

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Bản án số: 110/2022/DSPT

Ngày: 15/6/2022

V/v “Đòi lại tài sản; tranh chấp  
liên quan đến yêu cầu hủy hợp  
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Hồ Tuấn Anh.

- *Các Thẩm phán:* Ông Lê Xuân Hải

Ông Phan Minh Dũng

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Hùng Cường là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định:* Bà Võ Thị Lệ Giang - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 87/2022/TLPT-DS ngày 01 tháng 04 năm 2022 về “tranh chấp liên quan đến yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 25 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện An Lão, tỉnh Bình Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 107/2022/QĐ-PT ngày 05 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Hải H; cư trú tại: Thôn Xuân Phong T, xã An H, huyện A, tỉnh Bình Định. (có mặt)

- *Bị đơn:* Chị Huỳnh Thị Q; cư trú tại: Thôn Lộ D, xã Hoài M, thị xã H, tỉnh Bình Định. (vắng)

Đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Đình B; cư trú tại: Thôn Khoa T, xã Ân Đ, huyện H, tỉnh Bình Định (văn bản ủy quyền ngày 13/12/2021) (vắng)

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

1. Anh Nguyễn Thái B1; cư trú tại: Tổ 3, khu phố 1, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định.

2. Chị Nguyễn Thị Thu H1; cư trú tại: Thôn Xuân Phong T, xã An H, huyện A, tỉnh Bình Định.

3. Ngân hàng TMCP Nam Á

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP Nam Á: Ông Lộ Bá Tr – Chuyên viên xử lý nợ - Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Nam Á (văn bản ủy quyền số 317/2022/UQ-AMC ngày 11/5/2022).

4. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định - Chi nhánh A; Địa chỉ: Thôn 2, thị trấn A, huyện A, tỉnh Bình Định

Người đại diện hợp pháp: Ông Văn Phụng Qu - Giám đốc Chi nhánh (văn bản ủy quyền số 97/CNVPĐKĐĐ ngày 18/10/2021).

- *Người kháng cáo:* Ngân hàng TMCP Nam Á – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hải H trình bày:*

Do cần tiền để phát triển kinh tế gia đình nhưng vì không có người thừa kế nên bà không thể thế chấp tài sản để vay vốn tại ngân hàng. Bà được chị Trương Thị Bích H2 (tên thường gọi là X – người tư vấn vay tiền của Công ty TNHH Tư vấn tài chính VPF do anh Nguyễn Thái B1 là giám đốc) đưa anh B1 đến nhà bà và tư vấn cho bà làm hợp đồng đứng tên hộ căn nhà của bà để vay số tiền 140.000.000 đồng. Ngày 26/9/2018, anh B1 nói để chị Huỳnh Thị Q (vợ anh B1) đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà vì anh B1 đứng tên vay nhiều rồi sợ Ngân hàng không đồng ý, mục đích của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để chị Q đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) để vay giúp bà số tiền 140.000.000 đồng. Do đó, tại Văn phòng Công chứng H, bà và chị Q đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 26, tờ bản đồ số 44, diện tích 560,2 m<sup>2</sup> (trong đó đất ở 176 m<sup>2</sup>, đất nông nghiệp 384,2 m<sup>2</sup>) thôn Xuân Phong T, xã An H, huyện A, tỉnh Bình Định.

Trong hợp đồng ghi giá chuyển nhượng nhà, đất là 50.000.000 đồng chỉ là hình thức để đủ điều kiện pháp lý và giảm tiền nộp thuế thực tế bà không nhận số tiền này. Ngày 29/11/2018, thửa đất số 26, tờ bản đồ số 44 đã sang tên cho chị Huỳnh Thị Q.

Ngày 07/12/2018, anh B1 giao cho bà 100.000.000 đồng tại UBND xã An H để trả nợ cho Ngân hàng CSXH huyện A mà bà đã vay trước đó. Sau đó, anh B1 giao cho bà 40.000.000 đồng tại Công ty của anh B1 nhưng bà không nhớ thời gian cụ thể.

Số tiền nhờ anh B1 vay là 140.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, tiền lãi hàng tháng 1.330.000 đồng, bà phải trả tiền thù lao cho anh B1 là 5.000.000 đồng. Ngày 01/02/2019, bà và anh B1 ký văn bản thỏa thuận đứng tên hộ căn

nhà tại thửa đất số 26, tờ bản đồ số 44 để vay số tiền 140.000.000 đồng. Tại Điều 5 của văn bản thỏa thuận, anh B1 cam kết sẽ sang tên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu căn nhà lại cho bà sau khi bà trả đủ số tiền gốc 140.000.000 đồng và lãi phát sinh cho anh B1. Ngày 05/11/2019, bà đã trả đủ tiền gốc 140.000.000 đồng, tiền lãi 4.200.000 đồng (trả trước hạn 04 tháng), tổng số tiền bà đã trả cho anh B1 là 144.200.000 đồng. Hai bên đã lập biên bản giao nhận tiền và Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 05/11/2019. Sau đó, anh B1 ghi phiếu hẹn 8 giờ ngày 17/11/2019 sẽ làm thủ tục chuyển nhượng GCNQSD đất sang tên lại cho bà. Đến ngày hẹn, anh B1 gọi điện thoại báo bận đi công tác, sau đó lấy nhiều lý do như mất giấy chứng minh nhân dân, vợ mới sinh con nên chưa làm thủ tục chuyển nhượng lại sổ đỏ cho bà được. Tiếp đến anh B1 gọi điện thoại hẹn bà vào 15 giờ ngày 13/5/2020 đến nhà anh B1 để ký lại giấy giao nhận tiền vì anh B1 làm mất bản gốc. Sau khi bà ký vào giấy giao nhận tiền đề ngày 05/11/2020, bà thấy sai thời gian vì ngày bà trả tiền cho anh B1 là ngày 05/11/2019, bà nói anh B1 sửa lại năm 2019 cho đúng thời gian với bản chính nhưng anh B1 không sửa. Anh B1 chỉ sửa lại thời gian vào “Giấy giao nhận tiền” mà bà đã giao tiền cho anh B1 vào ngày 05/11/2019 từ “năm 2020” sang “năm 2019” bằng bút mực, anh B1 đưa cho bà bản pho to còn bản gốc anh B1 giữ. Anh B1 yêu cầu bà đưa hết giấy tờ gốc cho anh B1 nhưng bà không đưa. Sau đó, anh B1 hẹn bà 07 ngày sau đến Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện A để anh B1 trả GCNQSD đất nhưng đến ngày hẹn anh B1 không đến, bà gọi điện thoại cho anh B1 nhưng anh B1 không nghe máy. Mấy ngày sau anh B1 gọi điện thoại cho bà nói bà có ký vào giấy nhận tiền cho anh B1 rồi phải không, bà trả lời đã ký rồi.

Ngày 23/6/2020, anh Bảo dẫn người đến nhà bà, đuổi bà ra khỏi nhà để anh Bảo lấy lại nhà. Anh Bảo mang theo 01 tờ giấy vay tiền thế chấp tài sản kiêm giấy giao tiền đề ngày 13/5/2020 với số tiền 250.000.000 đồng, có chữ ký và chữ viết của bà nhưng từ ngày 05/11/2019, bà trả xong số tiền 144.200.000 đồng cho anh Bảo sau đó bà không vay của anh Bảo khoản tiền nào. Trong quá trình ký giấy tờ với anh Bảo, anh Bảo đưa cho bà 01 tờ giấy một bên có chữ và một bên không có chữ nên bà cho rằng anh Bảo lấy chữ ký của bà đã ký để làm giả mạo nội dung giấy vay tiền thế chấp tài sản kiêm giấy giao tiền nêu trên.

Bà yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 26/9/2018 giữa bà với chị Q; yêu cầu xem xét lại Giấy vay tiền thế chấp tài sản kiêm giấy giao tiền đề ngày 13/5/2020 giữa anh B1 và bà; yêu cầu anh B1, chị Q phải trả lại nhà, đất tại thửa đất số 44, diện tích 560,2 m<sup>2</sup> thôn Xuân Phong T, xã An H, huyện A, tỉnh Bình Định; hoàn trả số tiền lãi 19 tháng kể từ khi bà đã trả xong nợ cho anh B, mỗi tháng 1.330.000 đồng, tổng cộng là 25.270.000 đồng

*Bị đơn chị Huỳnh Thị Q trình bày:*

Chị thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị và bà Nguyễn Thị Hải H là để vay 140.000.000 đồng. Bà H đã hoàn trả cả gốc và lãi là 144.200.000 đồng. Việc vay mượn giữa chị và bà H đã kết thúc. Riêng khoản vay 250.000.000 đồng là do chồng chị là anh Nguyễn Thái B1 và bà Nguyễn Thị Hải H trực tiếp giao dịch với nhau, chị không biết.

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

- Anh Nguyễn Thái B1 trình bày:

Anh cho bà Nguyễn Thị Hải H vay số tiền 140.000.000 đồng với điều kiện bà H phải chuyển nhượng GCNQSDĐ của bà H cho anh đứng tên. Hai bên thỏa thuận bên nào vi phạm sẽ phải chịu trách nhiệm, nếu bà H không trả được tiền gốc và lãi đến hạn thì xem như bán tài sản cho anh hoặc anh phải thanh toán tài sản để khấu trừ số tiền gốc và lãi bà H đã vay của anh. Đến ngày 26/9/2018, anh hẹn bà H đến phòng Công chứng H để ký hợp đồng nhưng do anh quên mang giấy chứng minh nên đề vợ là Huỳnh Thị Q ký tên trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 26, tờ bản đồ số 44, diện tích 560,2 m<sup>2</sup> tại thôn Xuân Phong T, xã An H, huyện A với bà H nên chị Q không biết việc vay tiền giữa anh và bà H mà chỉ ký đứng tên trên GCNQSDĐ.

Sau đó, anh đã giao đủ số tiền 140.000.000 đồng cho bà Hường. Đến ngày 05/11/2019 bà Hường trả gốc và lãi số tiền 144.200.000 đồng, anh hẹn ngày 07/11/2019 sẽ làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ cho bà H nhưng bà H không đến. Khoảng tháng 4/2020 bà H muốn vay thêm số tiền 250.000.000 đồng để buôn bán keo nên lúc 13 giờ ngày 13/5/2020 tại quán cà phê của anh, anh cho bà H vay 250.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng, thời hạn 07 ngày (có giấy vay tiền, thế chấp tài sản và giấy giao tiền). Đến thời hạn trả nợ, bà H không trả nên anh đã đến nhà bà H để đòi nợ nhưng bà H vẫn không trả. Nếu bà H không trả nhà, đất thì phải trả số tiền gốc 250.000.000 đồng và lãi tính từ ngày 13/5/2020 đến ngày 05/05/2021 là 12 tháng số tiền 90.000.000 đồng. Tổng cộng là 340.000.000 đồng.

- Ngân hàng TMCP Nam Á do ông Trương Đình Q1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 23/01/2019, anh Nguyễn Thái B1 và chị Huỳnh Thị Q đến Ngân hàng vay số tiền 180.000.000 đồng, thời hạn 60 tháng, tài sản thế chấp là GCNQSDĐ do chị Q đứng tên thửa số 26, tờ bản đồ 44, diện tích 560,2 m<sup>2</sup> (đất ở: 176 m<sup>2</sup>, đất lâu năm: 384,2 m<sup>2</sup>) tại thôn Xuân Phong T, xã An H, huyện A, tỉnh Bình Định. Trước khi cho anh B1, chị Q vay tiền, Ngân hàng đã tiến hành thẩm định, kiểm tra tài sản thế chấp.

Sau khi vay, anh B1 đã trả được 48.000.000 đồng nợ gốc, còn nợ gốc 132.000.000 đồng. Từ ngày 24/5/2020 đến nay, anh B1 và chị Q không trả lãi cho Ngân hàng vì vậy Ngân hàng đã chuyển khoản nợ của anh B1, chị Q sang nợ quá hạn. Ngân hàng khẳng định chưa cho bà H vay tiền và bà H cũng không đến Ngân hàng để vay tiền.

Việc chị Q khởi kiện yêu cầu bà H trả lại diện tích đất tại thửa số 26, tờ bản đồ 44, diện tích 560,2 m<sup>2</sup> mà chị Q thế chấp tại Ngân hàng không liên quan đến Ngân hàng. Đối với khoản nợ của chị Q Ngân hàng sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện A, tỉnh Bình Định do ông Văn Phụng Qu đại diện trình bày:

Ngày 07/11/2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện A, tỉnh Bình Định tiếp nhận hồ sơ đề nghị đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị Hải H chuyển nhượng cho chị Huỳnh Thị Q tại thửa đất số 26, tờ bản đồ số 44, diện tích 560,2 m<sup>2</sup>. Ngày 28/11/2018, bà H và chị Q đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính. Ngày 29/11/2018, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện A đã chỉnh lý, cấp nhập biến động thửa đất số 26, tờ bản đồ số 44 diện tích 560,2 m<sup>2</sup> cho chị Huỳnh Thị Q đứng tên là đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định.

- Chị Nguyễn Thị Thu H1 trình bày:

Chị là con của bà Nguyễn Thị Hải H. Chị có biết việc mẹ chị nhờ vợ chồng anh Nguyễn Thái B1, chị Huỳnh Thị Q đứng tên dùm GCNQSDĐ để vay số tiền 140.000.000 đồng. Ngày 26/9/2018, mẹ chị và chị đến Phòng Công chứng H cùng với bà Nguyễn Bích H2 và chị Huỳnh Thị Q để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 26, tờ bản đồ số 44. Ngày 29/11/2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện A, tỉnh Bình Định đã sang tên GCNQSDĐ cho chị Q. Sau đó, anh B1 đã giao cho mẹ chị 02 lần với tổng số tiền 140.000.000. Ngày 05/11/2019, mẹ chị đã trả cho anh B1 140.000.000 đồng nợ gốc và 4.200.000 đồng lãi (trả trước hợp đồng). Sau đó, anh B1 lấy nhiều lý do không thực hiện như cam kết sang tên GCNQSDĐ cho mẹ chị. Đến ngày 23/6/2020, anh B1 đưa người đến đuổi mẹ con chị ra khỏi nhà. Anh B1 yêu cầu mẹ chị phải trả số tiền 250.000.000 đồng nhưng mẹ chị không vay số tiền này của anh B1.

*Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 25/2/2022 của Tòa án nhân dân huyện A đã xử:*

1. Đình chỉ xét xử toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Huỳnh Thị Q

2. Thay đổi địa vị tố tụng: Bà Nguyễn Thị Hải H là nguyên đơn, chị Huỳnh Thị Q là bị đơn.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Nguyễn Thị Hải H: Tuyên bố hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa chị Huỳnh Thị Q và bà Nguyễn Thị Hải H xác lập ngày 26/9/2018 và hợp đồng thế chấp tài sản giữa anh Nguyễn Thái B1, chị Huỳnh Thị Q và Ngân hàng TMCP Nam Á - Chi nhánh Q - Phòng giao dịch B xác lập ngày 23/01/2019 vô hiệu.

3.1. Buộc chị Huỳnh Thị Q và Ngân hàng TMCP Nam Á - Chi nhánh Q - Phòng giao dịch B phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Hải H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 26, tờ bản đồ số 44 tọa lạc tại thôn Xuân Phong T, xã An H, huyện A, tỉnh Bình Định.

3.2. Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án theo pháp luật qui định về đất đai.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 10/3/2022, Ngân hàng TMCP Nam Á kháng cáo yêu cầu công nhận Hợp đồng thế chấp số 0046/2019/410-BBĐ ngày 23/01/2019 giữa Nam Á Bank B với anh Nguyễn Thái B1, chị Huỳnh Thị Q số công chứng 527 quyền số 01/TP/CC-SCC/HDGD có hiệu lực.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị: Chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP Nam Á; hủy bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Nam Á (gọi tắt là Ngân hàng Nam Á) vẫn giữ nguyên kháng cáo yêu cầu công nhận Hợp đồng thế chấp số 0046/2019/410-BBĐ ngày 23/01/2019 giữa Nam Á Bank B với anh Nguyễn Thái B1, chị Huỳnh Thị Q số công chứng 527 quyền số 01/TP/CC-SCC/HDGD có hiệu lực. Xét kháng cáo của Ngân hàng Nam Á, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Ngày 23/01/2019, anh Nguyễn Thái B1 và chị Huỳnh Thị Q đến Ngân hàng TMCP Nam Á – Chi nhánh Q - Phòng giao dịch B để ký Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số 0127/2019/410-CV để vay số tiền 180.000.000 đồng, thời hạn 60 tháng và ký Hợp đồng thế chấp tài sản (quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) số 0046/2019/410-BBĐ ngày 23/01/2019 thế chấp tài sản là thửa số 26, tờ bản đồ 44, diện tích 560,2 m<sup>2</sup> (đất ở 176 m<sup>2</sup>, đất lâu năm 384,2 m<sup>2</sup>) tại thôn Xuân Phong T, xã An H, huyện A, tỉnh Bình Định do chị Huỳnh Thị Q đứng tên trong GCNQSDĐ. Hợp đồng thế chấp đã được Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Định công chứng, số công chứng 527 quyền số 01/TP/CC-SCC/HDGD ngày 23/01/2019.

[2] Nguồn gốc nhà, đất tại thửa đất số 26, tờ bản đồ 44, diện tích 560,2 m<sup>2</sup> (đất ở 176 m<sup>2</sup>, đất lâu năm 384,2 m<sup>2</sup>), thôn Xuân Phong T, xã An H, huyện A, tỉnh Bình Định là của bà Nguyễn Thị Hải H nhưng bà H đã chuyển nhượng cho chị Huỳnh Thị Q theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/9/2018. Hợp đồng đã được Văn phòng Công chứng H công chứng. Ngày 29/11/2018, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện A đã chỉnh lý, cập nhập biến động thửa đất số 26, tờ bản đồ số 44 diện tích 560,2 m<sup>2</sup> cho chị Huỳnh Thị Q. Tuy nhiên, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa bà H và chị Q đã bị Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố vô hiệu. Sau khi xét xử sơ thẩm, bà H và chị Q không kháng cáo.

Từ những phân tích tại [1] và [2], Hội đồng xét xử thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số 0046/2019/410-BBĐ ngày 23/01/2019 giữa Nam Á Bank B với anh Nguyễn Thái B1, chị Huỳnh Thị Q số công chứng 527, quyền số 01/TP/CC-SCC/HDGD vô hiệu là không đúng với quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015. Khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định như sau: “Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và

người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu”. Trong trường hợp này Ngân hàng Nam Á được xác định là người thứ ba ngay tình.

[3] Ngày 01/02/2019, bà Nguyễn Thị Hải H và anh Nguyễn Thái B1 (chồng chị Huỳnh Thị Q) ký văn bản thỏa thuận với nội dung anh B1 đứng tên hộ nhà, đất thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 44 tại thôn Xuân Phong T, xã An H, huyện A, tỉnh Bình Định thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà H để vay số tiền 140.000.000 đồng. Như vậy, bà H biết rõ việc anh B1 và chị Q thế chấp GCNQSDĐ thửa đất nêu trên cho Ngân hàng để vay tiền do đó trường hợp vợ chồng chị Q không trả nợ được thì bà H phải có nghĩa vụ thanh toán nợ gốc, nợ lãi cho Ngân hàng Nam Á để được Ngân hàng giao lại GCNQSDĐ thửa đất số 26, tờ bản đồ số 44 tại thôn Xuân Phong T, xã An H, huyện A, tỉnh Bình Định sau đó bà H được quyền khởi kiện vợ chồng chị Q anh B1 để đòi lại số tiền bà đã trả nợ ngân hàng thay cho vợ chồng chị Q.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, Ngân hàng TMCP Nam Á không phải chịu.

[5] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP Nam Á; hủy bản án sơ thẩm là phù hợp một phần với nhận định của tòa.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015. Chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP Nam Á; sửa bản án sơ thẩm.

1. Công nhận Hợp đồng thế chấp số 0046/2019/410-BBĐ ngày 23/01/2019 giữa Ngân hàng TMCP Nam Á– Chi nhánh Q - Phòng giao dịch B với anh Nguyễn Thái B1, chị Huỳnh Thị Q số công chứng 527, quyền số 01/TP/CC-SCC/HDGD có hiệu lực.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng TMCP Nam Á không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0001109 ngày 16/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không giải quyết có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

3. Về nghĩa vụ thi hành án:

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, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi

hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND huyện H;
- Chi cục THADS huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Hồ Tuấn Anh**