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

Bản án số: 229/2024/DS-PT
Ngày 25 – 3 -2024
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Ngọt

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thế Hồng

Ông Tôn Văn Thông

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thiên Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số : 598/2023/TLPT-DS ngày 22/12/2023 về "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản , hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 149/2023/DS-ST ngày 17/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 462/2024/QĐ-PT ngày 01/02/2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Minh N, sinh năm 1964; Địa chỉ: Ấp T, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre; (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Trần Nguyễn , sinh năm 1985; Địa chỉ: Ấp A, xã Đ, huyện M, tỉnh Bến Tre; (có mặt).

- *Bị đơn:* Anh Từ Anh T, sinh năm 1973, Địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre; (ông T có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, đơn đề ngày 25/3/2024).

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

1. Chị Mai Thị Trúc L, sinh năm 1985; Địa chỉ: D, ấp D, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của chị L*:* Anh Phạm Văn Q, sinh năm 1982. Địa chỉ:A M, phường E, quận H, Thành phố Hồ Chí Minh; (theo văn bản ủy

quyền ngày 22/3/2024); (có mặt).

2. Công ty Cổ phần X; Địa chỉ trụ sở: D2/1 ấp D, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Anh Phạm Văn Q, sinh năm 1982; Địa chỉ: A M, phường E, quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Chức vụ: Tổng Giám đốc.

3. Ngân hàng Thương mại cổ phần H2 (M1); Địa chỉ: Số E N, phường L, Quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hoàng L1. Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền của ông L1: Ông Bùi Đức Q1- Tổng Giám đốc Ngân hàng Q3.

Đại diện theo ủy quyền của ông Q1:

3.1. Ông Nguyễn Hữu H, sinh năm: 1991. (vắng mặt)

3.2. Ông Bùi Minh K, sinh năm 1982.

Cùng địa chỉ: Tòa nhà A, tòa nhà TNR số 180 – 192, Nguyễn Công T1, Phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Cty Cổ phần xuất nhập khẩu nông sản thực phẩm xây dựng Đ; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Mai Thị Trúc L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Minh N *có người đại diện theo ủy quyền là anh* Trần N1 *trình bày:*

Phần đất đang tranh chấp thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp T, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre. Đất có nguồn gốc do cha mẹ bà N cho, bà N xây dựng nhà ở xuyên suốt, liên tục trên phần đất này và hàng năm đều có đóng thuế nhà đất. Vào ngày 31/5/2018, do không có tiền và có nợ xấu ở Ngân hàng trước đó nên bà N có vay của anh T2 Anh T số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), thoả thuận tính lãi 1%/tháng trong thời hạn 05 năm. Để đảm bảo khoản vay này, bà N có ký thế chấp cho anh T thửa đất số 20 nêu trên bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C. Mặc dù ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng không có việc giao nhận đất, bà N vẫn sử dụng và sinh sống trên đất. Đồng thời, hai bên có lập văn bản thỏa thuận với nội dung anh T không được chuyển nhượng thửa đất này . Bà N có biết việc anh T thế chấ p quyền sử dụng đất thửa đất số 20 này để vay tiền tại Ngân hàng Thương mại cổ phần P (O) – Chi nhánh B nhưng không biết anh T vay bao nhiêu tiền . Hàng tháng bà N có đóng tiền lãi cho anh T và đóng đến tháng 6/2021 được số tiền 35.000.000 đồng (Ba mươi lăm triệu đồng) thì ngưng không đóng nữa do anh T bỏ địa phương đi.

Năm 2022, chị Mai Thị Trúc L đến gặp bà N nói nhận đất của anh T thì bà N mới biết anh T đã chuyển nhượng thửa đất này cho chị L và chị L đã thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần H2 – Chi nhánh L2 để đảm bảo khoản tiền vay. Bà N không có gặp chị L đến để xem đất cũng như Ngân hàng không có nói với bà N về nội dung xác minh thửa đất này để cho chị L vay tiền. Vào năm 2019, anh T chỉ nói với bà N là anh T làm ăn khó khăn nên để đất cho anh Phạm Văn Q đứng tên, anh T làm ăn có tiền sẽ trả lại bà N chứ không nói đã chuyển nhượng đất này cho chị L. Việc anh T chuyển nhượng đất cho chị L mà không thông báo cho bà N là vi phạm theo Văn bản thỏa thuận đã ký kết.

Vì vậy, nay bà Nguyễn Thị Minh N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 816, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/6/2018 của Văn phòng công chứng Nguyễn Văn M giữa bên chuyển nhượng Nguyễn Thị Minh N với bên nhận chuyển nhượng Từ Anh T và kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M thu hồi phần cập nhật chỉnh lý chủ sử dụng ở trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/6/2018 đối với ông Từ A Tuyền thửa đất số 20, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp T, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1354, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/7/2020 của Văn phòng công chứng Nguyễn Văn M giữa bên chuyển nhượng Từ Anh T với bên nhận chuyển nhượng Mai Thị Trúc L và kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M thu hồi phần cập nhật chỉnh lý chủ sử dụng ở trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/8/2020 đối với bà Mai Thị Trúc L thửa đất số 20, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp T, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre.

+ Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 12/9/2020 giữa chị Mai Thị Trúc L với Ngân hàng Thương mại cổ phần H2 - Chi nhánh L2 đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp T, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre.

+ Bà Nguyễn Thị Minh N đồng ý hoàn trả cho anh T2 Anh T số tiền vốn vay 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) và tiền lãi tính từ tháng 6/2021 đến ngày Tòa xét xử với lãi suất 1%/tháng.

Nguyên đơn đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, trích lục, đo đạc và định giá tài sản, không có ý kiến gì khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án; đại diện theo ủy quyền của bị đơn Từ Anh T *là anh* Hoàng Việt H1 *trình bày:*

Vào ngày 31/5/2018, anh Từ A T có cho bà Nguyễn Thị Minh N vay số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), lãi suất 1%/tháng, bà N nhận đủ 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) vào ngày 31/5/2018. Để đảm bảo nợ vay, bà N có lập hợp đồng chuyển nhượng giả cách thửa đất số 20, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp T, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre cho anh T để khi trả nợ xong thì anh T chuyển nhượng lại cho bà N. Trên đất có một căn nhà cấp 4. Đồng thời, bà N và anh T có ký Văn bản thỏa thuận do bà N cung cấp với nội dung anh T không được chuyển nhượng thửa đất này. Thửa đất đã được cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T vào năm 2018.

Đến năm 2020, do làm ăn khó khăn nên anh T tiếp tục chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho chị Mai Thị Trúc L với số tiền 2.150.000.000 đồng (Hai tỷ một trăm năm mươi triệu đồng). Tuy nhiên, giá chuyển nhượng trong hợp đồng ghi thấp hơn giá thực tế để giảm bớt thuế. Khi anh T chuyển nhượng đất cho chị L, anh T không có báo cho bà N biết nên anh T chưa có giao đất cho chị L. Chị L không có xuống coi đất nên chị L không có gặp bà N, anh T chỉ có gửi định vị cho chị L và chị L đồng ý nhận chuyển nhượng nên hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nay bà N khởi kiện, anh T đồng ý theo đơn khởi kiện và yêu cầu của bà N. Trường hợp các hợp đồng chuyển nhượng liên quan thửa đất số 20, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp T, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre bị Tòa án tuyên vô hiệu anh T đồng ý hoàn trả lại cho chị L số tiền 2.150.000.000 đồng (Hai tỷ một trăm năm mươi triệu đồng) và tự nguyện bồi thường hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu cho chị L. Đồng thời, anh T yêu cầu bà N phải trả lại cho anh T số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) và tiền lãi tính từ tháng 6/2021 đến nay là 26 tháng, lãi suất 1%/tháng.

Anh đồng ý với kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và trích lục, không có ý kiến gì.

Trong quá trình giải quyết vụ án; đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Mai Thị Trúc L*, đồng thời là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh* Phạm Văn Q *trình bày:*

Việc chị L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ anh T2 Anh T là hoàn toàn hợp pháp nên thửa đất số 20, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp T, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre là tài sản hợp pháp của chị L. Mặt khác, khi chị L nhận chuyển nhượng đất từ anh T thì thửa đất này đã được thế chấp tại Ngân hàng để đảm bảo khoản vay của anh T nên điều đó chứng minh đất này thuộc sở hữu hợp pháp của anh T và anh T chuyển nhượng cho chị L phù hợp. Giá chuyển nhượng thực tế là 2.150.000.000 đồng (Hai tỷ một trăm năm mươi triệu đồng) nhưng hợp đồng chuyển nhượng không ghi đúng, thấp hơn để tạo điều kiện giảm tiền thuế. Chị L nhận chuyển nhượng đất trực tiếp từ anh T. Chị L không có vô đất chỉ đứng ở ngoài nhìn vô vì luật không quy định phải vô đất. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, anh T có xin cho bà N ở lại. Do được chị L giao nên anh Q có dẫn Ngân hàng Thương mại cổ phần H2 – Chi nhánh L2 vô thẩm định đất để đăng ký thế chấp.

Vì vậy, chị Mai Thị Trúc L yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1354, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/7/2020 của Văn phòng công chứng Nguyễn Văn M giữa bên chuyển nhượng Từ Anh T với bên nhận chuyển nhượng Mai Thị Trúc L đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp T, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre. Đồng thời, chị L yêu cầu bà Nguyễn Thị Minh N giao trả thửa đất nêu trên cho chị L. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng này vô hiệu thì chị L yêu cầu anh T trả số tiền 2.150.000.000 đồng (Hai tỷ một trăm năm mươi triệu đồng) và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Chị L và anh Q là bạn hàng làm ăn. Công ty Cổ phần X do anh Q đại diện theo pháp luật có cho chị L mượn danh Công ty để vay tiền của Ngân hàng nên đây là việc cá nhân, không có liên quan đến Công ty, chị L không có góp vốn với Công ty. Chị L có sử dụng thửa đất số 20, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp T, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần H2 – Chi nhánh L2 để cùng với Công ty vay tiền của Ngân hàng . Anh khẳng định việc thế chấp này là phù hợp quy định pháp luật.

Anh đồng ý với kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và trích lục, không có ý kiến gì.

Trong quá trình giai quyết vụ án; đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng là anh Lý Quang N2 *trình bày:*

Thửa đất số 20, tờ bản đồ số 2, diện tích 397,4 m^2, tọa lạc ấp T, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre hiện đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần H2 – Chi nhánh L2 để đảm bảo khoản tiền vay của Công ty Cổ phần X. Hiện tại Ngân hàng không có yêu cầu độc lập trong vụ án này và kính mong Toà án xem xét đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho Ngân hàng . Tài sản này Ngân hàng thẩm định theo đúng quy định, trực tiếp thẩm định và lúc này có ngôi nhà bà N đang ở, bà N chỉ giáp ranh, anh Phạm Văn Q nói bà N ở nhờ. Tuy nhiên, Ngân hàng không có làm việc với bà N để hỏi rõ bà N ngôi nhà của ai.

Anh đồng ý với kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và trích lục, không có ý kiến gì.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 149/2023/DS-ST ngày 17/10/2023, Tòa án nhân *dân huyện Mỏ Cày Nam quyết định:*

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 85, 147, 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ các Điều 117, 122, 124, 131, 317, 320, 323, 463, 468, 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 167, 168 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Minh N *về tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.*

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Mai Thị Trúc L *về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*

Cụ thể tuyên:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực số 816, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/6/2018 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn M *giữa bên chuyển nhượng* Nguyễn Thị Minh N *với bên nhận chuyển nhượng Từ Anh* T *đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 2, tọa lạc* ấp T, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre *vô hiệu.*

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực số

1354, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/7/2020 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn M *giữa bên chuyển nhượng Từ Anh* T *với bên nhận chuyển nhượng* Mai Thị Trúc L *đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 2, tọa lạc* ấp T, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre *vô hiệu.*

3. Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 12/9/2020 giữa chị Mai Thị Trúc L *với* Ngân hàng Thương mại cổ phần H2 - Chi nhánh L2 *đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 2, tọa lạc* ấp T, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre *vô hiệu.*

Bà Nguyễn Thị Minh N *được tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất số 20, tờ bản đồ số 2 nêu trên.*

(Có kèm theo Hồ sơ trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 07/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M*).*

4. Buộc bà Nguyễn Thị Minh N *có nghĩa vụ hoàn trả cho anh* T2 *Anh* T *tổng số tiền vốn vay và lãi là 126.000.000 đồng (Một trăm hai mươi sáu triệu đồng). Trong đó: Số tiền vốn vay là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) và tiền lãi là 26.000.000 đồng (Hai mươi sáu triệu đồng.)*

5. Buộc anh Từ A T *có nghĩa vụ hoàn trả cho chị* Mai Thị Trúc L *số tiền chuyển nhượng đất là2.150.000.000 đồng (Hai tỷ một trăm năm mươi triệu đồng) và bồi thường thiệt hại số tiền 353.620.000 đồng (Ba trăm năm mươi ba triệu sáu trăm hai mươi nghìn đồng).*

6. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Mai Thị Trúc L *về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị và anh* T2 *Anh* T *đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại* ấp T, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre *và yêu cầu bà* Nguyễn Thị Minh N *giao phần đất trên cho chị* L.

7. Buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần H2 – Chi nhánh L2 *có trách nhiệm hoàn trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 397,4m^2, thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại* ấp T, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre *cho chị* Mai Thị Trúc L.

8. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi phần cập nhật chỉnh lý chủ sử dụng đất ở trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh T2 *Anh* T*, chị* Mai Thị Trúc L *đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 2, tọa lạc* ấp T, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre*. Trường hợp không thu hồi được thì kiến nghị hủy bỏ theo quy định pháp luật. Đồng thời, bà* Nguyễn Thị Minh N *có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.*

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

Ngày 23/10/2023 người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần X và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Mai Thị Trúc L có kháng cáo và ngày 04/11/2023 kháng cáo bổ sung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm để xem xét giải quyết lại do vụ án có dấu hiệu lừa đảo từ nguyên đơn và bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Mai Thị Trúc L vàCông ty Cổ phần xuất nhập khẩu nông sản thực phẩm xây dựng Đ1 là anh Phạm Văn Q2 nguyên yêu cầu kháng cáo. Anh Q cho rằng căn cứ chứng minh yêu cầu kháng cáo là Công văn số 64/TANDTC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao về giải đáp thắc mắc về giao dịch chuyển nhượng nhà đất bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điiều 133 Bộ luật dân sự.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý kháng cáo của chị L và Công ty Cổ phần X. Đề nghị Hội đồng xét xử giữa nguyên Bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần H2 – Chi nhánh L2 đồng ý kháng cáo của chị L và Công ty Cổ phần X.

Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

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

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung:

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tuyên xử theo hướng: Không chấp nhận kháng cáo của chị Mai Thị Trúc L và Công ty Cổ phần X; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 149/2023/DS-ST ngày 17/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; xét kháng cáo củachị Mai Thị Trúc L và Công ty Cổ phần X; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về tố tụng: Người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Cty Cổ phần xuất nhập khẩu nông sản thực phẩm xây dựng Đ; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Mai Thị Trúc L kháng cáo và gửi thủ tục kháng cáo hợp lệ trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Đối với anh Từ A T có đơn xin xét xử vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm, vì vậy căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sựHội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt anh Từ A T.

Về nội dung:

[1] Phần đất tranh chấp về hợp đồng chuyển nhựng quyền sử dụng đất có diện tích 397,4m^2, thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp T, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre. Phần đất này hiện nay được cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất cho chị Mai Thị Trúc L vào ngày 05/8/2020.

[2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực số 816, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/6/2018 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Minh N với bên nhận chuyển nhượng là anh T2 Anh T đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp T, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre:

Bà N và đại diện theo ủy quyền của anh T đều thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và anh T thực chất là giao dịch dân sự vay tiền, cụ thể: Anh T cho bà N vay số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) và thỏa thuận tiền lãi mỗi tháng là 1%. Bà N và đại diện theo ủy quyền của anh T đều thừa nhận có thực hiện hợp đồng vay tài sản, có giao nhận tiền và đóng lãi hàng tháng nhưng các bên hoàn toàn không có ký kết hợp đồng vay tài sản mà ký "Văn bản thỏa thuận" ngày 31/5/2018 và "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 06/6/2018.

Theo nội dung của "Văn bản thỏa thuận" thể hiện bên A (bà N) đồng ý chuyển quyền sử dụng đất cho bên B (anh T) thửa đất số 20, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp T, thị trấn M, huyện M do bên A làm chủ sử dụng. Nội dung chuyển nhượng trên nhằm vào mục đích: để bên B hỗ trợ cho bên A vay ngân hàng trên cơ sở hạng mức tín dụng của Ngân hàng Thương mại cổ phần P (O) – Chi nhánh B cấp cho Công ty TNHH MTV T3. Trên thực tế hai bên A và B không có mua bán thửa đất nói trên. Ngoài ra hai bên còn thỏa thuận trách nhiệm của hai bên A và B: Bên A chịu trách nhiệm đóng lãi, theo kỳ thu lãi của Ngân hàng (theo lãi suất của ngân hàng). Chịu trách nhiệm trả vốn khi đến hạn thanh toán. Bên B có trách nhiệm chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho bên A, sau khi bên A đã thanh toán tất số tiền đã vay. Thời gian thực hiện: Từ 3 năm đến 5 năm (Trừ trường hợp bên A có đủ tiền trả tất cho ngân hàng thì văn bản trên sẽ kết thúc).

Như vậy, sau khi ký "Văn bản thỏa thuận" ngày 31/5/2018 thì bà N và anh T đã tiến hành ký "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"vào ngày 06/6/2018. Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn M chứng thực theo quy định và tại thời điểm ký kết hợp đồng các bên đều đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện ký nên hợp đồng tuân thủ đúng quy định về mặt hình thức. Về nội dung của hợp đồng thể hiện: Bà N chuyển nhượng cho anh T thửa đất số 20, tờ bản đồ số 2, diện tích 398,4m^2, tọa lạc ấp T, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre với giá 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Xét thấy: Quá trình giải quyết vụ án, anh Hoàng Việt H1 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thừa nhận giữa bà N và anh T chỉ là giao dịch vay tiền đóng lãi hàng tháng, thực chất không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà N vẫn đang quản lý sử dụng thửa đất trên cùng các tài sản trên đất, anh T không có thời gian nào quản lý sử dụng đất. Nay anh T đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà N, văn bản thỏa thuận ngày 31/5/2018 do bà N cung cấp là chữ ký của anh T. Từ đó có đủ cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Minh N với anh T2 Anh T đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp T, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản giữa các bên nên vô hiệu theo quy định tại Điều

124 của Bộ luật Dân sự 2015Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo bị vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực. Do đó hợp đồng vay tài sản bị che giấu có hiệu lực pháp luật. Trong trường hợp này cả bà N và anh T đều có lỗi dẫn đến giao dịch dân sự vô hiệu.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực ngày 01/7/2020 giữa bên chuyển nhượng Từ Anh T với bên nhận chuyển nhượng Mai Thị Trúc L đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp T, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre:

Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn M chứng thực theo quy định và tại thời điểm ký kết hợp đồng các bên đều đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện ký nên hợp đồng tuân thủ đúng quy định về mặt hình thức.

Về nội dung của hợp đồng: Như nhận định ở trên thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T với bà N bị vô hiệu do giả tạo. Ngoài ra, theo nội dung của "Văn bản thỏa thuận" ngày 31/5/2018 thì hai bên không có việc thỏa thuận mua bán thửa đất nói trên mà việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ để bà N vay tiền của anh T nên anh T không có quyền định đoạt đối với thửa đất nêu trên. Mặt khác, trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ thể hiện chuyển nhượng về quyền sử dụng đất, không có tài sản gắn liền với đất. Trong khi quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ xác định trên đất còn có tài sản khác là nhà ở kiên cố và các công trình phụ của bà N đang quản lý, sử dụng từ trước cho đến nay nhưng không được định đoạt trong hợp đồng. Điều đó chứng minh hợp đồng chuyển nhượng này có đối tượng không thể thực hiện được nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Chị L cho rằng khi thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất thì thửa đất này đang thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo khoản vay của anh T chứng tỏ anh T là chủ sở hữu hợp pháp. Tuy nhiên, theo hồ sơ thẩm định tài sản thế chấp của ngân hàng O không có văn bản nào thể hiện ý kiến của bà N đối với tài sản trên thửa đất thế chấp tại ngân hàng. Quá trình giải quyết người đại diện theo ủy quyền của chị L cũng khai rằng chị L mua đất trực tiếp từ anh T không thông qua một giao dịch nào khác, không phải mua đất từ Ngân hàng O phát mãi. Ngoài ra tại biên bản lấy lời khai ngày 28/12/2022, chị L trình bày khi nhận chuyển nhượng đất chị không có trực tiếp đến xem đất mà xem đất thông qua hình ảnh mà anh T gửi cho chị, chị đã giao đủ tiền cho anh T nhưng anh T chưa giao đất. Xét chị L không có gặp trực tiếp xem đất để tìm hiểu thông tin về thửa đất và tài sản trên đất, không có ý kiến của bà N về việc chuyển nhượng thửa đất trên trong khi bà N cho rằng không biết việc anh T chuyển nhượng thửa đất này cho chị L. Chị L cho rằng khoảng tháng 6/2022 chị có đến thửa đất để yêu cầu giao nhà mới biết nhà trên đất bà N đang ở, bà N có xin chị cho ở đến tháng 6/2023 sẽ giao nhà, phía chị L có yêu cầu bà N dọn khỏi đất, có gửi đơn yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết nhưng chị L không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình trong khi bà N không thừa nhận. Do đó, chị L không

được xem là người thứ ba ngay tình trong giao dịch trên. Bên cạnh đó giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) trong khi giá chuyển nhượng thực tế được các bên thừa nhận là 2.150.000.000 đồng (Hai tỷ một trăm năm mươi triệu đồng). Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên có đối tượng không thể thực hiện được và có sự chênh lệch không hợp lý về giá, nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng này vô hiệu ngay từ khi giao kết là có căn cứ.

[4] Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 12/9/2020 giữa chị Mai Thị Trúc L với Ngân hàng Thương mại cổ phần H2 - Chi nhánh L2 đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp T, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre:

Phía đại diện ngân hàng cho rằng thời điểm làm hồ sơ cho vay thì anh Phạm Văn Q có dẫn phía ngân hàng xuống xem đất, bà N có mời vô đất, chỉ ranh đất, anh Q nói bà N chỉ ở nhờ trên đất. Tuy nhiên, Ngân hàng cũng không có hỏi rõ bà N về sự có mặt của bà N trong ngôi nhà tại thửa đất này hay bất cứ vấn đề nào khác liên quan đến việc Ngân hàng xuống xác minh thửa đất nhằm mục đích cho chị L vay tiền. Mặt khác, bà N không thừa nhận lời trình bày của ngân hàng, theo hồ sơ thế chấp mà Ngân hàng cung cấp không thể hiện có việc thẩm định đối với tài sản thế chấp và cũng không có văn bản nào thể hiện ý kiến của bà N đối với phần đất và tài sản trên phần đất đem thế chấp. Do đó bên nhận thế chấp tài sản không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên vô hiệu là có căn cứ.

[5] Về xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu:

Do "Văn bản thỏa thuận" ghi ngày 31/5/2018 giữa anh Từ A T đối với bà Nguyễn Thị Minh N; "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" chứng thực ngày 06/6/2018 giữa bên chuyển nhượng Nguyễn Thị Minh N với bên nhận chuyển nhượng Từ Anh T; "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" chứng thực ngày 01/7/2020 giữa bên chuyển nhượng Từ Anh T với bên nhận chuyển nhượng Mai Thị Trúc L bị vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập và các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Cụ thể:

- Thửa đất số 20, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp T, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre hiện nay do bà N đang quản lý nên không buộc trách nhiệm hoàn trả theo nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm là phù hợp.

- Đối với số tiền vay tài sản là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) mà bà N đã nhận từ anh T:

Người đại diện theo ủy quyền của anh T yêu cầu bà N trả lại số tiền vay gốc 100.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh từ tháng 6/2021 đến ngày xét xử với mức lãi suất 1%/tháng. Phía bà N cũng đồng ý trả số tiền vay gốc còn nợ và lãi phát sinh theo yêu cầu của anh T nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận là có căn cứ.

Vì vậy, tiền lãi bà N phải chịu được tính từ tháng 6/2021 đến ngày Tòa xét xử (ngày 17/10/2023) như sau: 100.000.000 đồng x 1%/tháng x 26 tháng =

26.000.000 đồng.

- Đối với số tiền chuyển nhượng đất 2.150.000.000 đồng (Hai tỷ một trăm năm mươi triệu đồng) thì anh T có nghĩa vụ hoàn trả cho chị L số tiền này. Xét lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là của hai bên nhưng theo phân tích ở hợp đồng chuyển nhượng giữa anh T với bà N là hợp đồng giả tạo nhưng anh T vẫn cố tình chuyển nhượng phần đất này cho chị L, chị L cũng có lỗi do không tìm hiểu kĩ thông tin về thửa đất trước khi nhận chuyển nhượng nên xét lỗi của anh T là 2/3, lỗi của chị L là 1/3. Tuy nhiên người đại diện theo ủy quyền của anh T đồng ý tự nguyện bồi thường 100% hậu quả hợp đồng vô hiệu cho chị L nên ghi nhận.

Phần đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng theo hợp đồng và qua đo đạc thực tế là 397,4m^2. Theo giá tại biên bản định giá ngày 01/3/2023 thì phần đất này có tổng giá trị là 6.300.000 đồng/m^2 x 397,4m^2 = 2.503.620.000 đồng. Như vậy phần chênh lệch giá đất theo giá thị trường và giá các bên chuyển nhượng trước đây là 2.503.620.000 đồng – 2.150.000.000 đồng = 353.620.000 đồng. Anh T phải bồi thường giá trị tài sản bị tổn thất là 353.620.000 đồng cho chị L.

- Ngân hàng Thương mại cổ phần H2 – Chi nhánh L2 có trách nhiệm hoàn trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 397,4m^2, thửa đất số 20, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp T, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre cho chị L.

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi phần cập nhật chỉnh lý chủ sử dụng đất ở trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh T2 Anh T, chị Mai Thị Trúc L. Trường hợp không thu hồi được thì kiến nghị hủy bỏ, bà N được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

[6] Xét kháng cáo của Công ty Cổ phần X và kháng cáo của chị Mai Thị Trúc L:

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của chị L và đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần X kháng cáo cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị L và anh T không bị vô hiệu theo Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính. Tuy nhiên, căn cứ kháng cáo này của chị L và Công ty Cổ phần X là không có cơ sở để chấp nhận. Bởi lẽ, theo Công văn số 64 là giải đáp thắc mắc về trường hợp giao dịch chuyển nhượng nhà đất bị vô hiệu nhưng bên nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và đã thế chấp nhà, quyền sử dụng đất đó cho Ngân hàng theo đúng quy định của pháp luật thì 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 kí đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, trong vụ án này thì bà N không có chuyển nhượng nhà, đất cho anh T và anh T cũng không có chuyển nhượng nhà (là tài sản gắn liền trên thửa đất 20) cho chị L nên chị L không được xem là người thứ ba ngay tình theo như nhận định tại phần [4] nêu trên, nên không thể căn cứ Công văn 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao để giải quyết trong vụ án này.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[8] Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy Bản án sơ thẩm đã tuyên là có căn cứ; chị L vàCông ty Cổ phần xuất nhập khẩu nông sản thực phẩm xây dựng Đ1 kháng cáo nhưng căn cứ chứng minh cho kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm là không có cơ sở nên không được chấp nhận. Vì vậy, Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 149/2023/DS-ST ngày 17/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre là phù hợp.

[9] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần X và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Mai Thị Trúc L phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của Người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Cty Cổ phần xuất nhập khẩu nông sản thực phẩm xây dựng Đ; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Mai Thị Trúc L;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 149/2023/DS-ST ngày 17/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 85, 147, 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 117, 122, 124, 131, 317, 320, 323, 463, 468, 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 167, 168 của Luật Đất đai năm 2013;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Minh N về tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Mai Thị Trúc L về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Cụ thể tuyên:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực số 816, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/6/2018 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn M giữa bên chuyển nhượng Nguyễn Thị Minh N với bên nhận chuyển nhượng Từ Anh T đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp

T, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực số 1354, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/7/2020 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn M giữa bên chuyển nhượng Từ Anh T với bên nhận chuyển nhượng Mai Thị Trúc L đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp T, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

3. Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 12/9/2020 giữa chị Mai Thị Trúc L với Ngân hàng Thương mại cổ phần H2 - Chi nhánh L2 đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp T, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị Minh N được tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất số 20, tờ bản đồ số 2 nêu trên.

(Có kèm theo Hồ sơ trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 07/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M*).*

4. Buộc bà Nguyễn Thị Minh N có nghĩa vụ hoàn trả cho anh T2 Anh T tổng số tiền vốn vay và lãi là 126.000.000 đồng (Một trăm hai mươi sáu triệu đồng). Trong đó: Số tiền vốn vay là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) và tiền lãi là 26.000.000 đồng (Hai mươi sáu triệu đồng)

5. Buộc anh Từ A T có nghĩa vụ hoàn trả cho chị Mai Thị Trúc L số tiền chuyển nhượng đất là 2.150.000.000 đồng (Hai tỷ một trăm năm mươi triệu đồng) và bồi thường thiệt hại số tiền 353.620.000 đồng (Ba trăm năm mươi ba triệu sáu trăm hai mươi nghìn đồng).

6. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Mai Thị Trúc L về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị và anh T2 Anh T đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp T, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre và yêu cầu bà Nguyễn Thị Minh N giao phần đất trên cho chị L.

7. Buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần H2 – Chi nhánh L2 có trách nhiệm hoàn trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 397,4m^2, thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp T, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre cho chị Mai Thị Trúc L.

8. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi phần cập nhật chỉnh lý chủ sử dụng đất ở trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh T2 Anh T, chị Mai Thị Trúc L đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp T, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre. Trường hợp không thu hồi được thì kiến nghị hủy bỏ theo quy định pháp luật. Đồng thời, bà Nguyễn Thị Minh N có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

9.1. Buộc anh Từ A T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số

tiền 82.072.000 (Tám mươi hai triệu không trăm bảy mươi hai nghìn đồng). Tổng số tiền án phí anh T phải nộp là 82.372.000 (Tám mươi hai triệu ba trăm bảy mươi hai nghìn đồng).

9.2. Buộc bà Nguyễn Thị Minh N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền 6.300.000 (Sáu triệu ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0009658; số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0009659 cùng ngày 01/11/2022; số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0001107 ngày 15/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre. Bà N còn phải nộp tiếp số tiền 5.400.000 (Năm triệu bốn trăm nghìn đồng).

9.3. Buộc chị Mai Thị Trúc L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) chị L đã nộp theo biên lai thu số 0001135 ngày 17/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre. Chị L đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

9.4. Buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần H2 – Chi nhánh L2 phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

10. Về chi phí tố tụng khác : Buộc anh Từ A T phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Minh N số tiền là 1.453.000 đồng (Một triệu bốn trăm năm mươi ba nghìn đồng).

11. Về án phí phúc thẩm:

11.1. Công ty Cổ phần X (có đại diện theo pháp luật là anh Phạm Văn Q) phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) án phí phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà người đại diện theo pháp luật của Công ty đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002177 ngày 20 tháng 11 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre. Công ty Cổ phần X đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

11.2. Chị Mai Thị Trúc L phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) án phí phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002178 ngày 20 tháng 11 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre. Chị L đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án 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 của 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Mỏ Cày Nam;
- Chi cục THADS huyện Mỏ Cày Nam;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Phạm Văn Ngọt