tỉnh An Giang).

2. Nguyễn Thị Thúy L1, sinh năm 1957 (có mặt);

Cư trú: số E, đường L, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là số E, đường L, phường L, tỉnh An Giang).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Thúy L1:

Luật sư Huỳnh Hồng D – Trưởng Văn phòng L5 thuộc Đoàn luật sư tỉnh A (có mặt);

Luật sư Bùi Thị N – Công ty L6 thuộc Đoàn luật sư tỉnh A (có mặt);

Địa chỉ: số A L, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là số A L, phường L, tỉnh An Giang).

Người đại diện hợp pháp của Liêu Hoàng M2, Liêu Hoàng Thúy L, Liêu Hoàng Phú Q, Liêu Hoàng Quốc P1 là bà Nguyễn Thị Thúy L1, sinh năm 1957; cư trú: số E, đường L, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là số E, đường L, phường L, tỉnh An Giang) (theo giấy ủy quyền ngày 28/6/2023) (có mặt);

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Liêu Hoàng Trung Đ, sinh năm 1977; nơi cư trú: G Lake Gandy C, Florida USA.

Người đại diện theo ủy quyền của Liêu Hoàng Trung Đ: Ông Liêu Hoàng M1, sinh năm 1982 (có mặt).

Cư trú: số E, đường L, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là số E, đường L, phường L, tỉnh An Giang);

+ Liêu Hoàng Quốc P1, sinh năm 1979 (có đơn xin vắng mặt);

+ Liêu Hoàng M1, sinh năm 1982 (có mặt);

+ Liêu Hoàng Phú Q, sinh năm 1985 (có đơn xin vắng mặt);

+ Liêu Hoàng Thúy L, sinh năm 1991 (có mặt);

+ Nguyễn Thị Hạnh P2, sinh năm 1981 (có đơn xin vắng mặt);

+ Liêu Hoàng Thúy P3, sinh năm 1968 (vắng mặt);

+ Nguyễn Hoàng T2, sinh năm 1989 (vắng mặt);

+ Huỳnh Thị Minh T3, sinh năm 1983 (vắng mặt);

+ Anh Võ Đông Hoàng H, sinh năm 1997 (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của Võ Đông Hoàng H: Ông Liêu Hoàng M1, sinh năm 1982.

Cư trú: số E, đường L, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là số E, đường L, phường L, tỉnh An Giang);

+ Liêu Hoàng Huỳnh C, sinh năm 2012, người đại diện theo pháp luật là ông Liêu Hoàng Phú Q và bà Huỳnh Thị Minh T3 (có đơn xin vắng mặt);

+ Liêu Hoàng Quốc H1, sinh năm 2003 (có đơn xin vắng mặt);

+ Liêu Hoàng L2, sinh năm 1951 (vắng mặt);

Cùng cư trú: số E, đường L, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là số E, đường L, phường L, tỉnh An Giang);

+ Ngân hàng TMCP N1 (V1);

Trụ sở: số 198, T, quận H, Thành phố Hà Nội (nay là số A, T, phường C, thành phố Hà Nội).

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP N1 là ông Lâm Thuận T4, Phó Giám đốc Ngân hàng TMCP N1 chi nhánh C2 (có mặt).

Địa chỉ liên hệ: số B L, phường C, thành phố C, tỉnh An Giang (nay là số B L, phường C, tỉnh An Giang).

+ Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường L, tỉnh An Giang) (có đơn xin vắng mặt).

- Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang.

- Người kháng cáo:

1. Bị đơn là bà Nguyễn Thị Thúy Liễu.

2. Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn gồm ông Liêu Hoàng Phú Q, ông Liêu Hoàng Quốc H1, ông Liêu Hoàng M1, bà Liêu Hoàng Thúy L.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Hạnh P2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn* ông *M3 và bà Trần Ánh V trình bày:* Năm 2003, vợ chồng ông M3 và bà Trần Ánh V được bà Lê Thị B (N) giới thiệu mua nhà đất ở diện tích ngang 5m, dài hơn 20m, giá 4.000.000 đồng/m^2, đến năm 2007 tiếp tục nhận chuyển nhượng diện tích đất ngang 6m, dài hơn 20m với giá 12.000.000 đồng/m^2, đất tọa lạc tại đường L, khóm B, phường M, thành phố L của ông Liêu Hoàng P và bà Nguyễn Thị Thúy L1. Tổng diện tích chuyển nhượng ngang gần 12m, dài hơn 20m. Khi nhận chuyển nhượng đất này thì ông P, bà L1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng có giấy của cha mẹ, chị em ông P đồng ý cho ông P. Việc chuyển nhượng giữa vợ chồng ông M3 với vợ chồng ông P chỉ làm giấy tay, tiền trả từ từ theo từng đợt.

Năm 2013, vợ chồng nguyên đơn được UBND thành phố L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01054 ngày 18/01/2013 với diện tích 182,9m^2 . Đến ngày 17/01/2014, UBND thành phố L tiếp tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01671 diện tích 74,2m^2 mang tên ông M3 và bà Trần Ánh V.

Ngoài ra, cuối năm 2013 vợ chồng nguyên đơn còn nhận chuyển nhượng phần đất đường hẻm của vợ chồng ông P (ngang 1m, dài 21,5m) và đã thanh toán 200.000.000 đồng. Phần đất này ông P, bà L1 chưa được cấp giấy như hai phần đất trên.

Ngày 04/8/2011, giữa hai bên có làm tờ thỏa thuận với nội dung vợ chồng ông P, bà L1 được tiếp tục ở đến năm T5 (2016) sẽ giao toàn bộ nhà đất lại cho ông M3, bà Trần Ánh V. Tuy nhiên vợ chồng ông P, bà L1 không thực hiện đúng nội dung thỏa thuận trên.

Nay ông M3, bà Trần Ánh V khởi kiện yêu cầu ông Liêu Hoàng P và bà Nguyễn Thị Thúy L1 phải có nghĩa vụ giao trả nhà gắn liền hai diện tích đất 74,1 m^2 và 182m^2 theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01054 ngày 18/01/2013 và số CH 01671 ngày 17/01/2014 của UBND thành phố L cấp cho ông M3 và bà Trần Ánh V.

Chứng cứ chứng minh do nguyên đơn cung cấp: 03 Tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất (09/01/2003, 18/11/2003 và 20/12/2007), 01 tờ thỏa thuận đề ngày 04/8/20011; nhiều biên nhận nhận tiền; 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01054 ngày 18/01/2013 và số CH 01671 ngày 17/01/2014 của UBND thành phố L cấp cho ông M3 và bà Trần Ánh V.

Đối với yêu cầu độc lập của V1, ông M4 và bà Trần Ánh V thống nhất các khoản nợ gốc, lãi, lãi phạt. Tuy nhiên đề nghị phía V1 xem xét giảm phần nợ lãi vì hoàn cảnh hiện nay rất khó khăn, không còn thu nhập nào khác.

** Bị đơn ông Liêu Hoàng P và bà Nguyễn Thị Thúy L1 trình bày:* Đất có nguồn gốc từ ông nội để cho con cháu sinh sống, đến năm 1980 đã có quyết định

của Nhà nước thu hồi toàn bộ đất. Ông nội có chứng khoán thời Pháp thuộc. Sau khi giải phóng thì phần đất này do Nhà nước quản lý. Đến năm 2010, thì được UBND tỉnh trả lại phần đất diện tích 770,6m² (Theo thông báo số 69/TB-UBND ngày 21/4/2010) cho gia đình ông bà nhưng đã nhiều lần ông bà làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ mà không được do có tranh chấp trong họ tộc. Bà V nói là sẽ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho vợ chồng ông, bà với điều kiện vợ chồng ông bà phải bán cho vợ chồng bà V 100m². Để được cấp giấy chứng nhận QSDĐ bà V yêu cầu ông bà phải ký vào các Tờ thỏa thuận mua bán nhà đất để làm thủ tục mang tên cho vợ chồng bà V, sau đó vợ chồng bà V sẽ sang tên lại cho vợ chồng ông bà. Tuy nhiên sau khi được cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì ông M và bà V không thực hiện việc sang tên như đã hứa.

Từ năm 2003 đến năm 2007, bà L1 có mượn tiền của bà V, tổng số tiền mượn khoảng 300.000.000 đồng. Đây là số tiền bà mượn của bà V chứ không phải là số tiền chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà V.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý. Bị đơn L1 chỉ đồng ý trả 300.000.000 đồng tiền vay cho nguyên đơn. Nếu vợ chồng bà V đồng ý sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà thì vợ chồng ông bà sẽ giao 01 căn nhà trên diện tích 100m^2 theo như thỏa thuận giấy tay năm 2003, đồng thời yêu cầu hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01054 do UBND thành phố L cấp ngày 18/01/2013 với diện tích 182,9m^2 và số CH 01671 do UBND thành phố L cấp ngày 17/01/2014 với diện tích 74,2m^2 cho ông M và bà Trần Ánh V.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP N1 do ông Lâm Thuận T4 đại diện theo ủy quyền trình bày*: Ông MenPholly và bà Trần Ánh V có vay của Ngân hàng 4.500.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số: 99/2015/TB-HM ngày 04/05/2015 và ghi nợ thẻ tín dụng là 69.415.174 đồng. Ông M và bà V ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 124/2015/TB ngày 04/05/2015 và 125/2015/TB ngày 05/05/2015 quyền sử dụng đất thể hiện 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01054 do UBND thành phố L cấp ngày 18/01/2013 với diện tích 182,9m^2, Giấy số CH 01671 do UBND thành phố L cấp ngày 17/01/2014 với diện tích 74,2m^2 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01593 ngày 13/11/2013 với diện tích 25,7m^2 của UBND thành phố L cấp cho ông M và bà Trần Ánh V. Nay V1 yêu cầu vợ chồng bà V, ông M5 trả cho Ngân hàng tổng số vốn và lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký kết đến thời điểm xét xử.

Tại phiên tòa đại diện V1 đề nghị Hội đồng xét xử buộc bà Trần Ánh V và ông M5 thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho V1 như sau:

• Đối với Hợp đồng tín dụng số: 99/2015/TB-HM ngày 04/05/2015:

+ Nợ gốc: 4.500.000.000 đồng

+ Lãi phát sinh 5.266.938.807 đồng

+ Phí phạt thẻ tín dụng: 1.549.011.306đồng

Tổng: 11.311.414.246 đồng.

Tiếp tục duy trì tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 124/2015/TB ngày 04/05/2015 và 125/2015/TB ngày 05/05/2015 để bảo đảm cho thì hành án.

Việc ông M4 và bà V có đề xuất xin giảm tiền lãi, nhưng tại phiên tòa phía V1 không thể chấp nhận yêu cầu này mà sẽ có xem xét tại thời điểm thi hành án.

Buộc gia đình ông Liêu Hoàng P và bà Nguyễn Thị Thúy L1 di dời đi nơi khác để Ngân hàng xử lý tài sản thu hồi nợ vay của bà Trần Ánh V và ông M.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 146/2023/DS-ST ngày 29/12/2023, Toà án nhân dân tỉnh An Giang, đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; 34; 35; 37; 147; 158; 166; 227; 273 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông M và bà Trần Ánh V.

Buộc bà Nguyễn Thị Thúy L1, các đồng thừa kế của ông Liêu Hoàng P và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Nguyễn Thị Hạnh P2, Huỳnh Thị Minh T3, Liêu Hoàng Quốc H1 và Liêu Hoàng Huỳnh C phải có nghĩa vụ trả cho ông M và bà Trần Ánh V nhà đất tọa lạc tại E, đường L, phường M, thành Phố L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01054 ngày 18/01/2013 của UBND thành phố L với diện tích 182,9m^2 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01671 ngày 17/01/2014 của UBND thành phố L với diện tích 74,2m^2 cấp cho ông M và bà Trần Ánh V. Nhà đất được giới hạn cụ thể tại các điểm: 16, 31, 43, 10, 4 và 38, 39, 42, 11, 6, 4, 10, 43 theo Bản đồ hiện trạng do Văn phòng Đ1 chi nhánh L7 lập ngày 02/8/2016.

Bà Nguyễn Thị Thúy L1 và các đồng thừa kế của ông Liêu Hoàng P và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Nguyễn Thị Hạnh P2, Huỳnh Thị Minh T3, Liêu Hoàng Quốc H1 được quyền lưu cư 03 (ba) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật để tìm chỗ ở mới.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Liêu Hoàng P, bà Nguyễn Thị Thúy L1 về việc: Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01054 ngày 28/01/2013 của UBND thành phố L cấp cho cho ông M và bà Trần Ánh V với diện tích 182,9m^2 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01671 ngày 17/01/2014 của UBND thành phố L cấp cho cho ông M và bà Trần Ánh V với diện tích 74,2m^2.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Liêu Hoàng P, bà Nguyễn Thị L1 yêu cầu ông M và bà Trần Ánh V trả cho ông P, bà L1 số tiền 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng).

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP N1 (V1):

- Buộc cho ông M và bà Trần Ánh V có nghĩa vụ thanh toán cho V1 số tiền:

Nợ gốc: 4.495.464.133 đồng + Lãi phát sinh 5.266.938.807 đồng + Phí phạt thẻ tín dụng: 1.549.011.306 đồng = 11.311.414.246 đồng (mười một tỷ ba trăm mười một triệu bốn trăm mười bốn nghìn hai trăm bốn mươi sáu đồng).

Ông M và bà Trần Ánh V có nghĩa vụ phải tiếp tục trả lãi kể từ ngày 30/12/2023 cho đến khi thực hiện xong theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số 99/2015/TB-HM ngày 04/05/2015 giữa V1 với ông M và bà Trần Ánh V.

- Tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 124/2015/TB ngày 04/05/2015 và 125/2015/TB ngày 05/05/2015 giữa ông ông M và bà Trần Ánh V với V1 để đảm bảo thi hành án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí; về chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/01/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS kháng nghị bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

Ngày 12/01/2024, ngày 26/01/2024, bị đơn là Nguyễn Thị Thúy L1; người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn gồm Liêu Hoàng Phú Q, Liêu Hoàng Quốc H1, Liêu Hoàng M1, Liêu Hoàng Thúy L, Liêu Hoàng Quốc P1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Nguyễn Thị Hạnh P2 có đơn kháng cáo và đơn bổ sung yêu cầu kháng cáo, đề nghị hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Luật sư Bùi Thị N và Luật sư Huỳnh Hồng D trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm. Nếu không hủy bản án sơ thẩm thì đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Luật sư Nguyễn Thành T1 trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của người kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Lại Văn G trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của người kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Lâm Thuận T4 trình bày: Ngân hàng thực hiện đúng thủ tục cho vay, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm.

- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm.

Về nội dung: Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm rút toàn bộ Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang,

đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang. Bà Nguyễn Thị Thúy L1, ông Liêu Hoàng Phú Q, ông Liêu Hoàng Quốc H1, ông Liêu Hoàng M1, bà Liêu Hoàng Thúy L, ông Liêu Hoàng Quốc P1 và bà Nguyễn Thị Hạnh P2 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án. 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 người kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

Về tố tụng:

+ Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang; Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thúy L1, ông Liêu Hoàng Phú Q, ông Liêu Hoàng Quốc H1, ông Liêu Hoàng M1, bà Liêu Hoàng Thúy L, ông Liêu Hoàng Quốc P1 và bà Nguyễn Thị Hạnh P2 làm trong hạn luật định và hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

+ Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp, thời hiệu khởi kiện và thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại Điều 26, 34, 35, 37 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh rút toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS ngày 12/01/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang do đó Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang.

Về nội dung:

[1] Nguyên đơn ông M3, bà Trần Ánh V cho rằng căn nhà gắn liền hai diện tích đất 74,1m^2 và 182m^2 theo các GCNQSDĐ số CH 01054 ngày 18/01/2013 và số CH 01671 ngày 17/01/2014 do UBND thành phố L cấp cho nguyên đơn là của nguyên đơn nhận chuyển nhượng từ bị đơn ông Liêu Hoàng P và bà Nguyễn Thị Thúy L1; nên yêu cầu bị đơn giao trả nhà gắn liền với hai phần diện tích trên cho nguyên đơn.

Bị đơn ông Liêu Hoàng P và bà Nguyễn Thị Thúy L1 cho rằng giữa nguyên đơn và bị đơn không có phát sinh giao dịch chuyển nhượng mà nhà đất trên có nguồn gốc của cha mẹ bị đơn bị nhà nước thu hồi, nên bị đơn nhờ vợ chồng bà M3 và bà Trần Ánh V hợp thức hóa giấy tờ nhà đất bằng việc giả làm giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất để nguyên đơn đi làm thủ tục đăng ký hợp thức hóa chủ

quyền nhà đất. Do đó, không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn; Đồng thời bị đơn cho rằng trước đó nguyên đơn có vay bị đơn số tiền 2.500.000.000 đồng nên phản tố yêu cầu nguyên đơn trả lại số tiền vay 2.500.000.000 đồng này.

[2] Xét, theo 03 Tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đề ngày 09/01/2003, 18/11/2003 và 20/12/2007) giữa ông Liêu Hoàng P, bà Nguyễn Thị Thúy L1 với vợ chồng bà Trần Ánh V; trong đó có nhân chứng là bà Lê Thị B ký vào Tờ chuyển nhượng nhà và đất thổ cư 18/11/2003 có nội dung: *Vợ chồng tôi đã bàn bạc, thống nhất nhượng lại 01 căn nhà bằng gỗ ván, tường gạch, lợp tol gắn liền với diện tích đất ngang 05m dài 21,5m, với giá 4.000.000 đồng/m^2; ông bà Trần Ánh V đặt cọc trước cho ông bà Liêu Hoàng P 100.000.000 đồng; sau khi được cấp chủ quyền đất ông bà Liêu Hoàng P sẽ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và nhà cho ông bà Trần Ánh V thì ông bà Trần Ánh V giao đủ số tiền còn lại cho ông bà Liêu Hoàng P; ông bà Liêu Hoàng P sẽ giao nhà, đất cho ông bà Trần Ánh V vào ngày 20/02/2004….*

Tại Biên nhận ngày 19/11/2003, có nội dung: *Ông Liêu Hoàng P và bà Nguyễn Thị Thúy L1 có nhận 100.000.000 đồng tiền cọc nhà do vợ chồng Trần Ánh V gửi*. Nội dung của tờ biên nhận cọc này phù hợp với nội dung tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2003, thể hiện vợ chồng bà Trần Ánh V đã chuyển 100.000.000 đồng tiền cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng nhà đất.

Tại Tờ sang nhượng đất ngày 20/12/2007, có nội dung: Ông Liêu Hoàng P và vợ Nguyễn Thị Thúy L1 đồng ý bán cho bà V và ông M diện tích 150m^2 đất tọa lạc tại số E L, phường M, thành phố L với giá 1.200.000.000 đồng/m^2; vợ chồng ông P có nhận trước 100.000.000 đồng.

Đồng thời, người làm chứng là bà Lê Thị B cũng trình bày tại Vi bằng ngày 07/8/2023 do Văn phòng T6 lập có nội dung: *"Vào năm 2003, ông Liêu Hoàng P và vợ là bà Nguyễn Thị Thúy L1 có nhờ bà Lê Thị B giới thiệu người mua nhà và đất tại số E đường L, khóm B, phường M, thành phố L. Sau đó, bà B có kêu vợ chồng chị V đến xem để hai bên giao dịch. Bà là người giới thiệu bà V mua nhà và đất của vợ chồng ông P, bà L1. Sau đó, hai bên giao dịch mua bán, giá cả cụ thể như thế nào thì bà không biết, nhưng có lập văn bản chuyển nhượng vào ngày 18 tháng 11 năm 2003. Bà Lê Thị B có ký tên trong văn bản này".*

Quá trình giải quyết vụ án phía bị đơn ông P bà L1 cho rằng bị đơn nhờ nguyên đơn ông M3 và bà Trần Ánh V làm thủ tục hợp thức hóa giấy tờ đất bằng hình thức làm tờ mua bán đất để nguyên đơn làm thủ tục đăng ký cấp GCNQSDĐ sau đó chuyển nhượng ngược lại cho bị đơn nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ để chứng minh và việc này cũng không được nguyên đơn thừa nhận. Đặc biệt, khi nguyên đơn được UBND thành phố L cấp GCNQSDĐ số CH 01054 ngày 18/01/2013 với diện tích 182,9m^2 và GCNQSDĐ số CH 01671 ngày 17/01/2014 với diện tích 74,2m^2 thì bị đơn không hề yêu cầu nguyên đơn sang tên chủ quyền cho bị đơn hay có ý kiến gì về việc nguyên đơn được cấp CGNQSDĐ.

Qua đó cho thấy thông qua sự giới thiệu của bà Lê Thị B thì ngày 18/11/2003, giữa ông M, bà Trần Ánh V với ông Liêu Hoàng P, bà Nguyễn Thị

Thúy L1 đã phát sinh giao dịch chuyển nhượng nhà đất nêu trên được thể hiện qua các lần bị đơn ký nhận tiền cọc và tiền thah toán chứ hoàn toàn không có việc nhờ làm thủ tục hợp thức hóa giấy tờ nhà đất như bị đơn trình bày.

Ngoài ra, việc mua bán nhà đất giữa hai bên còn thể hiện bằng việc nguyên đơn đã quản lý, sử dụng 01 căn nhà được bị đơn giao cho từ năm 2004; Thực tế nhận nhà và quản lý nhà của nguyên đơn là phù hợp với thỏa thuận tại Tờ mua bán nhà đất ngày 18/11/2003 trong đó có nội dung *ông bà Liêu Hoàng P sẽ giao nhà, đất cho ông bà Trần Ánh V vào ngày 20/02/2004*); Tại biên bản thẩm định tại chỗ ngày 14/7/2016 cũng ghi nhận trên diện tích đất tranh chấp có 02 căn nhà, nguyên đơn đang quản lý, sử dụng 1 căn nhà và bị đơn quản lý sử dụng 01 căn nhà. Nên, việc bị đơn trình bày chưa giao nhà cho nguyên đơn là không phù hợp với thực tế quản lý, sử dụng nhà của nguyên đơn.

Tại, Tờ thỏa thuận ngày 04/8/20011, giữa ông Liêu Hoàng P, bà Nguyễn Thị Thúy L1 với bà Trần Ánh V, ông M3 có nội dung: *"Vợ chồng anh P và chị L1 có bán cho vợ chồng tôi một phần đất trên đất có một căn nhà hiện gia đình anh chị đang sinh sống, khi vợ chồng chúng tôi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong rồi thì vợ chồng chúng tôi vẫn để cho gia đình anh chị vẫn ở trong ngôi nhà nói trên. Đến năm thân anh chị mới cất nhà khác, thì anh chị giao lại nhà trả lại cho vợ chồng chúng tôi sử dụng".* Thấy rằng, trong tờ thỏa thuận ghi năm 20011, nhưng được hiểu tờ thỏa thuận này được lập vào năm 2011; việc ghi năm 20011 là do sai sót trong đánh máy. Theo đó, năm 2011 là năm Tân Mão tiếp đến năm thân là năm 2016. Vậy nên, theo nội dung tờ thỏa thuận nêu trên có cơ sở xác định năm 2011 nguyên đơn tiếp tục cho bị đơn sử dụng căn nhà do nguyên đơn nhận chuyển nhượng của bị đơn cho đến năm 2016 thì bị đơn phải trả lại nhà cho nguyên đơn sử dụng. Và căn nhà này là căn nhà thứ hai được nguyên đơn nhận chuyển nhượng của bị đơn, còn căn đầu tiên đã được nguyên đơn quản lý, sử dụng từ năm 2004 như phân tích nêu trên.

Mặt khác, tại cấp sơ thẩm các bên cùng thống nhất Tờ nhượng đất đề ngày 09/01/2003 được các bên ký vào thời gian khoảng năm 2013, có nội dung "*Vợ chồng tôi đứng tên dưới đây là:*

- Chồng: Liêu Hoàng P, sinh năm 1948.

- Vợ : Nguyễn Thị Thúy L1, sinh năm: 1957.

Cùng ngụ nhà số E đường L, tổ A, khóm B, phường M, TP ., An Giang.

Vợ chồng chúng tôi có nhượng lại phần đất của vợ chồng chúng tôi.

Chiều ngang 11,50m² (Mười một mét rưởi) chiều dài từ mí lộ giới vô 20m (hai chục mét). Cho hai vợ chồng:

Vợ: Trần Ánh V, sinh năm 1963

Chồng: MenPholly, sinh năm 1963

Cùng ngụ nhà số: 01, ấp C, xã C, huyện T, tỉnh An Giang.

Được toàn quyền sử dụng phần đất nói trên của vợ chồng chúng tôi không ai được quyền tranh cản".

Tại 02 hồ sơ đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn thì bị đơn Liêu Hoàng P có ký xác nhận giáp ranh tứ cận cho nguyên đơn. Đồng thời, nguyên đơn ông M và bà Trần Ánh V còn nhận chuyển nhượng phần đất thuộc con hẻm được thể hiện qua 02 tờ mua bán đường hẻm ngày 20/8/2014 và ngày 10/4/2015; Mà mục đích đất mua đường hẻm này để làm lối đi vào nhà đất mà vợ chồng nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng của bị đơn trước đó, điều này càng có cơ sở khẳng định nguyên đơn đã mua nhà đất của bị đơn nên sau mới mua đất hẻm để thuận tiện cho việc sử dụng nhà đất.

Biên bản xác minh vào ngày 13/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang thực hiện đối với ông Khưu Văn C1 - Tổ trưởng tổ A, khóm B, phường M, nơi bị đơn cư trú có trình bày: G*iữa ông M6 và vợ chồng ông P, bà L3 có mua bán nhà vì ông L4 có thời gian sinh sống tại căn nhà (sát vách nhà ông P, bà L1 sinh sống). Có thấy ông L4 cho người làm lại hàng rào, còn sửa chữa trong nhà hay không thì không biết"*. Điều này càng chứng minh rõ bị đơn đã thực sự chuyển nhượng nhà, đất như nguyên đơn trình bày.

Theo các biên nhận nhận tiền do nguyên đơn cung cấp thì lần trả tiền sau cùng của việc chuyển nhượng diện tích nhà đất nêu trên là ngày 31/3/2012 với số tiền 20.000.000đồng, tổng cộng tiền giao đến thời điểm này là 1.290.000.000 đồng. Nguyên đơn trình bày ngày 16/4/2012 thanh toán tiền mua đất với số tiền 1.000.000.000đồng (bằng Hợp đồng vay tiền để thay thế cho việc giao trả tiền). Việc nguyên đơn thanh toán tiền chuyển nhượng từ thời điểm sau cùng đến khi nguyên đơn làm thủ tục đăng ký kê khai, được cấp GCNQSDĐ cho đến khi nguyên đơn khởi kiện thì tại cấp sơ thẩm phía bị đơn ông P và bà L1 không tranh chấp về tiền chuyển nhượng. Nên trường hợp bị đơn cho rằng nguyên đơn chưa thanh toán đầy đủ sẽ được xem xét giải quyết bằng một vụ kiện dân sự khác khi có yêu cầu.

Từ những nhận định trên có cơ sở xác định nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng hai căn nhà gắn liền với hai phần diện tích 182,9m^2 và 74,2m^2 cùng diện tích đất hẻm để làm đường đi. Sau khi mua bán xong, nguyên đơn tiếp tục cho bị đơn sử dụng nhà và theo cam kết bị đơn sẽ giao nhà cho nguyên đơn vào năm 2016 nhưng bị đơn đã không thực hiện.

[3] Tại đơn kháng cáo phía bị đơn còn cho rằng theo tờ chuyển nhượng đất ngày 20/12/2007, ông P không có ký tên, chỉ có bà L1 (vợ ông P) ký tên. Tuy nhiên, tại tờ thỏa thuận ngày 04/8/2011, ông P đã ký tên thừa nhận năm 2016 (năm thân) sẽ trả nhà cho nguyên đơn sử dụng; cho thấy nếu ông P không đồng ý chuyển nhượng nhà đất năm 2007 thì không thể nào ông P ký vào thỏa thuận hứa giao nhà cho nguyên đơn.

Tòa án cấp sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; buộc phía bị đơn phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn nhà đất tọa lạc tại E, đường L, phường M, thành Phố L theo GCNQSDĐ số CH 01054 ngày 18/01/2013 của UBND thành phố L với diện tích 182,9m^2 và GCNQSDĐ số CH 01671 ngày 17/01/2014 của

UBND thành phố L với diện tích 74,2m^2 cấp cho ông M và bà Trần Ánh V; Nhà đất được giới hạn cụ thể tại các điểm 16, 31, 43, 10, 4 và 38, 39, 42, 11, 6, 4, 10, 43 theo Bản đồ hiện trạng do Văn phòng Đ1 chi nhánh L7 lập ngày 02/8/2016; đồng thời cho phía bị đơn được lưu cư 03 tháng tính từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu nguyên đơn thanh toán 2.500.000.000 đồng:

Theo Hợp đồng vay tiền ngày 16/4/2012 thể hiện ông Liêu Hoàng P và bà Nguyễn Thị Thúy L1 cho ông M và bà Trần Ánh V vay số tiền 1.000.000 đồng, với lãi suất 2%/tháng; thời hạn vay là khi bên A (ông P và bà L1) xây nhà thì bên B (ông M4 và bà Ánh V) phải thanh toán khoản đã vay cho bên A.

Theo Biên nhận vay tiền ngày 15/8/2014, ông M4 và bà Ánh V tiếp tục vay ông P và bà L1 số tiền 1.500.000.000 đồng, với lãi suất 2%/tháng.

Quá trình giải quyết vụ án ông M4 và bà Ánh V cũng thừa nhận có vay của ông P, bà L1 tổng số tiền 2.500.000.000 đồng theo hai hợp đồng vay tiền nêu trên nhưng ông M và bà Trần Ánh V cho rằng số tiền vay này đã thanh toán xong nên không đồng ý yêu cầu phản tố của ông P và bà L1.

Xét, theo Tờ Biên nhận tiền vào ngày 25/11/2015 có nội dung: *"Tôi tên Trần Ánh V sinh năm 1963 và chồng là MelPholly sinh năm 1963 ở T An Giang có trả cho anh chị Liêu Hoàng P sinh năm 1948 và chị Nguyễn Thị Thúy L1 sinh 1957 số tiền 2,5 tỷ (Hai tỷ năm trăm triệu đồng chẵn) để đặt cọc mua căn 39,40,41 tại Lô 2 TTTM Trần Hầu thị xã H3 do Đỗ Trần Vân H2 sang nhượng"*, biên nhận này có chữ ký ông Liêu Hoàng P và bà Nguyễn Thị Thúy L1. Và bà L1 cũng thừa nhận nội dung của tờ biên nhận này nhưng cho rằng vợ chồng bà không đồng ý cấn trừ nợ nên đã xé bỏ tờ biên nhận này, tuy nhiên do bà V có ý đồ nên giữ lại để nộp cho Tòa. Thấy rằng, việc bà L1 trình bày là mâu thuẫn, vì biên nhận chỉ lập có một bản nếu đã xé bỏ thì làm gì còn bản khác để bà V nộp cho Tòa án, phía nguyên đơn cũng không thừa nhận việc này. Cho thấy, lời trình bày của bà L1 về việc không đồng ý cần trừ nợ nên xe bỏ tờ biên nhận là không có cơ sở chấp nhận.

Đồng thời, tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Đỗ Trần Vân H2 với ông Liêu Hoàng P và bà Nguyễn Thị Thúy L1 được Văn phòng C3 chứng nhận ngày 25/11/2015 có nội dung: Bà Đỗ Trần Vân H2 (con của nguyên đơn) có chuyển nhượng cho ông P và bà L1 thửa đất nền số 39, 40, 41 thuộc tờ bản đồ lô 2, khu T, phường B, thị xã H. Như vậy, nội dung thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bị đơn theo hợp đồng này phù hợp với nội dung của Tờ biên nhận tiền 2,5 tỷ đồng về đặt cọc *mua căn 39,40,41 tại Lô 2 TTTM Trần Hầu thị xã H3 do Đỗ Trần Vân H2 sang nhượng.*

Nên có cơ sở xác định số tiền 2.500.000.000 đồng vợ chồng ông M, bà Ánh V vay của vợ chồng ông P, bà L1 đã được ông M, bà Ánh V thanh toán xong cho ông P, bà L1 (thông qua việc cấn trừ tiền ông P, bà L1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H2). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu của bị đơn về yêu

cầu nguyên đơn thanh toán 2.500.000.000 đồng là phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Đối với yêu cầu hủy GCNQSDĐ đã cấp cho ông M và bà Trần Ánh V:

Như đã nhận định trên việc chuyển nhượng nhà đất giữa nguyên đơn với bị đơn là có thật và đã thực hiện xong.

Đồng thời, sau khi nhận chuyển nhượng nguyên đơn đã thực hiện thủ tục đăng ký kê khai, thực hiện nghĩa vụ tài chính liên quan đến diện tích nhà đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng và đã được UBND thành phố L cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật.

Do đó, bị đơn phản tố yêu cầu hủy GCNQSDĐ số CH 01054 của UBND thành phố L cấp ngày 18/01/2013 với diện tích 182,9m^2 và GCNQSDĐ số CH 01671 của UBND thành phố L cấp ngày 17/01/2014 với diện tích 74,2m^2 cho ông M và bà Trần Ánh V là không có cơ sở để chấp nhận.

[6] Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng V1:

Theo Hợp đồng tín dụng số 99/2015/TB-HM ngày 04/05/2015 giữa Ngân hàng V1 với nguyên đơn ông M và bà Trần Ánh V thì nguyên đơn có vay của Ngân hàng số 4.500.000.000 đồng và và ghi nợ thẻ tín dụng là 69.415.174 đồng. Để đảm bảo cho hợp đồng vay nguyên đơn có thế chấp cho Ngân hàng 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01054 do UBND thành phố L cấp ngày 18/01/2013 với diện tích 182,9m^2, GCNQSDĐ số CH 01671 do UBND thành phố L cấp ngày 17/01/2014 với diện tích 74,2m^2 và GCNQSDĐ số CH 01593 ngày 13/11/2013 với diện tích 25,7m^2 của UBND thành phố L cấp cho ông M và bà Trần Ánh V theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 124/2015/TB ngày 04/05/2015 và 125/2015/TB ngày 05/05/2015.

Xét thấy, hợp đồng tín dụng và các hợp đồng thế chấp nêu trên được ký kết trên cơ sở tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; Và tuân thủ các quy định của pháp luật về nội dung và hình thức nên các hợp đồng này là hợp pháp.

Tính đến ngày xét xử 29/12/2023, tổng số tiền ông M và bà Trần Ánh V nợ Ngân hàng V1 gồm: Nợ gốc: 4.495.464.133 đồng + Lãi phát sinh 5.266.938.807 đồng + Phí phạt thẻ tín dụng: 1.549.011.306 đồng = 11.311.414.246 đồng.

Xét, việc Ngân hàng V1 tính tiền lãi, lãi phạt nêu trên là phù hợp Điều 4 Hợp đồng tín dụng số 99/2015/TB-HM quy định về lãi suất và lãi suất quá hạn của hợp đồng tín dụng; phù hợp với khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 7, 8, 12 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định pháp luật về lãi suất.

Việc Ngân hàng V1 tính tiền lãi, lãi phạt phù hợp Điều 4 Hợp đồng tín dụng số 99/2015/TB-HM quy định về lãi suất và lãi suất quá hạn của hợp đồng tín dụng, phù hợp với khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 7, 8 ,12 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định pháp luật về lãi suất.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông M và bà Trần Ánh V đã không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo cam kết trong hợp đồng tín dụng. Do đó, Ngân hàng yêu cầu ông M và bà V thanh toán số tiền gốc và lãi nêu trên; đồng thời yêu cầu duy trì biện pháp bảo đảm theo các hợp đồng thế chấp đã ký để đảm bảo thu hồi nợ vay của bà Trần Ánh V và ông M là phù hợp với quy định của pháp luật.

[7] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử thống nhất với quan điểm của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm; không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thúy L1, ông Liêu Hoàng Phú Q, ông Liêu Hoàng Quốc H1, ông Liêu Hoàng M1, bà Liêu Hoàng Thúy L, ông Liêu Hoàng Quốc P1 và bà Nguyễn Thị Hạnh P2; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Liêu Hoàng Phú Q, ông Liêu Hoàng Quốc H1, ông Liêu Hoàng M1, bà Liêu Hoàng Thúy L, ông Liêu Hoàng Quốc P1 và bà Nguyễn Thị Hạnh P2 mỗi người phải nộp 300.000 đồng; Bà Nguyễn Thị Thúy L1 là người cao tuổi nên không phải nộp theo quy định tại Điều 12, Điều 29 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.

[9] Các quyết định khác 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 289, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS ngày 12/01/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thúy L1, ông Liêu Hoàng Phú Q, ông Liêu Hoàng Quốc H1, ông Liêu Hoàng M1, bà Liêu Hoàng Thúy L, ông Liêu Hoàng Quốc P1 và bà Nguyễn Thị Hạnh P2; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 146/2023/DS-ST ngày 29/12/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông M và bà Trần Ánh V.

Buộc bà Nguyễn Thị Thúy L1, các đồng thừa kế của ông Liêu Hoàng P và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Nguyễn Thị Hạnh P2, Huỳnh Thị Minh T3, Liêu Hoàng Quốc H1 và Liêu Hoàng Huỳnh C phải có nghĩa vụ trả cho ông M và bà Trần Ánh V nhà đất tọa lạc tại E, đường L, phường M, thành Phố L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01054 ngày 18/01/2013 của UBND thành phố L với diện tích 182,9m^2 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01671 ngày 17/01/2014 của UBND thành phố L với diện tích 74,2m^2 cấp

cho ông M và bà Trần Ánh V. Nhà đất được giới hạn cụ thể tại các điểm: 16, 31, 43, 10, 4 và 38, 39, 42, 11, 6, 4, 10, 43 theo Bản đồ hiện trạng do Văn phòng Đ1 chi nhánh L7 lập ngày 02/8/2016.

Bà Nguyễn Thị Thúy L1 và các đồng thừa kế của ông Liêu Hoàng P và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Nguyễn Thị Hạnh P2, Huỳnh Thị Minh T3, Liêu Hoàng Quốc H1 được quyền lưu cư 03 (ba) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật để tìm chỗ ở mới.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Liêu Hoàng P, bà Nguyễn Thị Thúy L1 về việc: Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01054 ngày 28/01/2013 của UBND thành phố L cấp cho cho ông M và bà Trần Ánh V với diện tích 182,9m^2 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01671 ngày 17/01/2014 của UBND thành phố L cấp cho cho ông M và bà Trần Ánh V với diện tích 74,2m^2.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Liêu Hoàng P, bà Nguyễn Thị L1 yêu cầu ông M và bà Trần Ánh V trả cho ông P, bà L1 số tiền 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng).

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP N1 (V1):

- Buộc cho ông M và bà Trần Ánh V có nghĩa vụ thanh toán cho V1 số tiền:

Nợ gốc: 4.495.464.133 đồng + Lãi phát sinh 5.266.938.807 đồng + Phí phạt thẻ tín dụng: 1.549.011.306 đồng = 11.311.414.246 đồng (mười một tỷ ba trăm mười một triệu bốn trăm mười bốn nghìn hai trăm bốn mươi sáu đồng).

Ông M và bà Trần Ánh V có nghĩa vụ phải tiếp tục trả lãi kể từ ngày 30/12/2023 cho đến khi thực hiện xong theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số 99/2015/TB-HM ngày 04/05/2015 giữa V1 với ông M và bà Trần Ánh V.

- Tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 124/2015/TB ngày 04/05/2015 và 125/2015/TB ngày 05/05/2015 giữa ông ông M và bà Trần Ánh V với V1 để đảm bảo thi hành án.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Liêu Hoàng Phú Q, ông Liêu Hoàng Quốc H1, ông Liêu Hoàng M1, bà Liêu Hoàng Thúy L, ông Liêu Hoàng Quốc P1 và bà Nguyễn Thị Hạnh P2 mỗi người phải nộp 300.000 đồng; được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số 0000152, 0000155, 0000156, 0000153, 0000154, 0000151 cùng ngày 31/01/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang (nay là Thi hành án dân sự tỉnh An Giang).

Bà Nguyễn Thị Thúy L1 không phải nộp.

6. Các quyết định khác 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.

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, người phải Thi hành án có quyền thỏa thuận Thi hành án, quyền yêu cầu Thi hành án, tự nguyện Thi hành án hoặc

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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VCT&KSXXPT tại TP.Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh An Giang; (1)
- VKSND tỉnh An Giang; (1)
- THADS tỉnh An Giang; (1)
- Nguyên đơn; (2)
- Bị đơn; (2)
- NCQLNVLQ; (15)
- Lưu VT (5), HS (2) (BA-Tâm).

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

Lê Thị Tuyết Trinh