TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 204/2023/DS-PT
Ngày: 06-7-2023
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘICHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Cẩm Đào

Các Thẩm phán: Ông Đặng Minh Trung

Ông Nguyễn Trọng Quế

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyện, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Từ Thanh Thùy - Kiểm sát viên.

Ngày 05, 06 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 150/2023/TLPT-DS ngày 09 tháng 5 năm 2023 về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2023/DS-ST ngày 15 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện U Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:106/2023/QĐ-PT ngày 24 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Bùi Văn L1, sinh năm 1979;

2. Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm: 1980;

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp 7, xã K, huyện U, tỉnh C ..

Người đại diện theo ủy quyền của ông L1, bà Y: Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1982; Địa chỉ: đường số 5, khu dân cư phường Tân Xuyên, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (theo văn bản ủy quyền ngày 5/7/2022) (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Trần Như Y2; sinh năm 1989;

Nơi ĐKHKTT: Ấp 7, xã K, huyện U, tỉnh C .

Địa chỉ hiện nay: Ấp 6, xã K, huyện U, tỉnh C.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Y2: Ông Nguyễn Hữu N4, sinh năm 1964; Địa chỉ: số 232/28/19, đường Lý Văn Lâm, khóm 2, phường 1, thành phố Cà Mau (theo văn bản ủy quyền ngày 18 tháng 4 năm 2022) (vắng mặt)

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

1. Ông Trần Hùng T1; sinh năm 1967

2. Bà Lê Thị C; sinh năm 1968

3. Ông Trần Tri K; sinh năm 1986

Cùng địa chỉ: Ấp 7, xã K, huyện U, tỉnh C ..

4. Bà Danh Ngọc N1; sinh năm 1996

Nơi ĐKHKTT: Ấp 5, xã K, huyện U, tỉnh C ..

Địa chỉ hiện nay: Ấp 7, xã K, huyện U, tỉnh C ..

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1, bà C, bà N1, ông K1: Ông Nguyễn Quốc K2, sinh năm 1983 Địa chỉ: ấp Phước Mỹ, xã Phước Hưng, huyện An Phú, tỉnh An Giang**;** (Theo giấy ủy quyền ngày 17 tháng 02 năm 2023) (có mặt).

5. Chị Bùi Thị Huỳnh N3. Sinh năm: 2009 (vắng mặt);

6. Anh Bùi Quốc V2 (vắng mặt);

7. Chị Bùi Kim N2, sinh năm: 2001 (vắng mặt);

8. Bà Trần Thị L1 (vắng mặt);

9. Ông Nguyễn Văn D2 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: ấp 7, xã K, huyện U, tỉnh C ..

10. Ngân hàng S.

Địa chỉ: Số 137, Nguyễn Tất T, phường 8, thành phố C, tỉnh C.

Người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số: 194/UQ-SCB-TGĐ.23.00 ngày 06/6/2023):

Ông Võ Hoàng N3 – Chức vụ: Trưởng bộ phận xử lý nợ, Phòng xử lý nợ (có mặt);

Bà Trương Thị Bội Ng1 – Chức vụ: chuyên viên khách hàng cá nhân, chi nhánh Cà Mau (vắng mặt).

Ông Chìa Quốc Th – Chức vụ: chuyên viên xử lý nợ, phòng xử lý nợ (vắng mặt).

11. Ngân hàng H.

Người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền số:222/2019/UQ-HDB ngày 19/6/2019):

- Ông Trần Đức H1 - Chức vụ: Trưởng bộ phận thu giữ và xử lý tài sản bảo đảm (vắng mặt);

- Bà Đặng Trúc L2 - Chức vụ: Chuyên viên (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Nguyễn Thị Minh K, phường B, quận 1, Thành phố H.

12. Chi cục thi hành án dân sự huyện U, tỉnh C (vắng mặt);

Địa chỉ: khóm 2, thị t, huyện U, tỉnh C ..

13. Bà Nguyễn Chi L2 (vắng mặt);

Địa chỉ: số 299, Lý Thái T, khóm 2, phường 4, thành phố C, tỉnh C.

14. Ngân hàng M .

Địa chỉ: số 18, Lê Văn L, Trung H, Cầu G, Hà N.

Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng: Công ty TNHH Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng M (theo hợp đồng ủy quyền số 129/UQ.MB-MBAMC ngày 13 tháng 4 năm 2023), Địa chỉ: Số 3, Liễu G, phường Liễu G, Quận B, Hà N.

Người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền số 4091/UQ-MBAMC ngày 14 tháng 6 năm 2023):

- Bà Lê Thanh Ng - Chức vụ: Trưởng phòng tố tụng hệ thống- Công ty M(vắng mặt).

- Ông Hoàng T - Chức vụ: Phó trưởng phòng tố tụng hệ thống -Công ty M (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 3, Liễu G, phường Liễu G, Quận B, Hà N.

- Bà Phạm Thị Vỹ L3 - Chức vụ: Chuyên viên phòng tố tụng hệ thống -Công ty M (có mặt).

Cùng địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà số 77- 77B Võ Văn T, phường T, quận N, thành phố C.

15. Sở tài nguyên và môi trường tỉnh C (vắng mặt);

Địa chỉ: số 69, đường P, khóm 3, phường 6, thành phố C, tỉnh C ..

16. Ủy ban nhân dân huyện U M3 (vắng mặt);

Địa chỉ: khóm 3, thị trấn U, huyện U, tỉnh C ..

- *Người kháng cáo:* Ông Bùi Văn L1, bà Nguyễn Thị Y là Nguyên đơn; Ngân hàng S là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày*:

Vợ chồng ông L1 được cha mẹ cho một phần đất có diện tích 4.909,1m^2 vào năm 2000, đất nằm cặp ranh lộ Võ Văn Kiệt tại xã Khánh An, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau. Năm 2017 ông Trần Như Y2, thỏa thuận mua đất của vợ chồng ông chiều

ngang 15m chiều dài 40m diện tích 600m^2, với giá 600.000.000 đồng. Vợ chồng ông L1 nói đất này chưa làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Y2 nói có quen cán bộ làm giấy nên để ông Y2 làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó ông Y2 tiến hành làm và yêu cầu vợ chồng ông đưa tiền làm chi phí. Ông đã đưa cho ông Y2 làm giấy đưa 03 lần tổng cộng là 100.000.000 đồng, sau đó vợ chồng ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do số tiền đưa cho ông Y2 làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng ông phải vay mượn, sau đó phải lo trả nợ nên khoảng một tháng sau vợ chồng ông nhờ ông Y2 làm thủ tục cho vợ chồng ông vay tiền ngân hàng. Nhưng do vợ chồng ông còn nợ xấu không vay được nên ông Y2 kêu thì làm thủ tục tạm thời chuyển cho Y2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đứng tên vay tiền khi vay được tiền ngân hàng thì ông Y2 sẽ trả tiền mua đất của vợ chồng ông là 600.000.000 đồng như thỏa thuận trước đây.

Do không có tiền trả nợ nên vợ chồng ông đã đồng ý cho ông Y2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thời hạn là 10 năm, ông Y2 viết biên nhận mượn đất cam kết trả tiền mua đất của vợ chồng ông hết thời hạn ông Y2 sẽ làm giấy tờ chuyển đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trả lại cho vợ chồng ông.

Sau khi làm thủ tục chuyển đổi sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông sang ông Y2 đứng tên để vay tiền ngân hàng thì ông Y2 nói do không có người thừa kế nên ngân hàng không cho vay tiền và kêu vợ chồng ông cho ông Y2 cắt một phần diện tích đất này để cho ông Trần Hùng T1 và bà Lê Thị C là cha ruột của ông Y2 đứng tên, vợ chồng ông cũng đồng ý. Tuy nhiên, gần đây ông Y2 không thực hiện lời hứa trả cho vợ chồng ông số tiền mua đất trong khi đó số tiền 100.000.000 đồng vợ chồng ông vay để đưa cho ông Y2 lo làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lãi suất ngày càng cao vợ chồng ông lâm vào hoàn cảnh khó khăn.

Do đó, ông L1, bà Y yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8274 ngày 06/11/2017 được xác lập giữa ông Bùi Văn L1 và bà Nguyễn Thị Y với ông Trần Như Y2; Yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 175208 do Ủy ban nhân dân huyện U cấp cho ông Trần Như Y2 vào ngày 17/10/2017 đối với phần đất có diện tích 1.949,2m^2, số CK 355242 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp cho ông Trần Hùng T1 và bà Lê Thị C vào ngày 21/01/2018 đối với phần đất có diện tích 935,2m^2, số CK 355243 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp cho bà Danh Ngọc N1 vào ngày 23/01/2018 đối với phần đất có diện tích 870,9m^2, các phần đất đều tọa lạc tại ấp 7, xã K, huyện U, tỉnh C ..

*Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông T1 Văn Thiên trình bày:*ông thay đổi một phần yêu cầu so với đơn khởi kiện ban đầu. Ông yêu cầu Tòa án tuyên hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L1, bà Y với ông Y2; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Trần Như Y2, ông Trần Hùng T1 và bà Lê Thị C, bà Danh Ngọc

N1 đứng tên; Buộc ông Trần Như Y2 trả lại cho ông L1, bà Y phần đất diện tích 3.755,3m^2 tọa lạc tại ấp 7, xã K, huyện U, tỉnh C ..

Bị đơn ông Trần Như Y2 và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông N4 trình bày:

Ông Y2 không đồng ý với các yêu cầu của ông Bùi Văn L1 và bà Nguyễn Thị Y về việc hủy các hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lý do là trước khi ký kết hợp đồng giữa ông và ông L1, bà Y thì có cam kết viết tay là 10 năm kết thúc hợp đồng, ông lấy 03 nền đầu còn lại ngang 15m chạy dài, phần còn lại sau 10 năm mới chuyển lại cho ông L1, bà Y tức là sau ngày 06/11/2027. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 175208 do Ủy ban huyện U Minh cấp cho ông ngày 17/10/2017 là phần còn lại trong thửa đất từ thiết lập ngày 06/11/2017 sau khi đã tách thửa cho ông L1 và bà Y. Việc tách thửa cho ông Trần Hùng T1 và Lê Thị C là thực hiện theo yêu cầu của ông L1, bà Y nhằm mục đích để ông T1 và bà C vay vốn giùm. Việc làm hợp đồng cho tặng trên có mặt của ông L1 và bà Y. Về tách thửa chuyển nhượng cho bà Danh Ngọc N1 đây là thửa đất 03 nền mà ông mua của ông L1 và bà Y nên không còn liên quan đến ông L1, bà Y.

Ông Y2 phản bác hoàn toàn các yêu cầu của ông L1 do ông Y2 với ông L1 là ông L1 chuyển nhượng cho ông Y2 03 nền, cho ông Y2 mượn toàn bộ phần đất trong thời gian 10 năm, sau 10 năm nữa thì ông Y2 và ông L1 mới tính toán trừ cấn và ông trả lại cho ông L1.

Nguyên nhân sâu xa ông L1 bị sức ép từ gia đình, nguồn gốc đất là của gia đình bên vợ, trước đây là đất bị nhiễm phèn nặng, không có giá trị kinh tế. Cha mẹ vợ ông L1 không đóng thuế nên xã thu hồi trở thành quỹ đất của xã lúc trước năm 2004. Sau đường Võ Văn Kiệt phóng ngang, có giá trị cao nên cha mẹ vợ ông L1 cho vợ chồng ông L1 nhưng không làm giấy chứng nhận được. Do ông Y2 có quan hệ và hiểu biết nên ông L1 có nhờ ông làm giấy chứng nhận. Quá trình làm chi phí phát sinh gần hai trăm triệu, trong đó khoảng 98 triệu là có giấy tờ, còn lại ông tự lo. Từ đó ông Y2 và gia đình ông L1 có quan hệ thân thiết. Sau đó ông L1 có nợ xấu nên không vay vốn ngân hàng được, trong đó chi phí làm sổ thì ông Y2 phải vay nóng. Ông Y2 với ông L1 có thỏa thuận miệng là ông L1 thiếu ông khoảng 200.000.000 đồng, xuất phát từ chi phí làm giấy chứng nhận mà ông L1 còn thiếu ông là 140.000.000 đồng và ông Y2 cho ông L1 mượn thêm 60.000.000 đồng. Do ông L1 khó khăn về kinh tế nên có nhờ ông Y2 vay giùm. Từ đó ông Y2 thỏa thuận mua của ông L1 03 nền giá 600.000.000 đồng, trừ ngang 200.000.000 đồng mà ông L1 thiếu ông Y2 thì ông Y2 đã đưa đủ cho ông L1 400.000.000 đồng, việc này không có tài liệu chứng minh. Sau khi đưa 400.000.000 đồng thì ông L1 chưa giải quyết được hết khó khăn, từ đó ông L1 mới nhờ ông Y2 nói với cha mẹ ông là ông Trần Hùng T1 và bà Lê Thị C là cắt phần đất ra cho ông T1, bà C đứng tên để vay giúp. Về 03 nền nhà ông mua của ông L1 ngang 15m chạy dài hết đất, tách từ phần đất của ông ra cho chị Danh Ngọc N1 đứng tên để vay Ngân hàng Ngân hàng H.

Toàn bộ phần đất được tách ra làm 04, ông chuyển lại cho ông L1 phần đất

ngang 20m, chạy dài hết đất, chuyển cho ông T1, bà C 15m ngang, chạy dài hết đất, chuyển cho chị N1 15m ngang chạy dài hết đất. Phần còn lại khoảng 1.900m^2 do ông Y2 đứng tên. Khoản tiền chị N1 vay thì đưa lại hết cho ông nên ông đồng ý trả các khoản vay của Danh Ngọc N1 theo yêu cầu của Ngân hàng Ngân hàng H. Phần đất của ông T1, bà C sau khi tách ra thì ông T1, bà C thế chấp vay tại Ngân hàng M 500.000.000 đồng, phần đất còn lại do ông đứng tên thì thế chấp để ông T1, bà C vay của Ngân hàng S 1.600.000.000 đồng. Số tiền do ông T1, bà C vay của Ngân hàng M và Ngân hàng S đều đưa hết cho ông sử dụng. Trường hợp Ngân hàng S yêu cầu thì ông cũng đồng ý sử dụng phần đất do ông đứng tên phát mãi để thanh toán khoản vay của ông T1, bà C.

Ông Y2 yêu cầu ông L1 bồi thường thiệt hại cho ông Y2 do ông L1 làm đơn nên Bộ Công an buộc ông phải viết đơn xin thôi việc, vợ ông Y2 xin ly hôn với ông Y2 , ông suýt bị khởi tố hình sự, trong khi ông Y2 chuyển quyền sử dụng đất cho cha mẹ là có sự đồng ý của ông L1.

Ông Y2 đồng ý trả hết diện tích đất cho ông L1 là 4.900m^2 nhưng ông Y2 yêu cầu ông L1 trả lại cho ông Y2 số tiền 4.200.000.000 đồng, cụ thể 1.700.000.000 đồng gồm 600.000.000 đồng tiền mua đất và 1.100.000.000 đồng do ông Y2 trực tiếp đưa cho ông L1, còn 2.000.000.000 đồng là thiệt hại do ông L1 mà ông Y2 bị mất việc, còn 1.000.000.000 đồng là do ông L1 bội tín, thất thoát việc ông Y2 mua đất và phải đóng lãi cho Ngân hàng.

Ông Y2 yêu cầu ông L1 phải thực hiện đúng văn bản thỏa thuận của ông Y2 và ông L1 về việc ông L1 cho ông Y2 mượn cả phần đất trong thời hạn 10 năm, trong đó có 03 nền mà ông Y2 đã mua của ông L1, đã trả tiền mặt, hiện nay do Danh Ngọc N1 đứng tên, để ông Y2 thực hiện việc chuyển nhượng lại cho người khác do ông L1 có hành vi cản trở. Đối với phần đất thì sau khi thực hiện các giao dịch thì vẫn do ông L1 quản lý, sử dụng. Hiện trạng đất từ trước đến giờ là đất nhiễm phèn nặng, không có tài sản hay cây trồng gì trên đất. Các hợp đồng chuyển nhượng có ghi giá trị chỉ để đóng thuế chứ thực tế không có việc giao nhận tiền. Việc chuyển nhượng chỉ thực hiện trên giấy tờ, có chỉ vị trí phần đất chứ không có bàn giao trên thực tế. Ông xác định đã giao cho ông L1 tổng cộng 1.500.000.000 đồng, cộng với 200.000.000 đồng chi phí làm giấy là 1.700.000.000 đồng. Nay ông yêu cầu ông L1 trả cho ông 1.700.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của Ngân hàng Nhà nước đối với số tiền 1.700.000.000 đồng tính từ thời điểm ngày 26/10/2018 là ngày mà ông L1 có đơn gởi cho Công an.

Ông Y2 không thống nhất theo yêu cầu của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đại diện Ngân hàng H – bà Đặng Trúc L2 trình bày:

Ngân hàng H đã cho bà Danh Ngọc N1 vay tiền theo các hợp đồng tín dụng sau:

Hợp đồng tín dụng thứ nhất: Hợp đồng số 0020/18/HĐTDTDH-CN/248 ngày 28/3/2018, Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số số 0020/18/HĐTDTDH-CN/248 ĐNGN-KUNN/CN/01 ngày 30/3/2018. Số tiền vay là 350.000.000 đồng, thời hạn vay 84 tháng, mục đích vay mua sắm trang thiết bị phục vụ kinh doanh thu mua tôm cua.

Hợp đồng tín dụng thứ hai: Hợp đồng số 182019/18MN/HĐTD ngày 13/8/2018, Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 182019/18MN/HĐTD ĐNGN-KUNN/CN/01 ngày 14/8/2018. Số tiền vay 130.000.000 đồng, thời hạn vay 84 tháng, mục đích vay mua sắm trang thiết bị phục vụ kinh doanh dịch vụ ăn uống quán nhậu.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay: Căn cứ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0020/18/HĐBĐ-248 ngày 28/3/2018 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng số 0020/18/HĐBĐ-248/PL-01 ngày 13/8/2018 được ký kết giữa Ngân hàng H và Danh Ngọc N1 được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện U Minh, tỉnh Cà Mau ngày 28/3/2018 thì tài sản là quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa số 4, tờ bản đồ số 173, địa chỉ ấp 7, xã K, huyện U, tỉnh C . theo giấy chứng nhận số CK 355243 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 23/01/2018. Tính đến thời điểm khởi kiện, bà Danh Ngọc N1 đã vi phạm các hợp đồng tín dụng nêu trên, ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc nhắc nhở nhưng bà N1 vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng. Tính đến ngày 7/3/2023 tổng số tiền mà bà N1 còn nợ ngân hàng là:

Hợp đồng tín dụng thứ nhất: Nợ gốc 312.470.000 đồng, lãi trong hạn 105.389.562 đồng, lãi quá hạn 101.267.788 đồng, tổng cộng 519.127.350 đồng.

Hợp đồng tín dụng thứ hai: Nợ gốc 122.250.000 đồng, lãi trong hạn 42.242.053 đồng, lãi quá hạn 37.782.895 đồng, tổng cộng 202.274.948 đồng.

Tổng số tiền nợ của các hợp đồng là 721.402.298 đồng.

Ngân hàng H yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

Buộc bà Danh Ngọc N1 phải thanh toán toàn bộ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng H tổng số tiền là 721.402.298 đồng.

Buộc bà Danh Ngọc N1 phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với số nợ còn lại theo lãi suất thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng H kể từ sau ngày 8/3/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp bà Danh Ngọc N1 không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ đề nghị Tòa án cho Ngân hàng yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mại tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng H để cấn trừ nghĩa vụ trả nợ của bà N1. Nếu số tiền phát mại tài sản đảm bảo không đủ thanh toán thì bà N1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ,người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng M ông Ngoan trình bày:

Ngày 07/02/2018 Ngân hàng M với bà C, ông T1 đã cùng ký kết hợp đồng cho vay số 70.18.751.3800545.TD cùng các khế ước nhận nợ như sau: số khế ước LD1803825053; mục đích vay tiêu dùng; ngày nhận nợ 07/02/2018; lãi suất 11%/năm; ngày đến hạn 07/02/2025; số tiền vay 500.000.000 đồng; nghĩa vụ tài chính khác: ngày 12/02/2019 cấp hạn mức thẻ tín dụng Visa 35.000.000 đồng; tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 03, tờ bản đồ số 173, diện tích 50m^2 đất ở và 858,8m^2 đất trồng lúa tọa lạc tại ấp 7, xã K, huyện U, tỉnh C . do ông Trần Hùng T1 và bà Lê Thị C đứng tên. Trong quá trình thực hiện hợp đồng thì ông T1, bà C không thực hiện đúng cam kết theo hợp đồng tín dụng, các khế ước nhận nợ. Ngân hàng đã gửi nhiều công văn, thông báo yêu cầu ông T1, bà C trả nợ và bàn giao tài sản đảm bảo để Ngân hàng xử lý theo quy định nhưng ông T1, bà C không thực hiện và cố tình trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Tính đến ngày 10/4/2020 ông T1, bà C mới thanh toán cho Ngân hàng được số tiền 147.374.864 đồng. Trong đó trả gốc 85.800.000 đồng và lãi 61.574.864 đồng. Tính đến ngày 07/3/2023, ông T1, bà C còn nợ Ngân hàng số tiền 753.279.200 đồng, trong đó tiền gốc 414.200.000 đồng, lãi quá hạn và phạt chậm trả 253.079.200 đồng và thẻ tín dụng số tiền 86.000.000 đồng.

Nay Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T1, bà C thanh toán cho Ngân hàng số tiền 753.279.200 đồng.

Buộc bên vay tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng phần nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn theo thỏa thuận hợp đồng cho vay số 70.18.751.3800545.TD kể từ ngày 8/3/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bên vay không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bên vay đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bên vay vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho ngân hàng.

Nguyên đơn đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Trần Hùng T1, bà Lê Thị C đứng tên đang thế chấp tại Ngân hàng thì phía Ngân hàng không đồng ý, đề nghị Hội đồng xét xử xử lý hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L1, bà Y với ông Y2 theo quy định pháp luật. Ngân hàng cho ông T1, bà C vay thế chấp theo hướng người thứ ba ngay tình nên sẽ được pháp luật bảo vệ. Mặt khác, nguyên đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thuộc thẩm quyền của Tòa án cấp tỉnh. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chuyển vụ án lên cấp tỉnh giải quyết đúng thẩm quyền.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan,người đại diện theo ủy quyền của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh C trình bày: việc cấp giấy của Sở tài nguyên và môi

trường tỉnh C cho bà Danh Ngọc N1, ông Trần Hùng T1, bà Lê Thị C, ông Trần Như Y2 là đúng quy trình, thủ tục.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện theo ủy quyền của Chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh, trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo quy định pháp luật, trong quá trình Thi hành án tiến hành các thủ tục để kê biên các tài sản của ông Trần Hùng T1, bà Lê Thị C đảm bảo cho khoản nợ của bà Chi Loan theo bản án của Tòa án nhân dân huyện U Minh thì Ngân hàng M đã có đơn yêu cầu gửi cơ quan Thi hành án. Đến thời điểm này thì Cơ quan Thi hành án chưa ban hành quyết định kê biên tài sản, khi nào Tòa án xét xử vụ án này xong, bản án có hiệu lực pháp luật thì Cơ quan thi hành án sẽ tiếp tục tiến hành các thủ tục kê biên theo quy định.

N*gười có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đại diện Thương mại cổ phần Sài Gòn Chi nhánh Cà Mau trình bày:*Hiện nay ngân hàng không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Hùng T1, bà Lê Thị C trình bày: Phần đất mà ông Y2 và bà C đứng tên quyền sử dụng đất có nguồn gốc của ông L1, do ông L1 cho ông Y2 mượn để vay vốn, từ đó ông Y2 mới tách ra cho ông và bà C, Danh Ngọc N1 đứng tên để làm thủ tục vay vốn ngân hàng. Ông không có liên quan gì đến phần đất và các khoản vay, chỉ có việc ông và bà C có trả lãi ngân hàng giùm cho ông Y2, nhưng nay ông không yêu cầu ông Y2 trả lại trong vụ án này nếu có yêu cầu thì ông sẽ khởi kiện riêng. Do ông chỉ đứng tên quyền sử dụng đất giùm cho Trần Như Ý nên trường hợp phần đất bị phát mãi thì cũng không ảnh hưởng gì đến quyền lợi của ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Tri K trình bày: Ông là chồng của bà Danh Ngọc N1 và là anh ruột của ông Trần Như Y2. Ông không biết gì về việc vay tiền của ngân hàng Ngân hàng H, ông không có đăng ký tài khoản tại ngân hàng Ngân hàng H cũng không nhận được số tiền gì từ bà N1, không có ký hợp đồng mua bán gì với bà N1. Ông biết bà N1 có vay tiền ngân hàng nhưng không biết rõ là bao nhiêu cũng không sử dụng số tiền của bà N1 vay, ông chỉ biết là bà N1 vay giùm cho em của ông là Trần Như Ý.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan người đại diện theo ủy quyền của ông T1, bà C, bà N1, ông K1 là ông Nguyễn Quốc K2 trình bày:*ông T1, bà C, bà N1 không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy 2 giấy chứng nhận. Lý do tại thời điểm đó ông T1, bà C, bà N1 nhận chuyển nhượng đất từ ông Y2, hồ sơ cấp giấy của ông Y2 phù hợp đúng trình tự thủ tục. Ông T1, bà C, bà N1 chuyển nhượng là ngay tình vì khi đó ông Y2 đã được cấp giấy. Sau đó các đương sự Nhi đã thế chấp tại Ngân hàng H, đương sự Trần, Chọn đã thế chấp tại Ngân hàng M là đúng quy định. Bà N1, ông T1, bà C đồng ý trả nợ theo yêu cầu độc lập của Ngân hàng H, Ngân hàng M. Tuy nhiên nợ vay của bà N1, ông T1, bà C chưa đến hạn trả theo thỏa thuận của hợp đồng mà Ngân hàng đã yêu cầu lãi suất quá hạn là chưa phù hợp với thỏa thuận của hai bên nên đề nghị Ngân hàng H và Ngân hàng Quân Đội xem xét tính mức lãi suất trong hạn cho các đương sự. Mặt khác,

ông T1, bà C, bà N1 cũng có thiện chí trả nợ cho Ngân hàng nên đề nghị các Ngân hàng xem xét giảm lãi suất cho ông T1, bà C, bà N1.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2023/DS-ST ngày 15 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện U Minh Quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Bùi Văn L1, bà Nguyễn Thị Y đối với ông Trần Như Y2.

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8274 ngày 06/11/2017 được xác lập giữa ông Bùi Văn L1 và bà Nguyễn Thị Y với ông Trần Như Y2 bị vô hiệu một phần đối với diện tích 1.948,6m^2, thuộc thửa số 5, tờ bản đồ số 173 tọa lạc tại ấp 7, xã K, huyện U, tỉnh C ..

Ông Bùi Văn L1, bà Nguyễn Thị Y có quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.948,6m^2, thuộc thửa số 5, tờ bản đồ số 173 tọa lạc tại ấp 7, xã K, huyện U, tỉnh C ..

Không chấp nhận yêu cầu của ông Bùi Văn L1, bà Nguyễn Thị Y về hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 175208 do Ủy ban nhân dân huyện U M3 cấp cho ông Trần Như Y2 vào ngày 17/10/2017 đối với phần đất có diện tích 1.949,2m^2; số CK 355242 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp cho ông Trần Hùng T1 và bà Lê Thị C vào ngày 21/01/2018 đối với phần đất có diện tích 935,8m^2; số CK 355243 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp cho bà Danh Ngọc N1 vào ngày 23/01/2018 đối với phần đất có diện tích 870,9m^2, các phần đất đều tọa lạc tại ấp 7, xã K, huyện U, tỉnh C ..

Giữ nguyên hiện trạng phần đất cho ông Trần Hùng T1, bà Lê Thị C. Ông Trần Hùng T1, bà Lê Thị C được tiếp tục sử dụng phần diện tích 935,2m^2, tại thửa đất số 3, tờ bản đồ số 173, toạ lạc tại ấp 7, xã K, huyện U, tỉnh C ..

Giữ nguyên hiện trạng phần đất cho bà Danh Ngọc N1. Bà Danh Ngọc N1 được tiếp tục sử dụng phần diện tích 870,9m^2, tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số 173, toạ lạc tại ấp 7, xã K, huyện U, tỉnh C ..

Buộc ông Trần Như Y2 trả cho ông Bùi Văn L1, bà Nguyễn Thị Y số tiền 1.719.975.000 đồng.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng M đối với ông Trần Hùng T1, bà Lê Thị C.

Buộc ông Trần Hùng T1, bà Lê Thị C có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng M tổng số tiền 753.279.200 đồng và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng kể từ ngày 08/3/2023.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng H đối với bà Danh Ngọc N1.

Buộc bà Danh Ngọc N1 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng H tổng số tiền 721.402.298 đồng và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng kể từ ngày 08/3/2023.

Nếu ông Trần Hùng T1, bà Lê Thị C không thanh toán đủ khoản tiền nói trên thì Ngân hàng M có quyền yêu cầu Chi Cục thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật để đảm bảo thi hành án. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất 3, tờ bản đồ số 173, diện tích 935,2m^2, toạ lạc tại ấp 7, xã K, huyện U, tỉnh C .,theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 31.18.751.3800545.BĐ, ngày 07/02/2018.

Nếu bà Danh Ngọc N1 không thanh toán đủ khoản tiền nói trên thì Ngân hàng H có quyền yêu câu Chi Cục thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật để đảm bảo thi hành án. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất 4, tờ bản đồ số 173, diện tích 870,9m^2, toạ lạc tại ấp 7, xã K, huyện U, tỉnh C .,theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 0020/18/HĐBĐ-248 ngày 28/3/2018.

Huỷ một phần hợp đồng thế chấp tài sản số 108.02/HĐTC-SCB-CNCM.18 ngày 09/6/2018 giữa Ngân hàng S đối với phần tài sản đảm bảo của ông Trần Như Y2.

Buộc Ngân hàng S trả lại ông Trần Như Y2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 175208 do Ủy ban nhân dân huyện U M3 cấp cho ông Trần Như Y2 vào ngày 17/10/2017.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 22/3/2023, Ông Bùi Văn L1, bà Nguyễn Thị Y có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8274 ngày 06/11/2017 được xác lập giữa ông Bùi Văn L1 và bà Nguyễn Thị Y với ông Trần Như Y2 bị vô hiệu một phần đối với diện tích 1.806,7m^2; Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 355242 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp cho ông Trần Hùng T1 và bà Lê Thị C vào ngày 21/01/2018 đối với phần đất có diện tích 935,8m^2; số CK 355243 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp cho bà Danh Ngọc N1 vào ngày 23/01/2018 đối với phần đất có diện tích 870,9m^2, các phần đất đều tọa lạc tại ấp 7, xã K, huyện U, tỉnh C ..

Ngày 15/3/2023, Ngân hàng S có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm huỷ án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng thế chấp ký ngày 09/6/2018 tại phòng công chứng Minh Hải.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng S thay đổi một phần yêu kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm công nhận hợp đồng thế chấp của ngân hàng, xác định Ngân hàng S là bên thứ 3 ngay tình.

Tại phiên toà: Người đại diện của ông Bùi Văn L1, bà Nguyễn Thị Y giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phần tranh luận :

- Đại diện nguyên đơn tranh luận: về thủ tục thẩm định cho vay bên phía ngân hàng thực hiện không đúng trình tự nên ông L1 không phát hiện khi ngân hàng cho vay. Phần đất đã chuyển tên cho ông Y2 và nhiều người khác nhưng thực tế đất do gia đình ông L1 bà Y quản lý sử dụng đến nay. Nên kiến nghị hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông L1 bà Y.

- Ngân hàng S tranh luận: kiến nghị Hội đồng xét xử xem xét về thẩm quyền giải quyết của cấp sơ thẩm khi đương sự có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên đơn không có yêu cầu hủy các hợp đồng thế chấp nhưng án sơ thẩm vẫn tuyên là vượt quá yêu cầu. Hợp đồng thế chấp với 3 ngân hàng xuất phát từ hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L1 bà Y và ông Y2 nhưng cấp sơ thẩm chỉ hủy hợp đồng thế chấp của Ngân hàng S là không phù hợp. Ngân hàng thực hiện việc thẩm định đúng trình tự nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì ngân hàng không còn tài sản để xử lý nợ gây ra khó khăn cho phía ngân hàng và là tiền lệ xấu. Kiến nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, không hủy hợp đồng thế chấp của ngân hàng.

-Người đại diện theo ủy quyền của ông T1, bà C, bà N1, ông K1 là ông Nguyễn Quốc K2 tranh luận: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L1 bà Y và ông Y2 là thực tế nên Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà C, bà N1 và ông Y2 là hợp pháp, ngay tình. Ông T1 bà C bà N1 đã thế chấp các giấy chứng nhận cho ngân hàng nên kiến nghị Hội đồng xét xử giữ y án sơ thẩm.

- Ngân hàng M tranh luận: Hợp đồng tín dụng giữa ngân hàng với người vay thực hiện đúng trình tự. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất được cấp đúng quy định. Việc các bên có thỏa cho mượn giấy chứng nhận phía ngân hàng không hay biết nên Ngân hàng là bên thứ ba ngay tình. Ngân hàng thực hiện việc thẩm định đúng trình tự nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì ngân hàng không còn tài sản để xử lý nợ gây tiền lệ xấu. Kiến nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, không hủy hợp đồng thế chấp của ngân hàng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của Ông Bùi Văn L1, bà Nguyễn Thị Y, chấp nhận kháng cáo Ngân hàng S, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện U Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn L1, bà Nguyễn Thị Y với ông Trần Như Y2; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Trần Như Y2, ông Trần Hùng T1 và bà Lê Thị C, bà Danh Ngọc N1 đứng tên; Buộc ông Trần Như Y2 trả lại cho ông L1, bà Y phần đất diện tích 3.755,3m^2 tọa lạc tại ấp 7,

xã K, huyện U, tỉnh C .. Ngân hàng M và Ngân hàng H có yêu cầu độc lập. Án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của ngân hàng. Nguyên đơn và ngân hàng Ngân hàng S kháng cáo. Xét kháng cáo của ông Bùi Văn L1, bà Nguyễn Thị Y và Ngân hàng S, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2] Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông L1, bà Y được cha mẹ tặng cho. Ông L1 bà Y thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Y2 đứng tên với diện tích 4.909,1m^2 thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 173, đất tọa lạc tại ấp 7, xã K, huyện U, tỉnh C .. Sau đó ông Y2 chuyển nhượng lại cho ông L1 bà Y một phần diện tích 1.153,8m^2 và tặng cho ông T1 bà C diện tích 935,8m^2, chuyển nhượng cho bà N1 diện tích 870,9m^2, phần đất còn lại ông Y2 đứng tên là 1.948,6m^2 là thực tế.

[3] Qua các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ và lời trình này của các đương sự tại phiên tòa thể hiện: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Nguyễn Thị Y được Ủy ban nhân dân huyện U M3 cấp ngày 17/10/2017, diện tích 4.909,1m^2 thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 173 tại ấp 7, xã K, huyện U, tỉnh C ..

[3.1] Sau đó ông L1 bà Y có thỏa thuận với ông Y2, cụ thể: Tại Tờ biên nhận ngày 05 tháng 11 năm 2017 và Bản cam kết ngày 10 tháng 3 năm 2018, do ông Y2 ký tên, thể hiện ông L1 bà Y cho ông Y2 đứng tên giấy chứng nhận để ông Y2 vay tiền Ngân hàng, do đó việc ông Y2 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L1 bà Y không phải do các bên thực hiện việc chuyển nhượng phần đất mà là cho ông Y2 mượn phần đất trên trong thời hạn 10 năm để vay tiền ngân hàng và hai bên cùng sử dụng. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phần đất diện tích 4.909,1m^2 từ ông L1 bà Y sang ông Y2 là giả tạo nhằm mục đích vay tiền ngân hàng nên hợp đồng chuyển nhượng trên bị vô hiệu kể từ thời điểm xác lập hợp đồng theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự.

[3.2] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L1, bà Y với ông Y2, xác lập ngày 06/11/2017 diện tích 4.909,1m^2 vô hiệu nên các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, đồng thời có xem xét đến lỗi của các bên. Do ông Y2 với bà Y ông L1 chỉ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, không có việc giao nhận đất cũng không có việc giao nhận tiền nên không buộc các đương sự hoàn trả lại.

[3.3] Khi chuyển nhượng phần đất sang tên ông Y2 diện tích 4.909,1m^2, ngày 28/12/2017 ông Y2 chuyển nhượng lại diện tích 1.153,8m^2 cho ông L1, bà Y, nên người đại diện của ông L1 bà Y yêu cầu ông Y2 chuyển tên quyền sử dụng đất để trả lại diện tích đất còn lại là 3.755,3m^2 cho ông L1 bà Y là có căn cứ.

[3.4] Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L1 bà Y và ông Y2 bị vô hiệu nên các Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Y2 với ông T1 bà C đối với phần đất có diện tích 935,8m^2 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y2 với bà N1 đối với diện tích 870,9m^2 đều bị vô hiệu. Án sơ thẩm chỉ buộc ông Y2 điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Y2 đứng tên diện tích 1.948,6m^2. Đối với phần đất do ông

T1 bà C và bà N1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thực tế là đứng tên thay cho ông Y2 để vay tiền ngân hàng. Cấp sơ thẩm xác định những người này là người thứ 3 ngay tình nên không buộc những người này giao trả lại đất cho ông L1 bà Y là chưa phù hợp với diễn biến sự việc. Do đó, cấp phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của ông L1 bà Y về việc tuyên bố các hợp đồng trên vô hiệu là phù hợp.

[3.5] Đối với kháng cáo của ông L1 bà Y về việc hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Y2, ông T1 bà C và bà N1 đứng tên là không phù hợp vì ông Y2, ông L1 bà Y đều thống nhất chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông Y2 là các đương sự thống nhất gian dối với cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Y2. Nhưng trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự là đúng quy định pháp luật nên không có căn cứ hủy các giấy chứng nhận quyền sử sụng đất theo yêu cầu của ông L1 bà Y.

[4] Xét về mức độ lỗi khi hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L1 bà Y và ông Y2 vô hiệu. Sau khi đứng tên quyền sử dụng đất ông Y2 tiếp tục tặng cho và chuyển nhượng để cho ông T1, bà C, bà N1 đứng tên thay ông Y2 để vay tiền Ngân hàng. Việc làm này của ông Y2 làm cho Ngân hàng nhầm tưởng đây là tài sản của người vay tiền. Do đó, cả 3 ngân hàng khi cho bà C ông T1 bà N1 và ông Y2 vay tiền và nhận thế chấp quyền sử dụng đất một cách ngay tình. Trình tự thủ tục cho vay và nhận thế chấp tài sản đều đảm bảo đúng quy định và việc vay tiền ngân hàng của ông Y2 được sự đồng tình của ông L1 bà Y thể hiện tại biên nhận cho mượn đất vay tiền ngân hàng. Đến khi ông Y2 vay được tiền nhưng không đưa lại cho ông L1 bà Y thì các bên mới phát sinh tranh chấp. Do đó ông L1 bà Y cùng có trách nhiệm đối với các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cho ngân hàng.

[4.1] Hiện tại, các giấy chứng nhận quyền sử dụng số CK 355242 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp cho ông Trần Hùng T1 và bà Lê Thị C vào ngày 23/01/2018, diện tích 935,8m^2 đang thế chấp tại Ngân hàng M để vay tiền.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 355243 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp cho bà Danh Ngọc N1, ngày 23/01/2018 đối với phần đất có diện tích 870,9m^2 hiện đang thế chấp tại Ngân hàng H để vay tiền.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 175208 do Ủy ban nhân dân huyện U M3 cấp cho ông Trần Như Y2 vào ngày 17/10/2017 đối với phần đất có diện tích 1.948,6m^2 hiện đang thế chấp tại Ngân hàng S để vay tiền

[4.2] Mặt dù, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L1 bà Y và ông Y2 bị vô hiệu nhưng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông T1 bà C, bà N1 và ông Y2 với các Ngân hàng không bị vô hiệu. Án sơ thẩm hủy một phần hợp đồng thế chấp tài sản của ông Y2 tại Ngân hàng S, buộc Ngân hàng trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Y2 là ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của ngân hàng. Do nhận định trên, Ngân hàng là người thứ 3 ngay tình nên chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng, sửa án sơ thẩm phần này. Tiếp tục duy

trì các hợp đồng thế chấp nêu trên để đảm bảo thu hồi nợ cho Ngân hàng. Trường hợp người vay không thanh toán xong nợ cho Ngân hàng thì ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo quy định chung.

[5] Ông L1 bà Y có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để chuyển tên quyền sử dụng đất các phần đất do ông Y2, bà C ông T1 và bà N1 đứng tên sau khi người vay đã thanh toán xong nợ cho ngân hàng.

[6] Từ những phân tích nêu trên, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn và Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện U Minh theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp.

[7] Án phí phúc thẩm các đương sự không phải chịu, có nộp tạm ứng được nhận lại.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông L1 bà Y;

Chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng S.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2023/DS-ST ngày 15 tháng 3 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Bùi Văn L1, bà Nguyễn Thị Y đối với ông Trần Như Y2.

Tuyên bố:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8274 ngày 06/11/2017 được xác lập giữa ông Bùi Văn L1 và bà Nguyễn Thị Y với ông Trần Như Y2 bị vô hiệu một phần đối với diện tích 3.755,3m^2, thuộc thửa số 5, tờ bản đồ số 173 tọa lạc tại ấp 7, xã K, huyện U, tỉnh C ..

- Hợp đồng tặng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Như Y2 và bà Lê Thị C ông Trần Hùng T1 đối với phần đất có diện tích 935,8m^2 bị vô hiệu

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Như Y2 và bà Danh Ngọc N1 đối với phần đất có diện tích 870,9m^2 bị vô hiệu.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu của ông Bùi Văn L1, bà Nguyễn Thị Y về việc Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: số CK 175208 do Ủy ban nhân dân huyện U M3 cấp cho ông Trần Như Y2 vào ngày 17/10/2017 đối với phần đất có diện tích 1.948,6m^2; số CK 355242 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp cho ông Trần Hùng T1 và bà Lê Thị C vào ngày 23/01/2018 đối với phần đất có diện tích 935,8m^2; số CK 355243 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp cho bà Danh Ngọc N1 vào ngày 23/01/2018 đối với phần đất có diện tích 870,9m^2, các phần đất đều tọa lạc tại ấp 7, xã K, huyện U, tỉnh C ..

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng M đối với ông Trần Hùng T1, bà Lê Thị C.

Buộc ông Trần Hùng T1, bà Lê Thị C có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng M tổng số tiền 753.279.200 đồng và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng kể từ ngày 08/3/2023 cho đến khi thanh toán xong nợ.

Nếu ông Trần Hùng T1, bà Lê Thị C không thanh toán xong khoản tiền nói trên thì Ngân hàng M có quyền yêu cầu Chi Cục thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật để đảm bảo thi hành án. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất 3, tờ bản đồ số 173, diện tích 935,8m^2, toạ lạc tại ấp 7, xã K, huyện U, tỉnh C ., theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 31.18.751.3800545.BĐ, ngày 07/02/2018.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng H đối với bà Danh Ngọc N1.

Buộc bà Danh Ngọc N1 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng H tổng số tiền 721.402.298 đồng và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng kể từ ngày 08/3/2023 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

Nếu bà Danh Ngọc N1 không thanh toán đủ khoản tiền nói trên thì Ngân hàng H có quyền yêu cầu Chi Cục thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật để đảm bảo thi hành án. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất 4, tờ bản đồ số 173, diện tích 870,9m^2, toạ lạc tại ấp 7, xã K, huyện U, tỉnh C ., theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 0020/18/HĐBĐ-248 ngày 28/3/2018.

5. Ông Bùi Văn L1, bà Nguyễn Thị Y có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.755,3m^2, thuộc thửa số 5, tờ bản đồ số 173 tọa lạc tại ấp 7, xã K, huyện U, tỉnh C . do ông Trần Như Y2, bà Lê Thị C ông Trần Hùng T1, bà Danh Ngọc N1 đang đứng tên sang tên ông L1 bà Y sau khi những người vay đã thanh toán xong nợ cho ngân hàng.

6. Chi phí tố tụng: Buộc ông Trần Như Y2 trả cho ông Bùi Văn L1, bà Nguyễn Thị Y số tiền chi phí định giá là 36.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, nếu chậm thi hành án thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

7. Về án phí sơ thẩm: Ông Trần Hùng T1, bà Lê Thị C phải số tiền 34.131.200 đồng; bà Danh Ngọc N1 phải số tiền 32.856.000 đồng; ông Trần Như Y2 phải chịu số tiền 300.000 đồng, ông Bùi Văn L1, bà Nguyễn Thị Y phải chịu số tiền 300.000 đồng, ngày 17 tháng 9 năm 2019 ông L1, bà Y đã nộp số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0004592 , tại Chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh, tỉnh Cà M5, được chuyển thu án phí. Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh không phải chịu án phí; ngày 04 tháng 7 năm 2019 Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh có dự nộp số tiền 11.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0004461, tại Chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh, tỉnh Cà M5 được nhận lại. Ngân hàng M không phải chịu án phí; ngày 30 tháng 6 năm 2020 Ngân hàng M có dự nộp số tiền 12.262.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0005049, tại Chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh, tỉnh Cà M5 được nhận lại.

8. Về án phí phúc thẩm: ông Bùi Văn L1, bà Nguyễn Thị Y và Ngân hàng S không phải chịu. Ngày 23/3/2023 Ngân hàng S có dự nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000đ theo biên lai thu số 0011060 của chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh được nhận lại; Ngày 27/3/2023 ông L1 bà Y mỗi người có dự nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000đ theo biên lai thu số 0011067, 0011068 của chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh được nhận lại.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án 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:
- *Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;*
- *Tòa án nhân dân huyện U Minh;*
- *Chi cục THADS huyện U Minh;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ;*
- *Lưu án văn;*
- *Lưu VT(TM:TANDTCM).*

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

Đinh Cẩm Đào