TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 347/2024/DSPT
Ngày: 13/8/2024
V/v "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất".

NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Lê Thị Minh Trang**
Các Thẩm phán: Bà **Phan Thị Hồng Dung**
Bà **Hồ Thị Tuyết Phương**
- Thư ký phiên tòa: Ông **Huỳnh Minh Đức** – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.
- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông **Nguyễn Văn Phi** - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong ngày 13 tháng 8 năm 2024 tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 158/TLPT-DS ngày 27 tháng 6 năm 2024 về *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng, 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 302/2023/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2023 của Toà án nhân dân quận Ninh Kiều bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa ra xét xử số 280/2024/QĐ-PT ngày 03 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị H,** sinh năm 1955 (Vắng mặt).
Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ.Đại diện theo ủy quyền ông **Lê Văn P**, sinh năm 1986 (Vắng mặt). Địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện U, tỉnh Kiên Giang.

* Bị đơn:

1. Ông **Nguyễn Thanh P1,** sinh năm 1969 **(**Vắng mặt). Địa chỉ: E đường C, Phường X, quận N, thành phố Cần Thơ.

2. Bà **Lê Thị Hồng T**, sinh năm 1961 (Vắng mặt). Địa chỉ: B 30/4, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

3. Bà **Huỳnh Thị Kim A**, sinh năm 1991 (Vắng mặt). Địa chỉ: 1 X, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh C2. Đại diện theo ủy quyền ông **Đặng Minh H1**, sinh năm 1979 (Có mặt). Địa chỉ: Số A Hòa Bình, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

2. Bà **Lê Thị Xuân D**, sinh năm 1970 (Đề nghị giải quyết vắng mặt). Địa chỉ: E đường C phường X, quận N, thành phố Cần Thơ.

3. Ông **Phạm Hoàng O,** sinh năm 1972; Bà **Đỗ Thị K,** sinh năm 1969; **Phạm Minh C,** sinh năm 1992; **Phạm Minh V,** sinh năm 1996; **Phạm Minh C1,** sinh năm 2002. Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ. *(Đều đề nghị giải quyết vắng mặt).*

4. Ông **Phạm Thanh B,** sinh năm 1982; Bà **Nguyễn Thị Duy P2,** sinh năm 2000; Cháu **Nguyễn Thị Như N.** Ông **B** là người đại diện theo pháp luật của cháu N. *(Ông B, bà P2 đề nghị giải quyết vắng mặt).* Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ.

5**.** Ông **Phạm Thanh T1,** sinh năm 1974**.** (Có mặt); Bà **Trần Thị Kiều N1,** sinh năm 1993**;** Cháu **Phạm Thị Mộng Y,** sinh năm 2001**; c**háu **Phạm Tuấn S**, sinh năm 2016; Cháu **Phạm Ngọc Bảo V1,** sinh năm 2018;

Ông **Phạm Thanh T1** là người đại diện theo pháp luật của cháu Phạm Tuấn S, cháu Phạm Ngọc Bảo V1. *(Ông T1, bà N1, cháu Y đề nghị giải quyết vắng mặt).* Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ.

6. Ông **Phạm Thành T2**, sinh năm 1980 (Có mặt). Địa chỉ: C ấp B, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

7. Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích L. Địa chỉ: Số C N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

8. Văn phòng công chứng Trần Mạnh H2 (nay là Văn phòng C3). Địa chỉ: A N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

9. Văn phòng C4. Địa chỉ: G KDC H, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ

10. Văn phòng C5, thành phố Cần Thơ (nay là Văn phòng C6). Địa chỉ: C đường L, khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ.

(*Các Văn phòng Công chứng đề nghị giải quyết vắng mặt).*

*** Luật sư Huỳnh Văn B1** – Đoàn luật sư tỉnh L bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Phạm Thành T2, Phạm Hoàng O, Phạm Thanh T1, Phạm Thanh B (Có mặt).

Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ có liên quan **Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh C2.**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 15/6/2012 bà Nguyễn Thị H và con trai là Phạm Thanh T1, có vay của ông Nguyễn Thanh P1 số tiền 50.000.000 đồng, do đó ông P1 yêu cầu bà H ra Văn phòng C4, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P1, chuyển nhượng diện tích 4900m^2 thửa số 06 tờ bản đồ 07 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 001481 do Ủy ban nhân dân huyện Ô (cũ) tỉnh Cần Thơ cấp cho ông Phạm Thanh V2 ngày 15/10/1991, đã được Phòng địa chính huyện Ô, tỉnh Cần Thơ (cũ) cập nhật biến động tại trang tư giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua tên bà Nguyễn Thị H, địa chỉ thửa đất ấp Đ, xã Đ, huyện Ô, tỉnh Cần Thơ nay là ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ. Sau khi hợp đồng chuyển nhượng được công chứng, ông P1 có giao cho bà H 50.000.000 đồng có viết biên nhận tiền. Ngày 25/7/2012 bà H mượn thêm của ông P1 50.000.000 đồng, có biên nhận, tổng số tiền bà H mượn ông P1 là 100.000.000 đồng, đóng lãi hàng tháng 6.000.000 đồng/tháng, đóng lãi khoảng 1 năm với số tiền khoảng 58.000.000 đồng không có viết biên nhận lãi.

Hai bên thỏa thuận chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thế chấp đảm bảo khoản vay của bà H với Ông P1, khi nào bà H trả tiền thì hai bên sẽ hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, ông P1 phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H. Tuy nhiên ông P1 đã tự ý đăng ký chuyển quyền sử dụng đất qua tên mình mà không thông báo cho bà H biết. Ngày 25/7/2014 ông P1 được Ủy ban nhân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số CH01632 đối với diện tích 4900m^2 thửa đất số 06 tờ bản đồ số 07.

Sau đó ngày 20/02/2016 tại Văn phòng C5 ông P1 và bà D vợ ông P1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01632 với bà Huỳnh Thị Kim A với giá 250.000.000 đồng, ngày 25/02/2016 bà Kim A được chỉnh lý biến động chủ sở hữu trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến ngày 21/3/2016 bà Kim A ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01632 cho bà T với giá 150.000.000 đồng, hợp đồng được công chứng chứng thực tại Văn phòng công chứng Trần Mạnh H2, ngày 23/3/2016 bà T được chỉnh lý biến động chủ sở hữu trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số CH01632. Ngày 21/3/2016 bà T đã ký Hợp đồng tín dụng số 093/2016/7869271/HĐTD với Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh thành phố C2

(gọi tắt là Ngân hàng) vay số tiền 450.000.000 đồng để đảm bảo khoản vay bà T đã ký Hợp đồng thế chấp bất động sản số 017/2016/7869271/HĐBĐ ngày 23/3/2016 và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 24/3/2016 thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 4900m^2 thửa đất số 06 tờ bản đồ số 07 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số CH01632.

Đến ngày 16/6/2016 đại diện Ngân hàng, đến thông báo phát mãi phần đất của bà H, thì bà H mới biết việc ông P1 đã bán đất của bà H cho bà Kim A, sau đó bà Kim A bán cho bà T hiện nay do bà T đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà T đã thế chấp cho Ngân hàng để vay số tiền 450.000.000 đồng và không thanh toán nợ, nên Ngân hàng yêu cầu phát mãi. Bà H không đồng ý do bà H chỉ mượn của ông P1 100.000.000 đồng hàng tháng có đóng lãi, vì nghe lời của ông P1 yêu cầu ra Văn phòng C4 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay của ông P1, khi nào bà trả tiền thì ông P1 trả giấy chứng nhận cho bà.

Bà H khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với ông P1 số 2654/quyển VI/2012 ngày 15/6/2012 chuyển nhượng thửa đất số 06 tờ bản đồ số 07, diện tích 4900m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 001481 do Ủy ban nhân dân huyện Ô (cũ), tỉnh Hậu Giang cấp cho ông Phạm Thanh V2 vào ngày 15/10/1991, yêu cầu ông P1 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà H sẽ trả lại 100.000.000 đồng ông P1. Lý do yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng là do đây là Hợp đồng giả tạo hai bên ký hợp đồng để đảm bảo khoản vay nợ giữa ông P1 và bà H, ông P1 cũng thừa nhận việc này, ý chí của bà H không phải ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bán đất cho ông P1. Do thời gian trước khó khăn bà H chưa lo được tiền trả cho ông P1, đến khi lo được tiền để trả bà liên hệ với ông P1 để trả tiền và chuộc lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông P1 đã ký chuyển nhượng cho người khác. Hiện nay bà H đang sinh sống và quản lý phần đất trên, ngoài ra trên đất còn có các căn nhà cấp 4 của Phạm Thanh B, Phạm Thanh T1, Phạm Hoàng O là cháu và con của bà H, nhà bà Nguyễn Thị H. Năm 2000 bà H có cho ông B một phần đất diện tích khoảng 100m^2 chưa được tách thửa , ông B xây dựng một căn nhà cấp 4 sinh sống cùng vợ và các con. Năm 2003 bà H có bán cho ông O một phần đất diện tích 250m^2 với giá 2 cây vàng 24k mua bán bằng giấy tay, ông O xây nhà cấp 4 diện tích 120m^2 sinh sống ổn định cùng vợ và các con, ông O mua đất của bà H nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất.

Ngày 03/11/2017 Ủy ban nhân dân huyện T đã ban hành Quyết định số 5086/QĐ-UBND thu hồi diện tích 1.945,2m^2 thuộc thửa đất số 06 tờ bản đồ số

07 của bà T để thực hiện công trình xây dựng trường tiểu học Đ1. Bà H cho rằng mình chỉ ký Hợp đồng giả cách chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn để đảm bảo cho số tiền mà ông P1 cho bà H và ông T1 vay. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H với ông P1 là giả tạo, do đó đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P1 và bà H, buộc ông P1 trả lại đất cho bà H và bà H đồng ý trả lại cho P1 100.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật.

Chứng thư thẩm định giá số CTSGCT211122 ngày 21/11/2022, giá trị của diện tích đất còn lại sau khi bị thu hồi là 2.501.586.189 đồng.

Do ông P1, bà D chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Kim A, bà Kim A chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T, bà T đã ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với Ngân hàng nên Bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2654/quyển VI/2012 ngày 15/6/2012 tại Văn phòng C4, giữa ông Nguyễn Thanh P1 và bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng thửa đất số 06 tờ bản đồ số 07, diện tích 4900m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 001481 do Ủy ban nhân dân huyện Ô (cũ), tỉnh Hậu Giang cấp cho ông Phạm Thanh V2 vào ngày 15/10/1991, yêu cầu ông P1 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà H sẽ trả lại 100.000.000 đồng ông Nguyễn Thanh P1 và phần lãi suất phát sinh.
- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 331 quyển số 02/2016 tại Văn phòng C5 (nay là Văn phòng C6) giữa ông Nguyễn Thanh P1, bà Lê Thị Xuân D và bà Huỳnh Thị Kim A chuyển nhượng thửa đất số 06 tờ bản đồ số 07 diện tích 4900m^2 tại ấp Đ, xã Đ huyện T, thành phố Cần Thơ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH01632 do Ủy ban nhân dân huyện T, thành phố Cần Thơ cấp ngày 25/7/2014.
- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 601 quyển số 01/2016/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/3/2016 tại Văn phòng C7 nay là Văn phòng C3) giữa bà Huỳnh Thị Kim A và bà Lê Thị Hồng T chuyển nhượng thửa đất số 06 tờ bản đồ số 07 diện tích 4900m^2 tại ấp Đ, xã Đ huyện T, thành phố Cần Thơ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH01632 do Ủy ban nhân dân huyện T, thành phố Cần Thơ cấp ngày 25/7/2014.
- Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 017/2016/7869271/HĐBĐ ngày 23/3/2016 giữa Ngân hàng TMCP Đ và bà Lê Thị Hồng T (Số công chứng 1734 quyển số 01/2016/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/3/2016 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích L thế chấp quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH01632 do Ủy ban nhân dân huyện T, thành phố Cần

Thơ cấp ngày 25/7/2014, thửa đất số 06 tờ bản đồ số 07 diện tích 4900m^2 tại ấp Đ, xã Đ huyện T, thành phố Cần Thơ,

** Bị đơn Nguyễn Thanh P1 trình bày*: Ngày 15/6/2012 bà H và ông Phạm Thanh T1 con bà H có đến mượn của ông số tiền 50.000.000 đồng, ông có yêu cầu bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo khoản vay, hai bên thỏa thuận nếu không trả tiền thì ông P1 có quyền sử dụng đất đó. Đến ngày 15/7/2012 bà H và ông T1 có mượn thêm 50.000.000 đồng, tổng cộng ông P1 cho bà H vay 100.000.000 đồng. Bà H có đóng lãi cho ông P1 khoảng 6 tháng sau đó thì ngưng không đóng lãi. Trong suốt thời gian 1 năm 06 tháng kể từ khi bà H không đóng lãi, ông P1 có đến nhà bà H để hai bên thỏa thuận là bà H sẽ trả cho ông P1 tổng số tiền gốc và lãi là 150.000.000 đồng để hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký tại Văn phòng C5 giữa ông P1 và bà H, nhưng bà H không đồng ý. Ông đã đưa ra nhiều phương án cho bà H giải quyết như, mượn tiền bà con, vay vốn Ngân hàng hoặc bán một phần đất để lấy tiền trả cho ông nhưng bà H không đồng ý. Ông đã đến nhà bà H hơn 10 lần để giải quyết nhưng không được. Hai năm sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H, ông mới đăng ký chuyển quyền sử dụng đất qua tên mình với chi phí khoảng 30.000.000 đồng (tiền đóng thuế và chi phí thực hiện chuyển quyền sử dụng đất). Sau đó ông đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01632 ngày cấp 25/7/2014 thửa đất số 05 tờ bản đồ số 07 diện tích 4900m^2.

Ngày 18/6/2015 tại Văn phòng C5, ông có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Ánh M đối với thửa đất số 06 tờ bản đồ số 07, diện tích thửa đất 4900m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01632 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 25/7/2014. Hai bên không thỏa thuận được tại Văn phòng C5, ông P1 và bà M đã ký Hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1447 quyền số 06/2015TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/6/2015.

Đến năm 2016 ông có nhờ Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện T giải quyết buộc bà H giao đất cho ông hoặc là trả ông tổng số tiền cả gốc và lãi là 180.000.000 đồng, để ông chuyển lại quyền sử dụng đất lại cho bà H, lãnh đạo của Ủy ban nhân dân xã Đ cũng đồng ý với phương án này, nhưng bà H vẫn không đồng ý. Sau đó do ông làm ăn thất bại thiếu nợ bị tai nạn đứt dây chằng đầu gối không đi làm được, nên ngày 20/02/2016 tại Văn phòng C5 ông đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho bà Kim A, với giá chuyển

nhượng ghi trong hợp đồng là 250.000.000 đồng, nhưng thực tế ông chỉ nhận 150.000.000 đồng, phần tiền còn lại là do dịch vụ nhà đất thu. Sau đó bà Kim A chuyển nhượng hay có vay vốn Ngân hàng ông hoàn toàn không biết. Ông thừa nhận việc bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông là để đảm bảo khoản vay mà bà H đã vay của ông, ý chí của hai bên không phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông không đồng ý, do ông đã nhiều lần yêu cầu bà H thanh toán nợ cho ông để ông chuyển trả lại quyền sử dụng đất, mà bà H không đồng ý, nên buộc lòng ông phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thu tiền về, ông đã nhận lại tiền của mình, việc còn lại nguyên đơn phải tự liên hệ với Ngân hàng giải quyết.

** Theo đơn yêu cầu, chứng cứ có trong hồ sơ đại diện ủy quyền của Ngân hàng TMCP Đ chi nhánh thành phố C2 (gọi tắt Ngân hàng) trình bày:*

Ngày 21/3/2016 Bà Lê Thị Hồng T có vay vốn tại Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng 093/2016/7869271/HĐTD với số tiền vay 450.000.000 đồng thời hạn vay 180 tháng. Mục đích vay hoàn vốn mua đất lãi suất vay 11.2%, lãi suất quá hạn bằng l50% lãi suất trong hạn. Để đảm bảo khoản vay bà T đã thế chấp Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH01632 do UBND huyện T cấp ngày 25/7/2014, nội dung thay đổi cơ sở pháp lý chủ sở hữu là ông P1 chuyển nhượng cho bà Kim A và nội dung thay đổi pháp lý ngày 23/3/2016 chuyển nhượng cho bà T, thửa đất nêu trên. Việc thế chấp tài sản trên được công chứng tại Văn phòng C8, ngày 23/3/2016 đăng ký Giao dịch đảm bảo ngày 24/3/2016 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T. Hiện nay bà T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng. Vì vậy, Ngân hàng có đơn yêu cầu độc lập**,** yêu cầu bà T:

+ Thực hiện việc trả ngay cho Ngân hàng tổng số tiền tạm tính đến ngày 26/12/2023 là 883.265.191 đồng, bao gồm nợ gốc 450.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 392.438.750 đồng, nợ lãi quá hạn 40.826.44 đồng và lãi phát sinh tính theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng tính từ ngày 27/12/2023 cho đến khi trả hết nợ.

+ Trong trường hợp bà T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, Ngân hàng đề nghị tòa án tuyên phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 017/2016/7869271/HĐBĐ ký ngày 23/3/2016 và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 24/3/2016 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH01632 do UBND huyện T cấp ngày 25/7/2014 thửa đất số 6 tờ bản đồ số 7 diện tích 4900m^2 địa chỉ thửa đất tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ. Đồng thời, đề nghị Tòa án tuyên cho Ngân hàng thụ hưởng toàn bộ khoản tiền 614.582.400 đồng đền bù thu

hồi đất của bà T theo Quyết định số 5086/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân huyện T ngày 03/11/2017 về việc thực hiện công trình xây dựng Trường tiểu học Đ1, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ.

+ Bà T phải trả toàn bộ tiền án phí và các chi phí khác liên quan đến vụ kiện và giai đoạn thi hành án.

Việc nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, Ngân hàng không đồng ý do Ngân hàng đã tiến hành thẩm định tài sản hợp pháp, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã được đăng ký giao dịch đảm bảo. Phía nguyên đơn cho rằng Ngân hàng không tiến hành thẩm định tài sản để xác định chủ sở hữu thực tế trên đất là bà H đang sinh sống và quản lý phần đất trên mà tiến hành cho vay là không đúng quy định pháp luật. Đồng thời, tại phiên tòa đại diện Ngân hàng cũng khẳng định khi cho vay thì cán bộ cho vay sẽ xuống xem hiện trạng thực tế, thẩm định tài sản, thời điểm cán bộ Ngân hàng xuống thẩm định tài sản thì những người đang sinh sống trên thửa đất số 06 không hề ngăn cản hay có ý kiến gì khác. Do đó, đại diện theo ủy quyền của bà H cho rằng khi cho vay Ngân hàng không thực hiện kiểm tra hiện trạng tài sản thế chấp là chưa có cơ sở. Hơn nữa, căn cứ quy định của pháp luật không có bất kỳ quy định nào cấm không cho thế chấp quyền sử dụng đất của một người nhưng có tài sản trên đất của người khác. Cụ thể, theo khoản 4 Điều 68 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ quy định: "*Trong trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất theo như thỏa thuận giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*…". Do đó, việc Ngân hàng chỉ nhận thế chấp quyền sử dụng đất của bà T dù trên đất có tài sản của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp với quy định của pháp luật.

Ngày 03/11/2017 Ủy ban nhân dân huyện T đã ban hành Quyết định số 5081/QĐ-UBND thu hồi diện tích 1.945,2m^2 thuộc thửa đất số 06 tờ bản đồ số 07 của bà T để thực hiện công trình xây dựng trường tiểu học Đ1.

Công văn số 03/BQLDA&PTQĐ ngày 05/01/2023 trả lời công văn số 01/TNMT ngày 03/01/2023 của Phòng Tài nguyên và môi trường huyện T, về chi tiết bồi thường, hỗ trợ và tái định cư công trình xây dựng trường tiểu học Đ1, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ, tổng số tiền phê duyệt cho bà T là 614.582.400 đồng, do đang có tranh chấp nên đến nay bà T chưa nhận tiền bồi thường. Hiện kinh phí trả cho hộ dân đã điều vốn thực hiện các công trình khác, khi nào có

quyết định giải quyết của Tòa án, hộ dân liên hệ lập thủ tục nhận tiền bồi thường thì Ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất sẽ chi trả theo quy định.

** Bị đơn Huỳnh Thị Kim A, và bà Lê Thị Hồng T được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến Tòa án nên không ghi nhận được ý kiến*

Ngày 03/11/2017 Ủy ban nhân dân huyện T đã ban hành Quyết định số 5081/QĐ-UBND thu hồi diện tích 1.945,2m^2 thuộc thửa đất số 06 tờ bản đồ số 07 của bà T để thực hiện công trình xây dựng trường tiểu học Đ1.

* *Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

- *Ông Phạm Hoàng O vợ và con ông O là bà Đỗ Thị Kiều N2, anh Phạm Minh C, anh Phạm Minh C1, anh Phạm Minh V*: không có đơn yêu cầu độc lập, đều xin giải quyết vắng mặt và đề nghị Tòa án ghi nhận ý kiến như sau: Năm 2003 bà H có bán cho ông O một phần đất diện tích khoảng 250m^2 trên thửa đất số 06 tờ bản đồ số 07, với giá 02 cây vàng 24k, hai bên mua bán bằng giấy tay. Sau đó ông O xây nhà cấp 4 diện tích khoảng 120m^2 sinh sống ổn định cùng vợ và các con, phần đất còn lại ông trồng cây ăn trái, ông chưa chuyển quyền sử dụng đất do ông là cháu của bà H, việc bà H tự ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P1, ông không biết làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của ông, ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà H

- *Ông Phạm Thanh T1 và vợ bà Trần Thị Kiều N1, các con là cháu Phạm Thị Mộng Y, Phạm Tuấn S, Phạm Ngọc Bảo V1 không có đơn yêu cầu độc lập, đều xin giải quyết vắng mặt và đề nghị Tòa án ghi nhận ý kiến như sau*: Vào khoảng tháng 6 năm 2012 do hoàn cảnh khó khăn ông T1 có đến gặp ông Nguyễn Thanh P1 vay số tiền 50.000.000 đồng, lãi suất 6%/tháng, mẹ ông là bà H có viết giấy vay tiền với ông P1. Sau đó khoảng 1 tháng sau ông có mượn thêm 50.000.000 đồng, hàng tháng ông có đóng lãi cho ông P1 trong khoảng thời gian 01 năm. Một thời gian sau không đóng lãi thì nghe tin ông P1 đã bán đất cho người khác, sau đó ông có chuẩn bị tiền để chuộc lại tài sản nhưng không liên lạc được với ông P1. Việc ông P1 trình bày bà H chỉ đóng lãi 06 tháng là không đúng, ngoài ra việc ông P1 trình bày kêu bà H bán đất để thu hồi tiền là không có tại buổi hòa giải ở Ủy ban nhân dân xã Đ. Đối với phần đất mà mẹ ông ký chuyển nhượng cho ông P1, cha ông qua đời năm 1997, nên mẹ ông đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử đất, năm 2009 mẹ ông có cho ông một phần đất ông có xây một căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 136m^2 ông và vợ con với mẹ của ông đang sinh sống trên phần căn nhà này việc Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất trên ông không đồng ý, ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của mẹ ông.

- *Ông Phạm Thanh B và vợ bà Nguyễn Thị Duy P2 và con là cháu Nguyễn Thị Như N, ông B bà P2 không có đơn yêu cầu độc lập, đều xin giải quyết vắng mặt và đề nghị Tòa án ghi nhận ý kiến như sau*: Ông B là con của bà H, cha ông qua đời năm 1997 nên mẹ ông đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 001481. Năm 2000 bà H có cho ông một phần đất diện tích khoảng 100m^2 chưa được tách thửa, ông xây dựng một căn nhà cấp 4 sinh sống cùng vợ và các con trên thửa đất số 06, việc bà H tự ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P1, ông không biết làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của ông, ông cũng đồng ý với ý kiến của bà H là hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển nhượng thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số giữa bà H với ông P1

- *Ông Phạm Thành T2 trình bày*: Ông là con của bà H, việc bà H mượn tiền của ông P1 và thế chấp bằng quyền sử dụng đất mà không có sự đồng ý của các anh em trong gia đình, do phần đất ba ông mất 1997 đó mỗi anh em ông đều có phần, việc mẹ ông tự ý ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không có sự đồng ý của các con là vi phạm pháp luật ông cũng đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H.

- *Bà Lê Thị Xuân D trình bày tại đơn xin giải quyết vắng mặt*: Công việc làm ăn của ông P1 bà không nắm rõ, bà có ra văn phòng công chứng ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của ông P1.

- *Văn phòng C4 trình bày*: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2654 ngày 15/6/2012 giữa bà H và ông P1, bà D là do hai bên tự nguyện thống nhất và ký tên vào hợp đồng trước mặt công chứng viên, quá trình thực hiện thủ tục công chứng đúng theo quy định pháp luật.

- *Văn phòng C5 (nay Văn phòng C6) trình bày*: Quá trình thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thanh P1, bà Lê Thị Xuân D và bà Huỳnh Thị Kim A đã thực hiện đúng trình tự thủ tục pháp luật

- *Văn phòng Công chứng Trần Mạnh H2 (nay là Văn phòng C3) trình bày*: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Kim A và bà Lê Thị Hồng T đã được công chứng viên Trần Mạnh H2 công chứng hợp pháp đúng theo thủ tục quy định.

- *Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích L trình bày tại đơn đề nghị giải quyết vắng mặt*: Các đương sự đã cung cấp đầy đủ giấy tờ có liên quan đến việc thế chấp tài sản, kiểm tra trên hệ thống thông tin công chứng không có bất cứ ngăn

chặn nào của cơ quan có thẩm quyền, xét yêu cầu hợp lệ nên Văn phòng công chứng đã công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên đưa ra xét xử, tại Bản án sơ thẩm số: 302/2024/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2023 của Toà án nhân dân quận Ninh Kiều đã tuyên như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2654/quyển VI/2012 ngày 15/6/2012 tại Văn phòng C4, giữa bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Thanh P1 chuyển nhượng thửa đất số 06 tờ bản đồ số 07, diện tích 4900m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 001481 do Ủy ban nhân dân huyện Ô (cũ), tỉnh Hậu Giang cấp ngày 15/10/1991, là vô hiệu do giả tạo.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 331 quyển số 02/2016 tại Văn phòng C5 (nay là văn phòng C6) giữa ông Nguyễn Thanh P1, bà Lê Thị Xuân D với bà Huỳnh Thị Kim A chuyển nhượng thửa đất số 06 tờ bản đồ số 07 diện tích 4900m^{2}theo tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ huyện T, thành phố Cần Thơ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH01632 do Ủy ban nhân dân huyện T, thành phố Cần Thơ cấp ngày 25/7/2014 là vô hiệu do giả tạo và có đối tượng không thực hiện được.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 617 quyển số 01/2016/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/3/2016 tại Văn phòng C7 (nay là Văn phòng C3) giữa bà Huỳnh Thị Kim A với bà Lê Thị Hồng T chuyển nhượng thửa đất số 06 tờ bản đồ số 07 diện tích 4900m^{2}theo tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ huyện T, thành phố Cần Thơ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH01632 do Ủy ban nhân dân huyện T, thành phố Cần Thơ cấp ngày 25/7/2014 là vô hiệu do giả tạo và có đối tượng không thực hiện được.

- Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 017/2016/7869271/HĐBĐ ngày 23/3/2016 giữa Ngân hàng TMCP Đ và bà Lê Thị Hồng T (Số công chứng 1734 quyển số 01/2016/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/3/2016 tại Văn phòng C8) là vô hiệu.

+ Kiến nghị Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T xóa việc đăng ký giao dịch bảo đảm thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh C2 (số đăng ký 676 ngày 24 tháng 3 năm 2016). Đồng thời, kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thực hiện thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số phát hành BT 059085 (Số vào sổ cấp GCN QSDĐ:CH01632) do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Nguyễn Thanh P1 ngày 25/7/2014.

+ Bà Nguyễn Thị H được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật với tổng diện tích còn lại sau khi bị thu hồi là 3289.6m^2 theo Bản trích đo địa chính số 54/TTKTTNMT ngày 14/3/2022 của Trung tâm K1 –Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

Bà Nguyễn Thị H có quyền sở hữu toàn bộ số tiền bồi thường hỗ trợ và tái định cư công trình xây dựng trường tiểu học Đ1, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ, tổng số tiền là 614.582.400 (Sáu trăm mười bốn triệu năm trăm tám mươi hai nghìn bốn trăm) đồng, bà Nguyễn Thị H liên hệ lập thủ tục nhận tiền bồi thường tại Ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất huyện T để được chi trả theo quy định.

Bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ trả cho ông P1 số tiền vay 100.000.000 đồng và lãi suất phát sinh sau khi khấu trừ phần lãi suất vượt quá từ ngày 26/01/2013 đến ngày 26/12/2023 là 166.366.000 đồng. Tổng cộng gốc và lãi bà H phải thanh toán cho ông P1 là 266.366.000 (Hai trăm sáu mươi sáu triệu ba trăm sáu mươi sáu nghìn) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên 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 Bộ luật dân sự.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh thành phố C2 đối với bà Lê Thị Hồng T.

Buộc bà Lê Thị Hồng T thanh toán số tiền nợ gốc 450.000.000 đồng nợ lãi đến ngày 26/12/2023 là 433.265.191 đồng. Tổng số tiền bà Lê Thị Hồng T phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ là 883.265.191 (T3 trăm tám mươi ba triệu hai trăm sáu mươi lăm nghìn một trăm chín mươi mốt) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bà Lê Thị Hồng T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ về việc phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 017/2016/7869271/HĐBĐ ngày 23/3/2016 giữa Ngân hàng TMCP Đ và bà Lê Thị Hồng T (Số công chứng 1734 quyển số 01/2016/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/3/2016 tại Văn phòng C8)

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ về việc được thụ hưởng tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư công trình xây dựng trường tiểu học Đ1, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ, tổng số tiền phê duyệt cho bà Lê Thị Hồng T là 614.582.400 (Sáu trăm mười bốn triệu năm trăm tám mươi hai nghìn bốn trăm) đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí định giá và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 09 tháng 1 năm 2024: Ngân hàng Đ kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

** Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng trình bày*: Các hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và các bên liên quan được xác lập theo. Quá trình nhận thế chấp, Ngân hàng đã tiến hành thẩm định tài sản nên không biết và không thể biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là giả tạo. Vì vậy, Ngân hàng được xem là bên thứ ba ngay tình khi giao kết hợp đồng thế chấp và các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với được ký giữa Ngân hàng nên không đồng ý việc tuyên hợp đồng vô hiệu. Riêng số tiền ông P1 được nhận của bà H Ngân hàng đề nghị giao cho Ngân hàng được nhận để Ngân hàng thu được số nợ của bà T.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Phạm Thanh T1, Phạm Thanh B và Phạm Thành T2*: thống nhất đối với số tiền bà H phải trả cho ông P1 sẽ giao nộp tại cơ quan thi hành án để Ngân hàng thu phần nào nợ của bà T với Ngân hàng P3 khắc phục được thiệt hại của Ngân hàng. Gia đình các ông cũng khó khăn nên không thoả thuận được gì thêm. Phần còn lại đề nghị giữ y như án sơ thẩm đã tuyên.

** Luật sư Huỳnh Văn B1 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Thành T2, Phạm Hoàng O, Phạm Thanh T1, Phạm Thanh B*: Bà H ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông P1 mà chưa có sự đồng ý của ông T2, ông T1 và ông B. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H với ông phong là giả tạo nhằm che giấu cho hợp đồng vay bên trong, Ngân hàng khi đi thẩm định tài sản thế chấp dù thấy nhiều căn nhà trên đất và các ngôi mộ nhưng không tiến hành làm việc lấy ý kiến của những người đang sinh sống quản lý trên đất là sai sót. Do đó luật sư đề nghị ghi nhận ý kiến của anh em ông B, ông T1 và ông T2, phần còn lại giữ như án sơ thẩm đã tuyên.

**** Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:***

- *Về thực hiện pháp luật*: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn và thời hạn nộp tạm ứng kháng cáo của trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

- *Về nội dung kháng cáo*: Ngân hàng có ký hợp đồng tín dụng và thế chấp bằng quyền sử dụng đất, bị đơn thừa nhận gốc và lãi nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc trả gốc và lãi là có cơ sở.

Về nguồn gốc tài sản thế chấp: Các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông P1, giữa ông P1 với bà Kim A và bà Kim A với bà T cấp sơ thẩm đã nhận định là các hợp đồng giả tạo nên đánh giá vô hiệu là phù hợp nên không đánh giá lại nên nhận thấy bản án sơ thẩm chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là phù hợp với tài liệu, chứng cứ được thu thập và áp dụng đúng các quy định pháp luật khi giải quyết vụ án nên lý do kháng cáo của Ngân hàng là không có cơ sở để chấp nhận.

Tuy nhiên, số tiền án sơ thẩm buộc bà H trả cho ông P1, thì cần thiết đánh giá lại vì căn cứ vào các lời khai của ông P1 tại hồ sơ và tại phiên toà sơ thẩm, ông P1 luôn xác định việc vay mượn của ông đã xong, ông đã nhận phần tiền của mình và không còn quan tâm đến vụ việc kiện các bên nữa. Điều này cho thấy ông p đã thừa nhận khoản tiền này xong, nên cần buộc bà H nộp số tiền vay và tiền lãi như án sơ thẩm đã tính tại cơ quan thi hành án và bên được nhận khoản tiền này là Ngân hàng để cấn trừ và khoản tiền gốc và lãi mà bà T bị tuyên buộc có trách nhiệm trả nọ cho Ngân hàng và theo đó ghi rõ quan hệ tranh chấp theo các biện nhận nợ giữa bà H và ông P1 đã được giải quyết xong. Tại phiên toà, các con của bà H cũng thống nhất với vấn đề này. Chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng về vấn đề này. Đối với các Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu nên hợp đồng thế chấp cũng vô hiệu theo như án sơ thẩm nhận định là phù hợp nên không có căn cứ chấp nhận các yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng, các lý do kháng cáo của có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có cơ sở để chấp nhận một phần như hướng đã phân tích nêu trên chuyển giao quyền đòi nợ từ các khoản tiền của bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm trả cho ông P1 để trả cho Ngân hàng thay cho bà T.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: chấp nhận đơn kháng cáo của: Sửa một phần án sơ thẩm theo hướng phân tích như đã nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại tòa phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên, những người tham gia tố tụng khác

[1] *Về quan hệ pháp luật*: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với các bị đơn là vô hiệu do giả tạo và yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng và bên thế chấp bà T đối với tài sản tranh chấp là quyền sử dụng đất quyền. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng có yêu cầu độc lập đối với bà T yêu cầu bà T phải có nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng, yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Nên xác định quan hệ tranh chấp vụ án là "*Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*" theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn có địa chỉ tại quận N, thành phố Cần Thơ, do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ theo quy định điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 như án sơ thẩm nhận định là phù hợp.

[2] *Về thủ tục tố tụng*: Nguyên đơn, Bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa thuộc các trường hợp đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do chính đáng hoặc đã có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt nên theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự cấp sơ thẩm và phúc thẩm tiến hành giải quyết vụ án.

[3] *Về thủ tục hình thức kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Ngân hàng có đơn kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí nên hợp lệ về mặt hình thức.

[4] Thấy rằng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn với yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có tính loại trừ lẫn nhau. Do đó, cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá lồng ghép khi xem xét đối với tài sản thế chấp là phù hợp. Và cũng tương tự như vậy, cấp phúc thẩm cũng đánh giá lồng ghép kháng cáo của các đương sự trong vụ án để nhận định.

[5] Xét hợp đồng tín dụng, giữa Ngân hàng và bị đơn ký kết hợp đồng tín dụng. Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng đối với bà T về số tiền nợ vay Ngân hàng yêu cầu bà T có nghĩa vụ trả nợ là phù hợp buộc bà T thanh toán Ngân

hàng bao gồm nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá và lãi phát sinh tính theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký tính từ ngày 27/12/2023 cho đến khi trả hết nợ là phù hợp. Các bên cũng không kháng cáo phần này nên không đặt ra xem xét lại.

[6] Để đảm bảo cho khoản vay, bị đơn đã ký Hợp đồng thế chấp, lần lượt các yêu cầu của nguyên đơn xoay quanh yêu cầu tuyên bố vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã ký.

[6.1] Xét đối với các Hợp đồng này cấp sơ thẩm đã đánh giá cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận mục đích của hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng trên là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay của các bên, việc ký kết chỉ nhằm mục đích cho bà H đảm bảo số tiền vay đối với ông P1; hai bên thừa nhận bà H có vay của ông P1 100.000.000 đồng, lãi suất 6%/ tháng, đóng lãi được 6 tháng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 15/6/2012 đến ngày 25/7/2014 ông P1 mới chuyển tên chủ sở hữu thửa đất sang tên ông P1 là bởi do bà H không trả vốn gốc và trả lãi tiếp cho ông P1. Cấp sơ thẩm đánh giá yêu cầu này phù hợp với quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự 2005: Hợp đồng này vô hiệu do giả tạo vì Bà H và ông P1 đều thừa nhận gia đình bà H sử dụng đất trước khi ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P1 và quản lý từ trước đến nay không có giao đất cho ông P1 vì giữa ông P1 và bà H chỉ thỏa thuận hợp đồng vay với nhau. Sau khi ông P1 được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông P1 tiếp tục chuyển nhượng cho và bà Kim A theo hợp đồng chuyển nhượng.

[6.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P1, bà D với bà Kim A thì thấy rằng về hình thức của hợp đồng hai bên thực hiện đúng quy định pháp luật đất đai. Tuy nhiên hợp đồng chuyển nhượng đất này vô hiệu do giả tạo và vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được vì ông P1 thừa nhận bà Kim A không đến xem xét thửa đất mà bà A mua lời khai này phù hợp với lời khai của bà H, ông P1 cũng không bàn giao thửa đất số 06 cho bà Kim A, do lúc này bà H vẫn còn sinh sống trên đất. Ông P1 khai mục đích ông P1 bán cho bà Kim A để thu lại khoản tiền mà ông đã cho bà H vay. Ông thừa nhận giá trị của thửa đất thực tế cao hơn giá trị mà ông chuyển nhượng cho bà Kim A tại thời điểm đó, chỉ chuyển cho bà Kim A giá 250.000.000 đồng nhưng thực nhận 150.000.000 đồng. Việc ông P1 khai, bà Kim A không có ý kiến phản đối nên xác định đây là lời khai có thật và phù hợp với tình tiết khác của vụ việc. Do đó, cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng này vô hiệu với lý do như đã phân tích phần trên là phù hợp.

[6.3] Ngày 25/02/2016 sau khi được chỉnh lý qua tên mình là chủ sở hữu thửa đất, vào ngày 21/3/2016 bà Kim A ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 617 cho bà T giá chuyển nhượng theo hợp đồng 150.000.000 đồng, hợp đồng được công chứng chứng thực tại Văn phòng công chứng Trần Mạnh H2 vào ngày 23/3/2016 và bà T được chỉnh lý biến động chủ sở hữu trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất. Trên

các Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng bà Kim A nhận chuyển nhượng từ ông P1 với giá 250.000.000 đồng, nhưng ngay sau đó bà Kim A chuyển nhượng lại cho bà T với giá 150.000.000 đồng thấp hơn giá mà bà Kim A nhận chuyển nhượng của ông P1, thấp hơn rất nhiều so lớn giá trị thửa đất lúc ban đầu. Tại biên bản định giá tài sản ngày 21/3/2016 mà Ngân hàng Đ2 theo đề nghị vay vốn của bà T thì giá trị thửa đất số 06 là 582.400.000 đồng .

[6.4] Ngoài ra, cả bà Kim A và bà T đều không nhận tài sản thực tế là thửa đất, không đến để yêu cầu những người đang sinh sống trên thửa đất như bà H, ông O, ông B, ông T1 di dời để bàn giao tài sản vừa được chuyển nhượng. Do đó, cấp sơ thẩm nhận định và đánh giá hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Kim A với bà T cũng vô hiệu là phù hợp.

[6.5] Do vậy, việc mua bán chuyển nhượng này không thỏa mãn các quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005. Do xác định và tuyên bố các giao dịch giữa bà H với ông P1, ông P1, bà D với bà A và bà A với bà T là giả tạo theo quy định tại các Điều 129 và khoản 2 Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 nên hợp đồng vay tài sản ngày 15/6/2012 và 25/7/2012 sẽ có hiệu lực pháp luật. Đồng thời, nguyên đơn được xác lập lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất như án sơ thẩm nhận định là phù hợp.

[7] *Xét kháng cáo của Ngân hàng: :*

[7.1] Đối với hợp đồng thế chấp tài sản hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bên Ngân hàng và bà T: Ngân hàng chỉ cung cấp cho Tòa án được Biên bản định giá ngày 21/3/2016. Xét biên bản định giá tài sản chỉ thể hiện giá trị tài sản thế chấp làm cơ sở cho vay, không có bất kỳ nội dung nào mô tả hiện trạng tài sản thế chấp. Đồng thời, đại diện Ngân hàng không cung cấp được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh việc thẩm định, xác minh tài sản khi nhận thế chấp quyền sử dụng đất. Đối chiếu với hướng dẫn tại Mục 1 Phần III Văn bản hướng dẫn số: 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 của Tòa án nhân dân tối cao có nội dung: *"Sau khi nhận chuyển nhượng, C dùng tài sản này thế chấp khoản vay tại Ngân hàng nhưng khi ký hợp đồng thế chấp tài sản, Ngân hàng* ***không thẩm định, xác minh*** *nên không biết ông A, bà B vẫn quản lý, sử dụng nhà đất* ***hoặc đã thẩm định nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh*** *ông A, bà B biết việc thế chấp tài sản này. Trong trường hợp này, bên nhận thế chấp tài sản* ***(Ngân hàng) không phải là người thứ ba ngay tình*** *theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và mục 1 Phần II của Công văn số 64/TANDTC-PC, do vậy,* ***hợp đồng thế chấp tài sản cũng vô hiệu****"*. Như vậy, trong trường hợp này Ngân hàng không được xem là người thứ 3 ngay tình. Hơn nữa, tại khoản 2 Điều 138 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: "*Trong trường hợp tài sản giao dịch là bất động sản hoặc là động sản phải đăng ký quyền sở hữu đã được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho* ***người thứ ba ngay tình thì giao dịch với người thứ ba bị vô hiệu****...*". Đối chiếu với các quy định nêu trên thì trong trường hợp Ngân hàng ngay tình hoặc không ngay tình thì Hợp

đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 23/3/2016 giữa bà T với Ngân hàng đều sẽ bị vô hiệu theo. Vì vậy, cần kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền tiến hành xóa thế chấp và thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất như án sơ thẩm nhận định là phù hợp.

[7.2] Đối với yêu cầu đề nghị tuyên phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản là không có cơ sở nên bác toàn bộ yêu cầu này của Ngân hàng.

[7.3] Đối với đề nghị Tòa án tuyên cho Ngân hàng thụ hưởng toàn bộ khoản tiền đền bù thu hồi đất của bà T theo Quyết định số 5086/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân huyện T ngày 03/11/2017 về việc thực hiện công trình xây dựng Trường tiểu học Đ1, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ. Do tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng và bà T vô hiệu, nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của Ngân hàng do người có quyền thụ hưởng là bà H và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H yêu cầu được thụ hưởng số tiền đền bù đất này.

[7.4] Đối với yêu cầu buộc bà T phải trả toàn bộ tiền án phí và các chi phí khác liên quan đến vụ kiện và giai đoạn thi hành án là không có cơ sở chấp nhận do Ngân hàng không yêu cầu chi phí cụ thể và sự việc chưa phát sinh.

[8] Bà H chỉ yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng số 2554, hợp đồng chuyển nhượng số 331 và hợp đồng chuyển nhượng số 617 vô hiệu, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bà T là người được ông P1 tiếp tục chuyển nhượng thửa đất tranh chấp qua cho bà, bà A là người nhận chuyển nhượng từ bà T. Trong quá trình tố tụng Tòa án đã triệu tập hợp lệ bà T, bà A tham gia tố tụng và thông báo cho bà T bà A biết có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu hay không thì bà T và bà A cũng không có ý kiến, nên Tòa án không xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Trường hợp bà T, bà A sau này nếu không thỏa thuận được về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với hợp đồng vô hiệu thì có quyền khởi kiện bằng vụ án khác. Cần giữ Y án phần tuyên này.

[9] Cấp sơ thẩm xác định tính lãi số tiền lãi đã đóng của bà H, tính thời hạn các khoản tiền theo biên nhân, xác định thời gian chậm trả nợ của cả hai khoản vay trên được tính từ ngày 26/01/2013 đến ngày 30/12/2016 với mức lãi suất chậm trả là 1.12%/ tháng/100.000.000 đồng là 52.789.333 đồng và tính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 26/12/2023 mức lãi suất chậm trả là 1.67%/tháng/100.000.000 đồng là 140.001.667 đồng. Buộc bà H thanh toán cho ông P1 số tiền vốn gốc 100.000.000 đồng, tiền lãi 192.791.000đ khấu trừ phần tiền lãi vượt quá 26.425.000 đồng. Bà H phải thanh toán ông P1 tổng số tiền gốc và lãi là 266.366.000 đồng.Các bên không đặt ra kháng cáo phần này nên không đặt ra xem xét lại. Tuy nhiên, số tiền này cấp sơ thẩm tuyên bà H phải trả cho

ông P1. Phía ông P1 là người sau khi được đứng tên trên giấy đã thực hiện chuyển nhượng cho bà Kim A, sau đó bà Kim A chuyển nhượng cho bà T, bà T vay tiền và thế chấp bằng chính giấy này tại Ngân hàng. Nay Ngân hàng đặt vấn đề kháng cáo xem xét lại số tiền này nên cấp phúc thẩm có sự đánh giá cụ thể như sau:

[10.1] Rõ ràng, qua lời khai và xâu chuỗi một loạt các giao dịch, ông P1 đã nhận được khoản tiền mà ông đã bỏ ra từ bà Kim A. Đến khi Toà án xét xử, ông P1 và những người còn lại cùng là bị đơn như bà Kim A, bà T đều bỏ mặc không trực tiếp tham gia theo triệu tập của Toà. Mặc dù với đánh giá của cấp sơ thẩm do các giao dịch chuyển nhượng đều vị vô hiệu do giả tạo nên Ngân hàng trong trường hợp này không được đảm bảo về Hợp đồng thế chấp nhưng cấp phúc thẩm thấy rằng cần thiết đánh giá để phân định số tiền bà H có trách nhiệm trả cho ông P1 phải được tuyên buộc giao trả cho Ngân hàng để phần nào khắc phục hậu quả của hợp đồng thế chấp bị vô hiệu.

[10.1] Số tiền án sơ thẩm buộc bà H trả cho ông P1, thì cần thiết đánh giá lại vì căn cứ vào các lời khai của ông P1 tại hồ sơ và tại phiên toà sơ thẩm, ông P1 luôn xác định việc vay mượn của ông đã xong, ông đã nhận phần tiền của mình và không còn quan tâm đến vụ việc kiện các bên nữa. Điều này cho thấy ông p đã thừa nhận khoản tiền này xong, nên cần buộc bà H nộp số tiền vay và tiền lãi như án sơ thẩm đã tính tại cơ quan thi hành án và bên được nhận khoản tiền này là Ngân hàng để cấn trừ và khoản tiền gốc và lãi mà bà T bị tuyên buộc có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng và theo đó ghi rõ quan hệ tranh chấp theo các biên nhận nợ ngày 12/7/20212 và ngày 25/7/2012 giữa bà H và ông P1 đã được giải quyết xong.

[10.3] Tại phiên toà, các con của bà H cũng thống nhất với vấn đề này. Chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng về vấn đề này.Vì vậy cần tuyên rõ: Chuyển giao quyền từ các khoản tiền của bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Thanh P1: Buộc bà Nguyễn Thị H giao nộp số tiền trả ông Nguyễn Thanh P1 tại cơ quan thi hành án để trả cho Ngân hàng thu một phần nợ gốc và lãi của bà T. Số tiền phải chịu còn lại sau khi được khấu trừ, số còn lại của khoản vay bà T phải chịu sẽ được giải quyết tại giai đoạn thi hành án.

[10.4] Và như phân tích nêu trên có cơ sở để chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng, cấp phúc thẩm có điều chỉnh cách tuyên theo đó ghi nhận số tiền buộc bà H phải trả cho ông P1 và theo đó tuyên việc số tiền này buộc trả cho Ngân hàng để thực hiện một phần nghĩa vụ cho bà Kim A. Số tiền này sẽ được khấu trừ vào số nợ gốc của bị đơn tại ngân hàng

[11] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ như đã nêu trên phù hợp

[12] *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Do yêu cầu khởi kiện của kháng cáo chấp nhận nên Ngân hàng không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 1 và Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là: Giữ Y một phần bản án sơ thẩm và S1 một phần Bản án sơ thẩm về cách tuyên: Chuyển giao quyền từ các khoản tiền của bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Thanh P1: Buộc bà Nguyễn Thị H giao nộp số tiền trả ông Nguyễn Thanh P1 tại cơ quan thi hành án để Ngân hàng TMCP Đ chi nhánh thành phố C2 được nhận để thu một phần nợ gốc và lãi của bà Lê Thị Hồng T.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2654/quyển VI/2012 ngày 15/6/2012 tại Văn phòng C4, giữa bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Thanh P1 chuyển nhượng thửa đất số 06 tờ bản đồ số 07, diện tích 4900m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 001481 do Ủy ban nhân dân huyện Ô (cũ), tỉnh Hậu Giang cấp ngày 15/10/1991, là vô hiệu do giả tạo.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 331 quyển số 02/2016 tại Văn phòng C5 (nay là văn phòng C6) giữa ông Nguyễn Thanh P1, bà Lê Thị Xuân D với bà Huỳnh Thị Kim A chuyển nhượng thửa đất số 06 tờ bản đồ số 07 diện tích 4900m^2 theo tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ huyện T, thành phố Cần Thơ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH01632 do Ủy ban nhân dân huyện T, thành phố Cần Thơ cấp ngày 25/7/2014 là vô hiệu do giả tạo và có đối tượng không thực hiện được.

-Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 617 quyển số 01/2016/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/3/2016 tại Văn phòng C7 (nay là Văn phòng C3) giữa bà Huỳnh Thị Kim A với bà Lê Thị Hồng T chuyển nhượng thửa đất số 06 tờ bản đồ số 07 diện tích 4900m^2 theo tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ huyện T, thành phố Cần Thơ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH01632 do Ủy ban nhân dân huyện T, thành phố Cần Thơ cấp ngày 25/7/2014 là vô hiệu do giả tạo và có đối tượng không thực hiện được.

- Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 017/2016/7869271/HĐBĐ ngày 23/3/2016 giữa Ngân hàng TMCP Đ và bà Lê Thị Hồng T (Số công chứng

1734 quyển số 01/2016/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/3/2016 tại Văn phòng C8) là vô hiệu.

+ Kiến nghị Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T xóa việc đăng ký giao dịch bảo đảm thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh C2 (số đăng ký 676 ngày 24 tháng 3 năm 2016). Đồng thời, kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thực hiện thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BT 059085 (Số vào sổ cấp GCN QSDĐ:CH01632) do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Nguyễn Thanh P1 ngày 25/7/2014.

+ Bà Nguyễn Thị H được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật với tổng diện tích còn lại sau khi bị thu hồi là 3289.6m^2 theo Bản trích đo địa chính số 54/TTKTTNMT ngày 14/3/2022 của Trung tâm K1 – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

Bà Nguyễn Thị H có quyền sở hữu toàn bộ số tiền bồi thường hỗ trợ và tái định cư công trình xây dựng trường tiểu học Đ1, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ, tổng số tiền là 614.582.400 đồng (Sáu trăm mười bốn triệu năm trăm tám mươi hai nghìn bốn trăm đồng), bà Nguyễn Thị H liên hệ lập thủ tục nhận tiền bồi thường tại Ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất huyện T để được chi trả theo quy định.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh thành phố C2 đối với bà Lê Thị Hồng T.

Buộc bà Lê Thị Hồng T thanh toán số tiền nợ gốc 450.000.000 đồng nợ lãi đến ngày 26/12/2023 là 433.265.191 đồng. Tổng số tiền bà Lê Thị Hồng T phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ là 883.265.191 đồng (T3 trăm tám mươi ba triệu hai trăm sáu mươi lăm nghìn một trăm chín mươi mốt đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bà Lê Thị Hồng T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ về việc phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 017/2016/7869271/HĐBĐ ngày 23/3/2016 giữa Ngân hàng TMCP Đ và bà Lê Thị Hồng T (Số công chứng 1734 quyển số 01/2016/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/3/2016 tại Văn phòng C8)

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ về việc được thụ hưởng tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư công trình xây dựng trường tiểu học Đ1, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ, tổng số tiền phê duyệt cho bà Lê Thị Hồng T là 614.582.400 (Sáu trăm mười bốn triệu năm trăm tám mươi hai nghìn bốn trăm) đồng.

3. Bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ trả cho ông P1 số tiền vay 100.000.000 đồng và lãi suất phát sinh sau khi khấu trừ phần lãi suất vượt quá từ ngày 26/01/2013 đến ngày 26/12/2023 là 166.366.000 đồng. Tổng cộng gốc và lãi bà H phải thanh toán cho ông P1 là 266.366.000 đồng (Hai trăm sáu mươi sáu triệu ba trăm sáu mươi sáu nghìn đồng). Cụ thể, buộc bà Nguyễn Thị H giao nộp số tiền trả ông Nguyễn Thanh P1 tại cơ quan thi hành án để trả cho chuyển giao quyền thu số tiền này cho Ngân hàng TMCP Đ – chi nhánh thành phố C2 để thu một phần nợ gốc và lãi của bà Lê Thị Hồng T. Số tiền phải chịu còn lại sau khi được khấu trừ của khoản vay bà Lê Thị Hồng T sẽ được giải quyết tại giai đoạn thi hành án.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên 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 Bộ luật dân sự.

4. Về chi phí tố tụng: 26.000.000 đồng (Hai mươi sáu triệu đồng) nguyên đơn tự nguyện chịu.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí do. Bà H được nhận lại 3.100.000 đồng (Ba triệu một trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 004970 ngày 09 tháng 3 năm 2018 của Chi Cục Thi hành án Dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Bị đơn ông Nguyễn Thanh P1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Bị đơn bà Lê Thị Hồng T phải chịu 38.797.956 đồng (Ba mươi tám triệu, bảy trăm chín mươi bảy nghìn,chín trăm năm mươi sáu đồng). Bị đơn bà Huỳnh Thị Kim A phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng)

- Ngân hàng TMCP Đ chi nhânh thành phố Cần Thơ phải chịu 28.883.296 đồng. (Hai mươi tám triệu tám trăm tám mươi ba nghìn hai trăm chín mươi sáu đồng) được khấu trừ 17.975.000 đồng (Mười bảy triệu chín trăm bảy mươi lăm nghìn đồng), theo biên lai thu số 00009117 ngày 15 tháng 8 năm 2022 của Chi Cục Thi hành án Dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, Ngân hàng TMCP Đ còn phải nộp thêm số tiền 10.908.296 (Mười triệu chín trăm lẻ tám nghìn hai trăm chín mươi sáu) đồng.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

Ngân hàng TMCP Đ chi nhanh C9 được nhận lại số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000923 ngày 06/02/2024 tại Chi Cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 13/8/2024).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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./.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND TPCT;
- Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều
- Chi Cục THADSQ.Ninh Kiều;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Thị Minh Trang