

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 493/2023/DS-PT

Ngày: 26-12-2023

V/v: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng,
ng chuyển nhượng quyền sử dụng đất
đồng vay tài sản”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Phạm Văn Tâm.

Các Thẩm phán: ông Phạm Văn Diệp; bà Nguyễn Thanh Minh Châu.

- Thư ký phiên tòa: ông Đặng Minh Huy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: bà
Huỳnh Thị Mộng Thuý- Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét
xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 281/2023/TLPT-DS ngày 04
tháng 10 năm 2023, về: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 67/2023/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2023
của Tòa án nhân dân thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 375/2023/QĐ-PT ngày
26 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần Q2 (V2); địa chỉ: Tầng A,
tầng B, Tòa nhà S -A đường P, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Hàn Ngọc V – Chức vụ:
Tổng giám đốc; uỷ quyền cho bà Trần Thị Thu H – Chức vụ; Giám đốc Trung
tâm quản lý nợ Ngân hàng B2.

Người được uỷ quyền lại: chị Đỗ Thị Thúy H1, sinh năm 2000; anh
Nguyễn An D, anh Nguyễn Mạnh T là cán bộ Ngân hàng TMCP Q2; địa chỉ:
Tầng F, Tòa nhà P - Số B đường U, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí
Minh; (theo văn bản uỷ quyền số 114438.23 ngày 08/8/2023); chị H1 có mặt,
anh T, anh D vắng mặt.

2. Bị đơn: anh Nguyễn Minh H2, sinh năm 1985; chị Đặng Thị H3, sinh

năm 1984; địa chỉ: Số nhà C, hẻm S, đường C, khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp cho chị H3: anh Nguyễn Minh H2 là đại diện theo ủy Hợp đồng ủy quyền số 2798 ngày 20/4/2022; có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Văn H4, sinh năm 1969; có mặt)

3.2. Anh Nguyễn Thanh Q, sinh năm 1995; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.3. Anh Nguyễn Quang V1, sinh năm 1992; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Ông H4, anh Q, anh V1 cùng địa chỉ: Số nhà C, ấp B, xã L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh

3.4. Anh Phạm Văn H5, sinh năm 1979; có mặt.

3.5. Bà Châu Thị B, sinh năm 1941; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

3.6. Chị Đỗ Thị Ngọc C, sinh năm 1984; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Anh H5, chị C, bà B cùng địa chỉ: Số nhà E, khu phố L, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh

3.7. Bà Nguyễn Thị C1, sinh năm 1966; có mặt.

3.8. Ông Chánh Văn B1, sinh năm 1970; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.9. Chị Chánh Thị Hồng H6, sinh năm 1991; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.10. Anh Lê Văn Q1, sinh năm 1994; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Bà C1, ông B1, chị H6, anh Q1 cùng địa chỉ: Số nhà A, ấp G, xã L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh

3.11. Anh Huỳnh Quốc C2, sinh năm 1989; có mặt.

3.12. Bà Huỳnh Kim H7, sinh năm 1963; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Anh C2, bà H7 cùng địa chỉ: Số nhà 54, hẻm 22, đường Ngô Quyền, tổ 12, ấp Long Hải, xã Trường Tây, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh

4. Người kháng cáo:

4.1. Bà Trần Thị Thu H (đại diện nguyên đơn);

4.2. Ông Nguyễn Minh H2 – bị đơn;

5. Kháng nghị: Viện trưởng, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06 tháng 10 năm 2021 và lời trình bày của đại diện Ngân hàng tại phiên tòa thể hiện:

Ngân hàng Thương mại cổ phần Q2 (V2) có cho vợ chồng anh Nguyễn Minh H2, chị Đặng Thị H3 vay số tiền theo các hợp đồng tín dụng như sau:

+ Hợp đồng tín dụng số 2019.0349.HĐTD.641 ngày 13/3/2019 vay số tiền 900.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 10.2%/1 năm.

+ Hợp đồng tín dụng số 2019.0353.HĐTD.641 ngày 14/3/2019 vay số tiền 600.000.000 đồng, thời hạn vay 120 tháng, lãi suất 13%/1 năm, trả nợ mỗi kỳ vào ngày 14 hàng tháng, mỗi kỳ 5.000.000 đồng. Mục đích vay tiền để sửa nhà trên thửa đất 498, tờ bản đồ số 15 tại khu phố D, Phường D, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

+ Đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế kèm hợp đồng mở và sử dụng tài khoản ngày 21/4/2020 với số tiền 25.000.000 đồng.

Khi ký hợp đồng tín dụng anh H2 và chị H3 có ký các hợp đồng thế chấp số 2019.0349.HĐTCSP.641 ngày 13/3/20219 để đảm bảo các khoản vay. Các tài sản đảm bảo gồm:

+ Quyền sử dụng đất (viết tắt là QSDĐ) và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 666, tờ bản đồ số 21, diện tích 431,3 m² địa chỉ ấp L, xã L, huyện H (nay là khu phố L, phường L, thị xã H) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số CP369466, số vào sổ cấp GCN: CS05566 do Sở T2 (viết tắt là STN&MT) tỉnh Tây Ninh cấp cho anh Nguyễn Minh H2 ngày 08/11/2018.

+ QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 647, tờ bản đồ số 9, diện tích 142,2 m² địa chỉ ấp L, xã L, huyện H (nay là thị xã H) theo GCNQSDĐ số CO553086, số vào sổ cấp GCN: CS04702 do STN&MT cấp cho anh Nguyễn Minh H2 ngày 19/9/2018.

+ QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 648, tờ bản đồ số 9, diện tích 145,8 m² địa chỉ ấp L, xã L, huyện H (nay là thị xã H) theo GCNQSDĐ số CO553088, số vào sổ cấp GCN: CS04704 do STN&MT tỉnh Tây Ninh cấp cho anh Nguyễn Minh H2 ngày 19/9/2018.

+ QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 558, tờ bản đồ số 21, diện tích 170,4 m² địa chỉ ấp L, xã T, huyện H (nay là thị xã H) theo GCNQSDĐ số CP335671, số vào sổ cấp GCN: CS09375 do STN&MT tỉnh Tây Ninh cấp cho anh Nguyễn Minh H2 ngày 10/10/2018.

Đến hạn thanh toán nhưng anh H2 và chị H3 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng nên các khoản vay của anh H2 và chị H3 chuyển thành nợ quá hạn từ ngày 14/01/2021. Tính đến ngày 27/7/2023, anh H2 và chị H3 đã trả cho Ngân hàng tổng cộng số tiền 306.113.633 đồng, gồm 105.000.000 đồng nợ gốc và 201.113.633 đồng nợ lãi. Hiện anh H2 và chị H3 còn nợ 1.421.071.696 đồng tiền gốc và 739.221.768 đồng tiền lãi. Tổng cộng là 2.160.293.464 đồng.

Nay Ngân hàng yêu cầu anh Nguyễn Minh H2 và chị Đặng Thị H3 có nghĩa vụ trả số tiền 2.160.293.464 đồng. Anh H2 và chị H3 còn phải có nghĩa vụ trả tiền lãi phát sinh theo hợp đồng sau ngày 27/7/2023 cho đến khi anh H2 và chị H3 trả xong khoản tiền nêu trên cho Ngân hàng.

Trường hợp anh **H2** và chị **H3** không trả được số tiền nợ cho Ngân hàng, Ngân hàng yêu cầu phát mãi các tài sản đảm bảo để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (viết tắt là NCQL,NVLQ) có yêu cầu độc lập về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là HĐCNQSDĐ) với anh **H2** thì phía ngân hàng không đồng ý, vì việc Ngân hàng cho anh **H2** vay tiền và thế chấp GCNQSDĐ là hợp pháp đúng theo quy định của pháp luật. Khi cho vay Ngân hàng có tiến hành việc thẩm định tài sản thế chấp theo biên bản định giá tài sản ngày 11/3/2019 và những người sinh sống trên đất không có ý kiến gì.

*Lời trình bày của anh **Nguyễn Minh H2** trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa thể hiện:*

Thừa nhận có nợ **Ngân hàng V2** số tiền 2.160.293.464 đồng như lời trình bày của đại diện ngân hàng là đúng, đối với số tiền lãi thì anh xin giảm 1/3 vì lý do khách quan nên anh không trả tiền cho Ngân hàng. Anh đồng ý để Ngân hàng phát mãi các tài sản thế chấp nêu trên để trả tiền cho Ngân hàng vì vợ chồng anh không có khả năng trả nợ.

Đối với yêu cầu độc lập của những NCQL,NVLQ về yêu cầu hủy HĐCNQSDĐ là không có căn cứ, anh nhận chuyển nhượng đất của bà **C1**, anh **C2**, anh **H5**, anh **H4** là hoàn toàn hợp pháp đúng pháp luật không có việc anh cho các ông bà trên vay tiền rồi làm hợp đồng giả cách là chuyển nhượng đất.

*Lời trình của NCQL,NVLQ bà **Nguyễn Thị C1** trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa:*

Thời gian khoảng năm 2018, thông qua sự giới thiệu của người khác bà có vay tiền của anh **Nguyễn Minh H2** số tiền 50.000.000 đồng, anh **H2** đã trừ số tiền lãi 02 tháng là 6.000.000 đồng, khoảng 01 tháng sau bà có liên hệ hỏi thêm 20.000.000 đồng, tổng cộng số tiền vay là 70.000.000 đồng. Khi vay anh **H2** yêu cầu bà ký hợp đồng và giao GCNQSDĐ cho anh **H2** nhưng khi ký bà không có đọc nên không biết đó là HĐCNQSDĐ. Sau đó, bà có trả thêm cho anh **H2** được khoảng 05 tháng tiền lãi. Khi ký hợp đồng anh **H2** không giao cho bà giấy tờ gì, đến khi có nhiều người cũng vay tiền của anh **H2** nói là bị anh **H2** lừa thì bà có đến Văn phòng công chứng **Nguyễn Gia T1** xin trích lục lại hợp đồng thì mới biết là anh **H2** làm HĐCNQSDĐ của bà sang qua tên anh **H2** diện tích 142,2 m² tọa lạc tại **ấp L, xã L** do bà đứng tên HĐCNQSDĐ. Việc anh **H2** thế chấp quyền sử dụng đất cho **Ngân hàng V2** thì bà không biết vì không có ai đến thẩm định và yêu cầu bà di dời, hiện gia đình bà gồm bà, chồng của bà là ông **Chánh Văn B1**, con gái bà là chị **Chánh Thị Hồng H6** và con rể là anh **Lê Văn Q1** vẫn sinh sống trên nhà đất từ đó cho đến nay, bà khẳng định là bà không có chuyển nhượng đất này cho anh **H2**.

Nay bà **C1** yêu cầu hủy HĐCNQSDĐ với anh **H2** đối với phần đất diện tích 142,2 m², tờ bản đồ số 09, thửa số 647 tọa lại **ấp L, xã L**, bà trả cho anh **H2** số tiền vay 70.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật.

Lời trình bày của ông Nguyễn Văn H4 trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa:

Thời gian khoảng năm 2018, ông có vay tiền của anh Nguyễn Minh H2 số tiền 50.000.000 đồng, anh H2 đã trừ số tiền lãi 02 tháng là 6.000.000 đồng. Khi vay anh H2 yêu cầu ông ký hợp đồng và giao GCNQSDĐ cho anh H2 nhưng khi ký ông không có đọc nên không biết đó là HĐCNQSDĐ. Sau đó ông có trả cho anh H2 được 04 tháng tiền lãi. Khi ký hợp đồng anh H2 không giao cho ông giấy tờ gì, đến khi có nhiều người cũng vay tiền của anh H2 nói là bị anh H2 lừa thì ông có đến Văn phòng công chứng Nguyễn Gia T1 xin trích lục lại hợp đồng thì mới biết là anh H2 làm HĐCNQSDĐ diện tích 145,8 m² tọa lạc tại ấp L, xã L do ông đứng tên GCNQSDĐ sang tên anh H2. Việc anh H2 thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng VIB thì ông không biết vì không có ai đến thăm định và yêu cầu ông di dời, hiện ông và hai con là Nguyễn Thanh Q, Nguyễn Quang V1 vẫn sinh sống trên đất từ đó cho đến nay, ông khẳng định là ông không có chuyển nhượng đất cho anh H2.

Nay ông H4 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh H2 phần đất diện tích 145,8 m², tờ bản đồ số 9, thửa số 648 tọa lạc tại ấp L, xã L và ông sẽ trả cho anh H2 số tiền vay 50.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật.

Lời trình bày của anh Phạm Văn H5 trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa:

Thời gian khoảng năm 2018, do anh có nợ xấu nên không thể vay tiền của Ngân hàng nên thông qua sự giới thiệu của người khác anh có vay tiền của anh H2. Ngày 27/10/2018, anh có ra Văn phòng Công chứng Nguyễn Gia T1 có ký hợp đồng vay tiền nhưng anh H2 yêu cầu anh ký HĐCNQSDĐ để làm tin vay số tiền 120.000.000 đồng. Anh có thắc mắc vì sao ký HĐCNQSDĐ thì anh H2 nói chỉ là vay tiền chứ không có chuyển nhượng gì hết nên trong hợp đồng chỉ để số tiền chuyển nhượng là 100.000.000 đồng vì thực tế giá đất của anh thời điểm năm 2018 thì khoảng 150.000.000 đồng/1m ngang. Sau đó anh có vay thêm nhiều lần tổng cộng số tiền 145.000.000 đồng. Anh đã trả thêm cho anh H2 khoảng 03 tháng tiền lãi, việc anh trả tiền cho anh H2 cũng không có làm giấy tờ gì. Sau khi trả tiền lãi cho anh H2 được vài tháng anh không còn khả năng trả nữa, anh có yêu cầu anh H2 trả GCNQSDĐ để anh bán đất trả tiền cho anh H2 nhưng anh H2 không trả. Anh không biết việc anh H2 đứng tên GCNQSDĐ của anh và thế chấp ngân hàng cho đến thời gian khoảng năm 2021 có cán bộ ngân hàng xuống thì anh mới biết. Hiện anh, vợ của anh là chị Đỗ Thị Ngọc C, mẹ của anh là bà Châu Thị B và các con đang sinh sống trên đất từ đó cho đến nay không có ai yêu cầu gia đình anh di dời.

Nay anh yêu cầu hủy HĐCNQSDĐ với anh H2 phần đất diện tích sau khi đo đạc thực tế là 358,2 m² theo tờ bản đồ số 21, thửa đất số 666 tọa lạc tại khu phố L, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh, anh sẽ trả cho anh H2 số tiền vay 145.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật.

Lời trình bày của anh Huỳnh Quốc C2 trong quá trình giải quyết:

Thời gian khoảng năm 2018, anh không nhớ chính xác thời gian nào do có nhu cầu vay tiền nên có người giới thiệu anh vay tiền của anh Nguyễn Minh H2. Anh H2 yêu cầu anh ra văn phòng Công chứng Nguyễn Gia T1 ký hợp đồng để vay số tiền 100.000.000 đồng nhưng khi ký hợp đồng anh không biết là ký HĐCNQSDĐ vì nghĩ chỉ vay tiền, sau khi vay anh H2 trừ 02 tháng tiền lãi là 12.000.000 đồng, anh chỉ nhận 78.000.000 đồng. Sau đó, anh có yêu cầu anh H2 cho vay thêm 30.000.000 đồng nhưng anh H2 không đưa tiền cho anh. Anh không biết việc anh H2 đứng tên GCNQSDĐ của anh và thế chấp ngân hàng cho đến thời gian khoảng năm 2021 có cán bộ ngân hàng xuống anh mới biết. Từ đó đến nay anh và mẹ anh là bà Huỳnh Kim H7 vẫn sinh sống trên đất không ai yêu cầu di dời vì anh không có chuyên nhượng nhà đất cho anh H2.

Tại phiên tòa, anh C2 xác định lại số tiền anh vay của anh H2 là 80.000.000 đồng và anh H2 trừ 02 tháng tiền lãi là 12.000.000 đồng nên anh chỉ nhận số tiền 68.000.000 đồng.

Nay anh C2 yêu cầu hủy HĐCNQSDĐ giữa anh với anh H2 phần đất tại thửa đất số 558, tờ bản đồ số 21, diện tích 170,4 m² địa chỉ ấp L, xã T, huyện H và anh sẽ trả cho anh H2 số tiền vay 80.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật.

Lời trình bày của ông Chánh Văn B1 thể hiện:

Ông là chồng của bà Nguyễn Thị C1, nguồn gốc phần đất là do cha mẹ của bà C1 cho. Ông có nghe bà C1 nói về việc vay tiền của anh H2 nhưng khoảng mấy tháng sau ông mới biết bà C1 bị lừa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nhưng từ đó đến nay không ai yêu cầu gia đình ông di dời trả lại đất, đến khi Tòa án mời làm việc ông mới biết việc anh H2 đã sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và vay tiền Ngân hàng.

Nay ông B1 không đồng ý di dời trả lại đất vì bà C1 không có chuyên nhượng quyền sử dụng đất cho anh H2.

Lời trình bày của chị Chánh Thị Hồng H6 và anh Lê Văn Q1 thông nhất thể hiện:

Anh chị có nghe bà Nguyễn Thị C1 nói về việc có vay tiền của anh H2 nhưng chỉ nghĩ là vay tiền, sau đó có nghe bà C1 nói bị anh H2 lừa ký HĐCNQSDĐ với anh H2 nhưng từ đó đến giờ không yêu cầu gia đình anh chị di dời trả lại đất vì thực tế bà C1 không có chuyên nhượng đất cho anh H2 do đó không đồng ý di dời trả lại đất theo yêu cầu của anh H2.

Lời trình bày của bà Huỳnh Kim H7 thể hiện:

Nguồn gốc phần đất bà và anh C2 đang sinh sống là do bà tạo lập. Bà không biết việc anh C2 vay tiền của anh H2 và cũng không biết việc anh C2 ký HĐCNQSDĐ với anh H2. Từ đó đến nay bà và anh C2 sinh sống trên đất không có ai đến yêu cầu bà di dời đi nơi khác.

Lời trình bày của chị Đỗ Thị Ngọc C thể hiện:

Chị là vợ của anh Phạm Văn H5, chị có nghe anh H5 nói về việc vay tiền của anh H2 chứ không biết anh H5 ký HĐCNQSDĐ với anh H2. Chị đi làm từ sáng đến tối nên không nghe nói gì về việc có ai yêu cầu gia đình chị đi đòi trả nhà đất.

Lời trình bày của bà Châu Thị B thể hiện:

Nhà đất mà gia đình bà đang sinh sống là tài sản của bà, bà tặng cho lại anh H5. Bà không biết việc anh H5 ký HĐCNQSDĐ với ai vì nếu bán đất thì anh H5 phải hỏi ý kiến của bà. Từ đó đến nay gia đình bà vẫn sinh sống trên đất không ai yêu cầu bà đi đòi trả đất.

Lời trình bày của anh Nguyễn Quang VI và anh Nguyễn Thanh Q thống nhất:

Hai anh là con của ông H4, hai anh có nghe ông H4 nói về việc có vay tiền của anh H2 chứ không có việc CNQSDĐ với anh H2. Hiện hai anh đang sinh sống cùng với ông Nguyễn Văn H4 trên đất từ đó cho đến nay không ai yêu cầu gia đình anh đi đòi trả lại đất vì ông H4 không có chuyển nhượng đất cho ai.

** Tại Bản án số 67/2023/DSST ngày 27-7-2023 của Tòa án nhân dân thị xã Hoà Thành đã quyết định:*

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q2 (V2) đối với anh Nguyễn Minh H2 và chị Đặng Thị H3 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”; Không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ.

- Buộc anh Nguyễn Minh H2 và chị Đặng Thị H3 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q2 2.160.293.464 gồm tiền gốc và tiền lãi.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn H4, bà Nguyễn Thị C1, anh Phạm Văn H5 và anh Huỳnh Quốc C2 về “*Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

- Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 8036, Quyền số 15.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/9/2018 giữa ông Nguyễn Văn H4 và anh Nguyễn Minh H2 để chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất diện tích 145,8 m², thửa đất số 648, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp L, xã L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

- Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 7998, Quyền số 15.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/9/2018 giữa bà Nguyễn Thị C1 và anh Nguyễn Minh H2 để chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất diện tích 142,2 m², thửa đất số 647, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp L, xã L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

- Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 9451, Quyền số 18.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/10/2018 giữa anh Phạm Văn H5 và anh Nguyễn Minh H2 để chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất diện

tích 431,3 m², thửa đất số 237, tờ bản đồ số 666, tờ bản đồ mới 21, tọa lạc tại **ấp L, xã L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh**.

- Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng số 8151, Quyền số 16.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/9/2018 giữa anh **Huỳnh Quốc C2** và anh **Nguyễn Minh H2** để chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất diện tích 170,4 m², thửa đất số 580, thửa mới 588, tờ bản đồ mới số 21, tọa lạc tại **ấp L, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh**.

- Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

- Ngày 08/8/2023, nguyên đơn kháng cáo: cho rằng hợp đồng thế chấp có hiệu lực được công chứng chứng thực, Ngân hàng nhận thế chấp ngay tình, đăng ký giao dịch bảo đảm. Đề nghị sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện cho **Ngân hàng T3** tài sản anh **H2** đã thế chấp trả nợ.

- Ngày 10/8/2023, anh **H2** kháng cáo: cho rằng việc nhận CNQSDĐ của ông **Nguyễn Văn H4**, bà **Nguyễn Thị C1**, anh **Phạm Văn H5** và anh **Huỳnh Quốc C2** là đúng pháp luật. Không chấp nhận hủy HĐCNQSDĐ. Đồng ý giao tài sản của anh đã thế chấp cho **Ngân hàng T3** trả nợ.

- VKS tỉnh Tây Ninh kháng nghị: đề nghị sửa án sơ thẩm; lý do:

+ Phân nhận định bản án tuyên: bà **Nguyễn Thị C1**, ông **Nguyễn Văn H4**, anh **Phạm Văn H5** và anh **Huỳnh Quốc C2** có trách nhiệm trả nợ cho anh **H2** nhưng quyết định không tuyên mà buộc những người có nghĩa vụ chịu án phí.

+ Tuyên hủy HĐCNQSDĐ nhưng không tuyên ai được sử dụng đất;

+ Không chấp nhận khởi kiện của Ngân hàng về xử lý tài sản thế chấp nhưng không tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Chị **H1** (đại diện cho nguyên đơn) trình bày: giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu chấp nhận khởi kiện.

- Bị đơn Anh **H2** trình bày: giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn.

- Kiểm sát viên giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 15-QĐ/VKS-DS ngày 24/8/2023 của Viện trưởng, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.

* Trong phần tranh luận:

- Chị **H1** trình bày:

+ Cấp sơ thẩm nhận định khi thẩm định tài sản thế chấp thì ngân hàng không hỏi những người cư trú trên đất, điều này pháp luật không quy định.

+ GCNQSDĐ do anh **H2** đứng tên thì ngân hàng nhận thế chấp tài sản của anh **H2** là hợp pháp.

- Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cho Ngân hàng được xử lý tài sản anh **H2** thế chấp.

- Anh **H2** trình bày: anh nhận chuyển nhượng phần đất của anh **H5** với giá 1.500.000.000 đồng, nhận chuyển nhượng phần đất của ông **H4** và bà Chí giá 300.000.000 đồng, nhận chuyển nhượng phần đất của anh **C2** với giá 600.000.000 đồng. Theo anh, pháp luật không quy định việc phải ghi đúng giá chuyển nhượng trong HĐCNQSD nên anh đã ghi giá thấp hơn giá chuyển nhượng nhằm để giảm thuế. Ngoài ra, pháp luật cũng không quy định việc giao nhận tiền chuyển nhượng phải lập biên bản nên hai bên đã hoàn thành việc giao nhận tiền nhưng không có làm biên bản.

- Sau khi nhận chuyển nhượng những người bán đất có xin anh cho ở lại thời gian khoảng 06 tháng đến 01 năm thì sẽ di dời trả đất cho anh nhưng đến thời hạn trả đất thì những người này vẫn không di dời.

- Cấp sơ thẩm huỷ HĐCNQSDĐ giữa anh **H2** với bà **C1**, ông **H4**, anh **C2**, anh **H5** là không có căn cứ.

- Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cho Ngân hàng được xử lý tài sản anh đã thế chấp để khấu trừ nợ.

- *Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:*

+ Về tố tụng: việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

+ Về nội dung: cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là có căn cứ.

+ Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh;

Căn cứ khoản 1, 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; sửa bản án sơ thẩm như đề nghị tại Quyết định kháng nghị số 15-QĐ/VKS-DS ngày 24/8/2023.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến Đại diện Viện kiểm sát, xét kháng cáo của đương sự, kháng nghị của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Các đương sự kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định, phù hợp tại Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh kháng nghị bản án sơ thẩm phù hợp tại Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Ngân hàng V2 khởi kiện yêu cầu anh H2 và chị H3 yêu cầu trả cho Ngân hàng số tiền 2.160.293.464 đồng theo các hợp đồng tín dụng số 2019.0349.HĐTD.641 ngày 13/3/2019 vay số tiền 900.000.000 đồng; hợp đồng tín dụng số 2019.0353.HĐTD.641 ngày 14/3/2019 vay số tiền 600.000.000 đồng; đề nghị phát thẻ tín dụng quốc tế kèm hợp đồng mở và sử dụng tài khoản ngày 21/4/2020 để vay số tiền 25.000.000 đồng và yêu cầu được xử lý tài sản thế chấp gồm:

+ QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 666, tờ bản đồ số 21, diện tích 431,3 m² tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện H theo GCNQSDĐ số CP369466, số vào sổ cấp GCN: CS05566 do STN&MT tỉnh Tây Ninh cấp cho anh Nguyễn Minh H2 ngày 08/11/2018.

+ QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 647, tờ bản đồ số 9, diện tích 142,2 m² địa chỉ ấp L, xã L, huyện H (nay là thị xã H) theo GCNQSDĐ số CO553086, số vào sổ cấp GCN: CS04702 do STN&MT cấp cho anh Nguyễn Minh H2 ngày 19/9/2018.

+ QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 648, tờ bản đồ số 9, diện tích 145,8 m² địa chỉ ấp L, xã L, huyện H (nay là thị xã H) theo GCNQSDĐ số CO553088, số vào sổ cấp GCN: CS04704 do STN&MT tỉnh Tây Ninh cấp cho anh Nguyễn Minh H2 ngày 19/9/2018.

+ QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 558, tờ bản đồ số 21, diện tích 170,4 m² địa chỉ ấp L, xã T, huyện H (nay là thị xã H) theo GCNQSDĐ số CP335671, số vào sổ cấp GCN: CS09375 do STN&MT tỉnh Tây Ninh cấp cho anh Nguyễn Minh H2 ngày 10/10/2018.

- Bị đơn anh H2 thừa nhận số tiền nợ Ngân hàng và đồng ý để Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn Văn H4, bà Nguyễn Thị C1, anh Phạm Văn H5 và anh Huỳnh Quốc C2 cho rằng các phần đất anh Nguyễn Minh H2 đứng tên GCNQSDĐ là của các đương sự, vì các đương sự vay tiền của anh H2, anh H2 buộc phải làm Hợp đồng chuyển nhượng. Nay yêu cầu hủy các HĐCNQSDĐ với anh H2 đồng ý trả tiền vay cho anh H2.

[3] Xét kháng cáo của Ngân hàng V2 và anh H2 yêu cầu được xử lý tài sản thế chấp thấy rằng:

[3.1] Về chứng cứ: ngày 14/9/2018, bà Nguyễn Thị C1 và anh Nguyễn Minh H2 có ký HĐCNQSDĐ diện tích 142,2 m², thửa đất số 647, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp L, xã L, thị xã H, Tây Ninh. Giá chuyển nhượng là 70.000.000 đồng (Bút lục số 230 đến 233, 238). Tuy nhiên, Biên bản định giá ngày 18/8/2022 thì giá đất của bà C1 là 65.000.000 đồng/m ngang tương đương 2.322.000 đồng/m² x 142,2 m² = 330.188.400 đồng. Trên đất có 01 căn nhà có giá là: 6.936.629 đồng. Tổng giá trị tài sản là: 330.188.400 đồng + 6.936.629 đồng = 337.125.029 đồng. Như vậy, giá chuyển nhượng toàn nhà đất của bà C1 thấp hơn khoảng 05 lần so với giá thực tế. Hiện bà C1 vẫn còn cư trú tại nhà.

- Ngày 17/9/2018, ông Nguyễn Văn H4 và anh Nguyễn Minh H2 có ký HĐCNQSDĐ có công chứng số 8036, quyển số 15.TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3, diện tích 145,8 m², thửa đất số 648, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại ấp L, xã L, thị xã H, tỉnh T. Giá chuyển nhượng là 70.000.000 đồng (Bút lục 184 đến 190); Tuy nhiên, giá nhà đất thực tế của ông H4 483.602.055 đồng. Như vậy, giá chuyển nhượng toàn bộ nhà đất của ông H4 thấp hơn khoảng 07 lần so với giá thực tế.

- Ngày 19/9/2018, anh Huỳnh Quốc C2 và anh Nguyễn Minh H2 có ký HĐCNQSDĐ có công chứng số 8151, Quyển số 16.TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3, diện tích 170,4 m², thửa đất số 580, (thửa mới 588), tờ bản đồ mới số 21, tọa lạc tại ấp L, xã T, thị xã H, Tây Ninh. Giá chuyển nhượng là 80.000.000 đồng (Bút lục 229 đến 224, - 226, 132). Tuy nhiên, giá nhà đất của anh C2 là 1.039.390.947 đồng. Như vậy giá chuyển nhượng toàn bộ nhà đất của anh C2 thấp hơn khoảng 13 lần so với giá thực tế.

- Ngày 27/10/2018, anh Phạm Văn H5 và anh Nguyễn Minh H2 có ký HĐCNQSDĐ có công chứng số 9451, Quyển số 18.TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3, diện tích 431,3 m², thửa đất số 237, tờ bản đồ số 666, tờ bản đồ mới 21 tọa lạc tại ấp L, xã L, thị xã H, Tây Ninh. Giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng (Bút lục 227 đến 229). Tuy nhiên, giá nhà đất của anh H5 1.428.479.541 đồng. Như vậy giá chuyển nhượng toàn bộ nhà đất của anh H5 thấp hơn khoảng 14 lần so với giá thực tế.

Anh C2, anh H5, bà C1 và ông H4 đều có yêu cầu hủy HĐCNQSDĐ với anh H2, vì cho rằng chỉ vay tiền của anh H2, việc ký HĐCNQSDĐ với anh H2 là giả tạo nhằm bảo đảm cho hợp đồng vay. Xét thấy: lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà C1, ông H4, anh H5, anh C2 là có căn cứ, bởi lẽ: giá chuyển nhượng mà các bên thoả thuận thấp hơn nhiều lần so với giá thực tế, anh H2 không cung cấp được chứng cứ trả tiền chuyển nhượng nên các HĐCNQSDĐ nêu trên là giả tạo nhằm che đậy hợp đồng vay tài sản. Ngoài ra, anh H2 nhận chuyển nhượng đất của bà C1, ông H4, anh H5, anh C2 trên đất có nhà nhưng không được đề cập trong hợp đồng chuyển nhượng, hiện những người chuyển nhượng đất vẫn đang quản lý sử dụng đất và sinh sống trên đất này nên các HĐCNQSDĐ này bị vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được theo quy định tại Điều 408 của Bộ luật Dân sự.

- Cấp sơ thẩm kết luận các HĐCNQSDĐ nêu trên giả tạo nhằm che đậy hợp đồng vay tài sản giữa anh H2 với anh C2, anh H5, bà C1 và ông H4 là có căn cứ.

- Tại phiên tòa, anh H2 cho rằng anh nhận chuyển nhượng phần đất của bà C1 và ông H4 với giá 300.000.000 đồng, giá chuyển nhượng với anh H5 1.200.000.000 đồng, giá chuyển nhượng với anh C2 600.000.000 đồng nhưng anh H2 không cung cấp chứng cứ chứng minh việc thoả thuận này.

[3.2] Do HĐCNQSDĐ giữa anh H2 đối với bà C1, ông H4, anh H5, anh C2 vô hiệu nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ, các bên phải hoàn trả cho

nhau những gì đã nhận theo Điều 131 của Bộ luật Dân sự. Các đương sự chưa giao nhận đất nên không buộc anh **H2** trả lại đất nên bà **C1** được tiếp tục sử dụng diện tích 142,2 m², thửa đất số 647, ông **H4** được tiếp tục sử dụng diện tích 145,8 m², thửa đất số 648, anh **H5** được tiếp tục sử dụng diện tích 431,3 m², thửa đất số 237 (thửa mới 666), anh **C2** được tiếp tục sử dụng diện tích 170,4 m², thửa đất số 580, (thửa mới 588).

[3.3] HĐCNQSDĐ giữa anh **H2** đối với bà **C1**, ông **H4**, anh **H5**, anh **C2** vô hiệu nên hợp đồng thế chấp QSDĐ số 2019.0349.HĐTC.641 đối với các thửa đất mà anh **H2** thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo các hợp đồng vay cũng bị vô hiệu, mặc dù khi nhận thế chấp Ngân hàng có thẩm định nhưng không hỏi rõ những người đang có nhà ở và trực tiếp sinh sống trên đất này để tìm hiểu về tài sản nhận thế chấp nên không được xem là nhận thế chấp ngay tình. Do đó, kháng cáo của **Ngân hàng V2** và anh **H2** không có căn cứ, Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[4] HĐCNQSDĐ vô hiệu nhưng hợp đồng vay tài sản có hiệu lực. Đối với việc ông **H4**, bà **C1**, anh **C2** và anh **H5** vay tiền của anh **H2** nhưng các bên không thống nhất số tiền vay, ông **H4**, bà **C1**, anh **C2** và anh **H5** cũng không chứng minh được số tiền vay cụ thể là bao nhiêu. Cấp sơ thẩm căn cứ vào HĐCNQSDĐ mà các bên đã ký để xác định số tiền vay và buộc bà **C1**, ông **H4**, anh **H5**, anh **C2** phải trả vốn vay và tính lãi suất là có cơ sở. Cụ thể:

- Buộc bà **Nguyễn Thị C1** phải trả cho anh **H2** gốc và lãi số tiền 104.086.000 đồng;
- Anh **Phạm Văn H5** trả cho anh **H2** gốc và lãi số tiền 147.481.000 đồng;
- Ông **Nguyễn Văn H4** trả cho anh **H2** gốc và lãi số tiền 104.010.000 đồng;
- Anh **Huỳnh Quốc C2** trả cho anh **H2** gốc và lãi số tiền 118.804.000 đồng.

[5] Đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh nhận thấy, cấp sơ thẩm khi tuyên bố HĐCNQSDĐ vô hiệu nhưng không tuyên các phần đất trên thuộc quyền sử dụng của ai, không tuyên Hợp đồng thế chấp QSDĐ số 2019.0349.HĐTCSP.641 ngày 13/3/2019 vô hiệu, không quyết định số tiền vay phải trả trong phần quyết định của bản án là thiếu sót, kháng nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận và sửa một phần bản án sơ thẩm và bổ sung phần thiếu sót vào quyết định của bản án là phù hợp tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn **Ngân hàng V2**, bị đơn anh **Nguyễn Minh H2**. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh; sửa một phần bản án sơ thẩm.

[6] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh **H2**, chị **H3** phải chịu án phí theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày

30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án cụ thể như sau:

- Số tiền nguyên đơn được Tòa án chấp nhận là 2.160.293.464 đồng phải chịu án phí là 72.000.000 đồng + (160.293.464 đồng x 2%) = 75.205.000 đồng.

- Yêu cầu huỷ hợp đồng của bà C1, ông C2, anh C2, anh H5 được chấp nhận nên anh H2 phải chịu 1.200.000 đồng.

Hai khoản án phí anh H2, chị H3 phải chịu là 76.405.000 đồng.

- Bà C1, anh C2, anh H5 và ông H4 phải chịu án phí 5% của số tiền phải trả cho anh H2 theo quy định khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14. Cụ thể:

- Bà Nguyễn Thị C1 phải chịu 5.204.000 đồng.

- Anh Huỳnh Quốc C2 phải chịu 5.940.000 đồng.

- Anh Phạm Văn H5 phải chịu 7.374.000 đồng.

- Ông Nguyễn Văn H4 phải chịu 5.200.000 đồng.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng V2, anh H2 không được chấp nhận nên mỗi người phải chịu 300.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết 326/2016.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Thu H (đại diện nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Q2 (V2) và bị đơn anh Nguyễn Minh H2;

Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 15/QĐ-VKS-DS ngày 24/8/2023 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Sửa một phần Bản án Dân sự sơ thẩm số 67/2023/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào các điều 124, 131, 408, 463, 465, 466, 468, 500 của Bộ luật Dân sự; Điều 166, 170 và 188 của Luật Đất đai; Điều 91 của Luật các Tổ chức tín dụng; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q2 (V2) đối với anh Nguyễn Minh H2 và chị Đặng Thị H3 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”;

1.1. Buộc anh Nguyễn Minh H2 và chị Đặng Thị H3 có nghĩa vụ trả tiền gốc và tiền lãi cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q2 2.160.293.464 đồng

(hai tỷ một trăm sáu mươi triệu hai trăm chín mươi ba nghìn bốn trăm sáu mươi bốn) đồng.

Kể từ ngày 28/7/2023, anh **Nguyễn Minh H2** và chị **Đặng Thị H3** còn phải chịu tiền lãi quá hạn theo mức lãi suất tại các hợp đồng tín dụng Hợp đồng tín dụng số 2019.0349.HĐTD.641 ngày 13/3/2019; hợp đồng tín dụng số 2019.0353.HĐTD.641 ngày 14/3/2019 và đề nghị phát thẻ tín dụng quốc tế kèm hợp đồng mở và sử dụng tài khoản ngày 21/4/2020 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ **Ngân hàng Thương mại cổ phần Q2 (V2)** đối với các phần đất diện tích 145,8 m², thửa đất số 648; diện tích 142,2 m², thửa đất số 647, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại **ấp L, xã L, thị xã H**; diện tích 431,3 m², thửa đất số 237 (thửa mới 666), tờ bản đồ mới 21, tọa lạc tại **ấp L, xã L, thị xã H**; diện tích 170,4 m², thửa đất số 580, (thửa mới 588), tờ bản đồ mới số 21, tọa lạc tại **ấp L, xã T, thị xã H** do anh **Nguyễn Minh H2** đứng tên GCNQSDĐ.

1.3. Tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản số 2019.0349.HĐTCSP.641 ngày 13/3/2019 đối với các thửa đất 647, 648 tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại **ấp L, xã L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh**; thửa 237, (thửa mới 666) tờ bản đồ mới 21, tọa lạc tại **ấp L, xã L, thị xã H** và thửa đất số 580, (thửa mới 588), tờ bản đồ mới số 21, tọa lạc tại **ấp L, xã T, thị xã H** do anh **Nguyễn Minh H2** đứng tên GCNQSDĐ vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của, bà **Nguyễn Thị C1**, ông **Nguyễn Văn H4**, anh **Phạm Văn H5** và anh **Huỳnh Quốc C2** về “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 8036, Quyền số 15.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/9/2018 giữa ông **Nguyễn Văn H4** và anh **Nguyễn Minh H2** diện tích 145,8 m², thửa đất số 648, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại **ấp L, xã L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh** vô hiệu. Ông **Nguyễn Văn H4** được quyền sử dụng diện tích 145,8 m², thửa đất số 648 (nêu tại mục 2.1 trên).

2.2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 7998, Quyền số 15.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/9/2018 giữa bà **Nguyễn Thị C1** và anh **Nguyễn Minh H2** diện tích 142,2 m², thửa đất số 647, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại **ấp L, xã L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh** vô hiệu. Bà **Nguyễn Thị C1** được quyền sử dụng diện tích 142,2 m², thửa đất số 647 (nêu tại mục 2.2).

2.3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 9451, Quyền số 18.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/10/2018 giữa anh **Phạm Văn H5** và anh **Nguyễn Minh H2** diện tích 431,3 m², thửa đất số 237, (thửa mới số 666), tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại **ấp L, xã L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh** vô hiệu.

Anh **Phạm Văn H5** được quyền sử dụng diện 431,3 m², thửa đất số 666 (nêu tại mục 2.3).

2.4. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng số 8151, Quyền số 16.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/9/2018 giữa anh **Huỳnh Quốc C2** và anh **Nguyễn Minh H2** diện tích 170,4 m², thửa đất số 580, (thửa mới 588), tờ bản đồ mới số 21, tọa lạc tại **ấp L, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh** vô hiệu. Anh **Huỳnh Quốc C2** được quyền sử dụng diện tích 170,4 m², thửa mới 588 (nêu tại mục 2.4).

Ông **Nguyễn Văn H4**, bà **Nguyễn Thị C1**, anh **Phạm Văn H5** và anh **Huỳnh Quốc C2** căn cứ vào quyết định của bản án này, liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm các thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Xử lý hợp đồng vay tài sản:

3.1. Buộc bà **Nguyễn Thị C1** phải trả cho anh **Nguyễn Minh H2** số tiền 104.086.000 (một trăm lẻ bốn triệu không trăm tám mươi sáu nghìn) đồng;

3.2. Buộc anh **Phạm Văn H5** phải trả cho anh **Nguyễn Minh H2** số tiền 147.481.000 (một trăm bốn mươi bảy triệu bốn trăm tám mươi một nghìn) đồng;

3.3. Buộc ông **Nguyễn Văn H4** phải trả cho anh **Nguyễn Minh H2** số tiền 104.010.000 đồng (một trăm lẻ bốn triệu không trăm mười nghìn) đồng;

3.4. Buộc anh **Huỳnh Quốc C2** trả cho anh **Nguyễn Minh H2** số tiền 118.804.000 đồng (một trăm mười tám triệu tám trăm tám trăm lẻ bốn nghìn) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về chi phí tố tụng: anh **Nguyễn Minh H2** phải trả lại cho **Ngân hàng thương mại cổ phần Q2** số tiền là 6.040.000 đồng.

5. Về án phí sơ thẩm dân sự:

5.1. Anh **Nguyễn Minh H2** và chị **Đặng Thị H3** phải chịu 76.405.000 đồng (bảy mươi sáu triệu bốn trăm lẻ năm nghìn) đồng.

5.2. Ông **Nguyễn Văn H4** phải chịu số tiền 5.200.000 (năm triệu hai trăm nghìn) đồng, khấu trừ tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0020922 ngày 15 tháng 8 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Hòa

Thành, tỉnh Tây Ninh. Ông **H4** còn phải nộp 4.900.000 đồng (bốn triệu chín trăm nghìn) đồng.

5.3. Bà **Nguyễn Thị C1** phải chịu số tiền 5.204.000 đồng, khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0020923 ngày 15 tháng 8 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh. Bà **C1** còn phải nộp 4.904.000 (bốn triệu chín trăm lẻ bốn nghìn) đồng.

5.4. Anh **Huỳnh Quốc C2** phải chịu số tiền 5.940.000 đồng, khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0020934 ngày 30 tháng 8 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh. Anh **C2** còn phải nộp 5.640.000 đồng (năm triệu sáu trăm bốn mươi nghìn) đồng.

5.5. Anh **Phạm Văn H5** phải chịu số tiền 7.374.000 đồng, khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0020927 ngày 23 tháng 8 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh. Anh **H5** còn phải nộp 7.074.000 đồng (bảy triệu không trăm bảy mươi bốn nghìn) đồng.

5.6. Hoàn trả cho **Ngân hàng Thương mại cổ phần Q2** số tiền 29.960.500 (hai mươi chín triệu chín trăm sáu mươi nghìn năm trăm) đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0020384 ngày 11 tháng 11 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: **Ngân hàng Thương mại cổ phần Q2**, anh **Nguyễn Minh H2** mỗi người phải chịu số tiền 300.000 đồng, khấu trừ tiền tạm ứng án phí mỗi người đã nộp số tiền 300.000 (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số **0021796 ngày 10 tháng 8 năm 2023 và Biên lai thu số 0021806 ngày 11 tháng 8 năm 2023** của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh; ghi nhận Ngân hàng và anh **H2** đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

7. 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 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.

8. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDCC tại TPHCM;
- VKSNDCC tại TPHCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND TX Hoà Thành;
- CCTHADS TX Hoà Thành;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Văn Tâm