

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 121/2025/DS-PT
Ngày 26-02-2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng,
hợp đồng thế chấp, hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Hương

Các Thẩm phán: Ông Lê Minh Đạt

Ông Lê Văn Phận

Thư ký phiên tòa: Ông Võ Tân Vũ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

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

Ngày 25 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 565/2024/TLPT- DS ngày 22 tháng 12 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 127/2024/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 04/2025/QĐ-PT ngày 02 tháng 01 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần L3 (tên cũ là Ngân hàng Thương mại Cổ phần L3)

Địa chỉ: Tòa nhà L, số B Đường T, phường T, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức T - Tổng Giám đốc Ngân hàng Thương mại Cổ phần L3.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đức T: Ông Nguyễn Minh T1 - Phó Giám đốc Ngân hàng Thương mại Cổ phần L3 - Chi nhánh B1.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng:

- Ông Trần Ngọc C, sinh năm 1985 - Giám đốc Ngân hàng Thương mại Cổ phần L3 - Chi nhánh B1 - Phòng G.

- Ông Nguyễn Tấn C1, sinh năm 1986 - Chuyên viên khách hàng của Ngân

hàng Thương mại Cổ phần L3 - Chi nhánh B1 - Phòng G.

Cùng địa chỉ: Khu phố B, thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre.

- Bà Nguyễn Thị Như Ý, sinh năm 1991 - Chuyên viên xử lý nợ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần L3 - Chi nhánh B1.

Địa chỉ: Số C, Đại lộ Đ, Khu phố A, Phường D, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trương Tấn Trọng N, sinh năm 1988 (có mặt)

2.2. Bà Lê Thị Tuyết N1, sinh năm 1988 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ thường trú: Ấp H (Ấp C), xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Cùng địa chỉ tạm trú: Số B, Ấp F, thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre.

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

3.1. Ông Võ Văn H, sinh năm 1954

3.2. Bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1956

3.3. Ông Võ Văn T2, sinh năm 1990

3.4. Bà Trần Kim L, sinh năm 1990

3.5. Bà Võ Thị T3, sinh năm 1992

3.6. Ông Võ Minh T4, sinh năm 2005

Cùng địa chỉ: Số A, ấp E, thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Võ Văn H: Bà Phạm Thị Kim T5 - Luật sư thuộc Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh B.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị O: Bà Đoàn Hồng H1 - Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh B.

3.7. Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1971

Địa chỉ: Số A, ấp K, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

3.8. Bà Nguyễn Thị T6, sinh năm 1984

Địa chỉ: Số E, Ấp F, thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T6: Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1971

Địa chỉ: Số A, ấp K, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

3.9. Ủy ban nhân dân thị trấn G, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre

Địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn Giồng Trôm, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Huỳnh P - Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Hữu L1 - Công chức Địa chính - Nông nghiệp - Xây dựng và Môi trường của Ủy ban nhân dân thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre.

4. *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn H, bà Nguyễn Thị O.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần L3 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn trình bày:

Ông Trương Tấn Trọng N và bà Lê Thị Tuyết N1 có ký 02 hợp đồng tín dụng và đề nghị phát hành thẻ tín dụng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần L3 (TMCP) (nay đổi tên thành Ngân hàng TMCP L3) - Chi nhánh B1 - Phòng G (ghi tắt là Ngân hàng), cụ thể như sau:

- Hợp đồng tín dụng số HDTD26C20220132 ngày 12/7/2022: Số tiền vay là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng, mục đích vay là hoàn tiền mua đất; thời hạn vay là 59 tháng (từ ngày 16/7/2022 đến ngày 15/6/2027); kỳ hạn trả nợ gốc là trả thành 59 kỳ (mỗi kỳ tương đương 01 tháng), từ kỳ 01 đến kỳ 58 số tiền trả mỗi kỳ là 3.400.000 (Ba triệu bốn trăm nghìn) đồng, kỳ 59 trả 2.800.000 (Hai triệu tám trăm nghìn) đồng, định kỳ trả vào ngày 05 hàng tháng; kỳ hạn trả nợ lãi là trả vào ngày 05 hàng tháng theo dư nợ thực tế. Ông N và bà N1 đã nhận đủ số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng theo Giấy đề nghị giải ngân kèm Khế ước nhận nợ số 26C20220132/01 ngày 15/7/2022.

- Hợp đồng tín dụng số HDTD26C20220133 ngày 12/7/2022: Số tiền vay là 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng; mục đích vay là bổ sung vốn mua bán gas, bếp gas, nước giải khát (bia, nước ngọt...); thời hạn cho vay là 36 tháng (từ ngày 12/7/2022 đến ngày 11/7/2025); kỳ hạn trả nợ gốc là trả cuối kỳ; kỳ hạn trả nợ lãi là trả vào ngày 05 hàng tháng theo dư nợ thực tế. Ông N và bà N1 đã nhận đủ số tiền 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng theo 02 Giấy đề nghị giải ngân kèm Khế ước nhận nợ số 26C20220133/01 ngày 18/7/2022 và số 26C20220133/02 ngày 20/7/2022.

- Thẻ tín dụng theo Giấy đề nghị phát hành kèm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế ngày 21/7/2022: Hạn mức thẻ tín dụng là 40.000.000 (Bốn mươi triệu) đồng, lãi suất là 28%/năm.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên, ông N và bà N1 đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC26C20220086 ngày 12/7/2022 với Ngân hàng, theo đó ông N và bà N1 thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 231 có diện tích 1.164,7m², tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre và toàn bộ tài sản trên thửa đất này, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 711757 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/6/2022 cho ông N. Khi ký thế chấp, Ngân hàng có thẩm định tài sản thế chấp, có lập biên bản thẩm định và biên bản

định giá theo đúng quy định, theo đó ghi nhận trên đất có nhà (lúc đó không phát hiện các ngôi mộ, tuy nhiên các ngôi mộ này Ngân hàng không cần thiết phải ghi nhận vào biên bản thẩm định, khi tiến hành xử lý tài sản thế chấp các bên sẽ thỏa thuận cách thức giải quyết đối với các ngôi mộ này).

Trong quá trình thực hiện các hợp đồng trên, ông N và bà N1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng từ ngày 05/12/2022, cụ thể: Theo định kỳ trả nợ gốc và nợ lãi, ông N và bà N1 phải trả nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng theo thỏa thuận nhưng ông N và bà N1 vẫn không thực hiện. Ngân hàng đã nhiều lần thông báo nhắc nợ quá hạn, làm việc trực tiếp, ông N và bà N1 cam kết sẽ trả nhưng sau đó không thực hiện.

Do đó, Ngân hàng khởi kiện:

- Yêu cầu ông N và bà N1 liên đới trả cho Ngân hàng số nợ tính đến ngày 09/9/2024 tổng cộng là 795.069.234 (Bảy trăm chín mươi lăm triệu không trăm sáu mươi chín nghìn hai trăm ba mươi bốn) đồng, cụ thể:

+ Hợp đồng tín dụng số HDTD26C20220132 ngày 12/7/2022: Tổng số nợ là 207.311.637 đồng, gồm nợ gốc là 182.949.887 đồng, nợ lãi trong hạn là 20.573.455 đồng, nợ lãi quá hạn là 3.788.295 đồng.

+ Hợp đồng tín dụng số HDTD26C20220133 ngày 12/7/2022: Tổng số nợ là 522.430.275 đồng, gồm nợ gốc là 400.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 4.295.342 đồng, nợ lãi quá hạn là 118.134.933 đồng.

+ Thẻ tín dụng theo Giấy đề nghị phát hành kèm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế ngày 21/7/2022: Tổng số nợ là 65.327.322 đồng, gồm nợ gốc là 33.954.307 đồng, nợ lãi trong hạn là 20.368.863 đồng, nợ lãi quá hạn là 10.184.432 đồng, phí là 745.200 đồng, thuế là 74.520 đồng.

Đồng thời, Ngân hàng yêu cầu tính lãi tiếp tục từ ngày 10/9/2024 đến khi ông N và bà N1 trả hết nợ cho Ngân hàng.

- Trường hợp ông N và bà N1 không trả hoặc trả không đầy đủ số nợ trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số HDTC26C20228600 ngày 12/7/2022 để thu hồi nợ, cụ thể tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 231 có diện tích 1.164,7m², tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre và toàn bộ tài sản trên thửa đất này.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Võ Văn H và bà Nguyễn Thị O, ông Nguyễn Văn H2 và bà Nguyễn Thị T6, Ngân hàng không đồng ý. Gia đình ông H và bà O trình bày mâu thuẫn với nhau; đối với hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 231, ông N và ông H, bà O đều thừa nhận không bị ai ép buộc ký; Ngân hàng đã thẩm định tài sản thế chấp đúng quy định, khi thẩm định ngoài cán bộ Ngân hàng và ông N còn có 02 người khác nhưng họ không có phản đối và họ cũng không liên quan; Ngân hàng không cần biết người sử dụng tài sản là ai, quyền sử dụng phát sinh khi nào, Ngân hàng chỉ biết gia đình ông H và bà O có biết việc thế chấp thửa đất số 231 trước khi Ngân hàng khởi kiện nhưng không có ai phản kháng, khiếu

nại. Do đó, ông N, bà N1 và Ngân hàng đã ký hợp đồng thế chấp đúng quy định. Giao dịch thực tế giữa các bên diễn ra đúng quy định, ông N trình bày có việc chuyển nhượng thửa đất số 231, ông H và bà O trình bày chỉ ủy quyền cho ông N vay tiền tại Ngân hàng nhưng mục đích các bên đều đã đạt được là đã nhận tiền từ Ngân hàng; gia đình ông H và bà O giúp sức cho ông N vay tiền tại Ngân hàng, dẫn đến Ngân hàng là người phải chịu thiệt hại.

Nguyên đơn đồng ý với các kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật chi phí thu thập chứng cứ.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Trương Tấn Trọng N trình bày:

Ông và bà N1 có ký Hợp đồng tín dụng số HDTD26C20220132 ngày 12/7/2022 và Hợp đồng tín dụng số HDTD26C20220133 ngày 12/7/2022, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC26C20220086 ngày 12/7/2022 với Ngân hàng đúng như lời trình bày của đại diện Ngân hàng; riêng Thẻ tín dụng theo Giấy đề nghị phát hành kèm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế ngày 21/7/2022 thì chỉ một mình ông ký. Do làm ăn thua lỗ nên ông và bà N1 không có khả năng trả nợ tiếp cho Ngân hàng nên vẫn còn nợ tiền Ngân hàng đến nay chưa trả được.

Ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, ông đồng ý một mình trả cho Ngân hàng số nợ tính đến ngày 09/9/2024 tổng cộng là 795.069.234 đồng và đồng ý trả số tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất đã thỏa thuận từ ngày 10/9/2024 đến khi ông trả hết nợ cho Ngân hàng. Nếu trả không đầy đủ hoặc không trả được nợ cho Ngân hàng thì ông đồng ý giao tài sản thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, cụ thể tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 231 có diện tích 1.164,7m², tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre và toàn bộ tài sản trên thửa đất này.

Đối với yêu cầu độc lập của ông H và bà O, ông không đồng ý. Ông Võ Văn T2 là con của ông H và bà O có nợ người khác số tiền khoảng 110.000.000 đồng nhưng không có tiền trả. Ông T2 có đề nghị ông H và bà O đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chuyển nhượng cho ông, ông đồng ý và đứng ra lãnh số nợ trên cho ông T2. Ông H và bà O cũng đồng ý chuyển nhượng cho ông. Khoảng 01 tuần sau (ngày tháng năm thì ông không nhớ rõ), ông H và bà O mang theo giấy tờ tùy thân, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hẹn ông ra Ủy ban nhân dân (UBND) thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 231 và toàn bộ tài sản trên thửa đất này. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng, có mặt ông, ông H, bà O, ông T2, bà P1 (ông T2 và bà P1 là con của ông H và bà O) và cán bộ UBND thị trấn G. Cán bộ UBND thị trấn G có đọc lại nội dung hợp đồng cho các bên nghe, anh T2 và chị P1 có hỗ trợ ông H và bà O đưa các giấy tờ và ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng. Ngày ký hợp đồng chuyển nhượng, ông H và bà O đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông để ông làm thủ tục sang tên. Các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng, giá ghi trong hợp đồng là 200.000.000 đồng hoặc 150.000.000 đồng (ông không nhớ rõ)

là để giảm thuế. Tại nhà ông, ông đã giao đủ số tiền 600.000.000 đồng cho ông T2 là người nhận, nhưng hai bên không lập văn bản giao nhận tiền. Giữa các bên không có việc giao nhận số tiền 200.000.000 đồng như ông H, bà O và ông T2 trình bày. Hàng tháng ông T2 có chuyển tiền cho ông nhưng đó là nhờ ông trả tiền nợ cho người khác, không phải trả tiền lãi cho Ngân hàng như ông H, bà O và ông T2 trình bày. Các bên thỏa thuận chuyển nhượng cả thửa đất số 231 và tài sản trên thửa đất này nhưng chỉ thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông đồng ý cho gia đình ông H và bà O ở nhờ lại trên đất, các bên cũng chỉ thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản. Ngày 15/6/2022, ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 231. Đến ngày 12/7/2022, ông và bà N1 ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC26C20220086 thế chấp thửa đất số 231 và toàn bộ tài sản trên thửa đất này để vay tiền tại Ngân hàng. Như vậy, việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và việc thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 231 và toàn bộ tài sản trên thửa đất này là đúng quy định pháp luật nên ông không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông H và bà O.

Đối với yêu cầu độc lập của ông H2 và bà T2, ông không đồng ý do ông nhận chuyển nhượng thửa đất số 231 và tài sản trên thửa đất này từ ông H và bà O trước ông H2 và bà T2.

Ông đồng ý với các kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật chi phí thu thập chứng cứ.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Lê Thị Tuyết N1 trình bày:

Bà và ông N có ký Hợp đồng tín dụng số HDTD26C20220132 ngày 12/7/2022, Hợp đồng tín dụng số HDTD26C20220133 ngày 12/7/2022 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC26C20220086 ngày 12/7/2022 với Ngân hàng đúng như lời trình bày của đại diện Ngân hàng, riêng Thẻ tín dụng theo Giấy đề nghị phát hành kèm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế ngày 21/7/2022 thì chỉ một mình ông N ký. Tuy nhiên, việc ký 02 Hợp đồng tín dụng trên là do ông N và Ngân hàng yêu cầu bà ký mới vay tiền được nên bà mới ký.

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, lý do:

- Đối với Hợp đồng tín dụng số HDTD26C20220132 ngày 12/7/2022 và Hợp đồng tín dụng số HDTD26C20220133 ngày 12/7/2022, bà có ký tên, ghi rõ họ tên vào 02 hợp đồng này, bà có biết việc vay tiền này nhưng do ông N và Ngân hàng yêu cầu bà ký mới vay tiền được nên bà mới ký; số tiền vay do ông N sử dụng, bà không có sử dụng.

- Đối với Thẻ tín dụng theo Giấy đề nghị phát hành kèm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế ngày 21/7/2022, bà không có ký, bà không biết số tiền vay này.

Đối với yêu cầu độc lập của ông H và bà O, bà không có ý kiến. Việc chuyển nhượng thửa đất số 231 giữa các bên, bà không biết.

Do bận công việc nên bà xin vắng mặt trong vụ án tranh chấp giữa Ngân

hàng, ông N, bà và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn H và bà Nguyễn Thị O trình bày:

Ông T2 là con của ông bà có nợ ông N số tiền khoảng 200.000.000 đồng, ông N yêu cầu ông T2 về mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bà để ông N vay tiền tại Ngân hàng, lấy số tiền vay này để trả nợ cho ông N, tiền lãi thì ông T2 đóng cho Ngân hàng (vì ông N có giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh nên vay tiền của Ngân hàng T9 hơn). Sau đó, các bên có đến UBND thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre ký giấy tờ, lúc đó ông N nói là ký văn bản ủy quyền mượn đất để vay tiền. Tại UBND thị trấn G, ông bà cùng ông N ký tên vào văn bản do ông N đưa ra, khi ký cán bộ UBND thị trấn G không đọc lại nội dung văn bản cho ông bà nghe, không đọc lại nội dung văn bản do ông H bị mù mắt, bà O không biết chữ. Khi ký, ông bà chưa đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, khoảng 05- 06 ngày sau thì bà O mới đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đưa cho ông N và đưa ở ngoài đường. Hàng tháng ông T2 có đưa tiền lãi cho ông N là 5.500.000 đồng để đóng lãi cho Ngân hàng.

Sau này, ông bà được biết là cán bộ Ngân hàng và ông N có đến đất để xem xét. Khi xem xét, bà O không có mặt tại nhà, ông H có mặt tại nhà nhưng không ai thông báo cho ông H biết việc ông N thế chấp thửa đất số 231 và tài sản trên thửa đất này để vay số tiền 600.000.000 đồng tại Ngân hàng, ông bà cũng không có ký tên vào văn bản nào của Ngân hàng.

Sau đó, đại diện Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, chính quyền địa phương, cán bộ Ngân hàng và ông N có đến xem xét đất, ông bà mới biết là văn bản mà ông bà ký tại UBND thị trấn G là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông N đã thế chấp đất để vay số tiền 600.000.000 đồng tại Ngân hàng. Ông N không trả được nợ nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông N trả nợ, nếu không trả được nợ thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là đất thuộc quyền sử dụng của ông bà để thu hồi nợ, việc này đã ảnh hưởng đến quyền lợi của ông bà.

Việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2022 vi phạm quy định phải có người làm chứng do ông H bị mù mắt, bà O không biết chữ; cán bộ UBND thị trấn G không đọc lại nội dung hợp đồng cho ông H và bà O nghe, không giải thích hậu quả pháp lý của hợp đồng cho ông H và bà O biết. Điều này đã vi phạm quy định tại khoản 3 Điều 36 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính Phủ. Đồng thời, giá ghi trong hợp đồng là 100.000.000 đồng là thấp hơn giá thực tế (theo biên bản định giá tài sản thì giá trị đất hơn 2.500.000.000 đồng); ông N thừa nhận giá là 600.000.000 đồng nhưng ghi trong hợp đồng là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng để giảm thuế nên có dấu hiệu của hợp đồng giả tạo (để trốn thuế), vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 123, Điều 124 Bộ luật Dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông L1 - Cán bộ UBND thị trấn G không phản đối ý kiến của bà O về việc bà O cho rằng khi ký hợp đồng bà và ông H không có đưa ra bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nghĩa là ông L1 đã thừa nhận khi chứng thực hợp đồng không có bản

chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, điều này đã vi phạm quy định tại Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính Phủ. Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ thì trên đất có nhà ở, có mộ, có một phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông H2, bà T2 trước đó nhưng hợp đồng không đề cập nên đã vi phạm quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự. Ông T2 thừa nhận có nợ ông N số tiền 50.000.000 đồng nên có đề nghị ông bà ký ủy quyền cho ông N vay tiền và thực tế việc này đã thực hiện xong, tuy nhiên không đúng ý kiến của ông bà vì ông bà chỉ ủy quyền vay tiền nhưng lại sang tên đất cho ông N đứng tên. Ông N có đưa số tiền 200.000.000 đồng, hàng tháng ông T2 có gửi tiền cho ông N để đóng lãi cho Ngân hàng và ông T2 đã cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh, điều này chứng tỏ không có việc chuyển nhượng đất vì nếu chuyển nhượng thì không có việc trả lãi.

Ông N thế chấp thửa đất số 231 và tài sản trên thửa đất này cho Ngân hàng nhưng hồ sơ vay vốn của Ngân hàng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh đầy đủ hiện trạng đất, quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất, việc quản lý, sử dụng đất và tài sản trên đất.

Do đó, ông bà có yêu cầu độc lập tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông bà với ông N đối với thửa đất số 231 vô hiệu; tuyên hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và ông N, bà N1 đối với thửa đất số 231 vô hiệu; xử lý hậu quả của các hợp đồng vô hiệu là trả lại thửa đất số 231 cho ông bà. Ông bà đồng ý trả lại số tiền 200.000.000 đồng cho ông N sau khi trừ đi số tiền lãi ông T2 đã đóng cho ông N; yêu cầu điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông N sang lại cho bà O.

Đối với yêu cầu độc lập của ông H2 và bà T2 về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 98m² thuộc một phần thửa đất số 231, ông bà đồng ý vì ông bà có chuyển nhượng phần đất này cho ông H2 và bà T2, ông bà đã giao đất cho ông H2, bà T2 và đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 196.000.000 đồng từ ông H2, bà T2.

Ông bà đồng ý với các kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật chi phí thu thập chứng cứ.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn T2 trình bày:

Ông có nợ ông N số tiền 50.000.000 đồng (không có giấy tờ chứng minh việc nợ tiền này). Ông N có yêu cầu trả nợ nhưng ông không có khả năng trả, ông nói với ông N là sẽ về nói lại với ông H và bà O ủy quyền cho ông N vay tiền do ông N có giấy phép kinh doanh. Sau đó, ông H và bà O đồng ý. Ông H và bà O có ký ủy quyền cho ông N vay tiền. Ngày ký giấy tờ tại UBND thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre, ông đã chở ông H đến rồi ngồi bên ngoài đợi. Khi đi, ông không biết đi làm gì, sau khi về nhà thì bà O có nói cho ông biết là đến ký ủy quyền cho ông N vay tiền. Bà P1 chở bà O đến UBND thị trấn G rồi cũng ra bên ngoài đợi.

Ông không có nhận số tiền 600.000.000 đồng từ việc chuyển nhượng thửa đất số 231 từ ông N như ông N đã trình bày. Ông chỉ có nhận số tiền 200.000.000

đồng từ ông N, sau đó ông có trả tiền nợ cho ông N. Hàng tháng ông có đưa tiền cho ông N để đóng lãi cho Ngân hàng, có khi đưa 4.500.000 đồng, có khi đưa 5.000.000 đồng, tổng số lãi đã đóng là 35.000.000 đồng (có hai lần khác đưa tiền mặt nhưng ông không nhớ bao nhiêu). Khi đưa tiền cho ông N, ông N nói đóng cho Ngân hàng bao nhiêu thì ông đưa bao nhiêu, không có giấy tờ.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị trấn G trình bày:

UBND thị trấn G có chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và ông H, bà O đối với thửa đất số 231, do các bên tự đến UBND thị trấn G để yêu cầu chứng thực. Khi chứng thực, cán bộ UBND thị trấn G có đọc lại nội dung hợp đồng cho các bên nghe, các bên có đưa hợp đồng soạn sẵn và giấy tờ đầy đủ (giấy tờ tùy thân, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), các bên thống nhất nên UBND thị trấn G mới chứng thực hợp đồng.

UBND thị trấn G đã chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và ông H, bà O đối với thửa đất số 231 đúng quy định nên không đồng ý với lời trình bày và yêu cầu độc lập của ông H và bà O.

UBND thị trấn G xin vắng mặt trong vụ án tranh chấp giữa Ngân hàng, ông N, bà N1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị T3 trình bày:

Bà là con ruột của ông H và bà O, sinh sống trên thửa đất số 231 từ nhỏ, sau đó lấy chồng theo chồng, đến năm 2018 thì quay lại sinh sống tiếp trên thửa đất số 231 cùng ông H và bà O. Lúc đầu, bà không biết sự việc giữa các bên. Sau này, khi Tòa án mời thì bà mới biết. Bà không có ký tên vào bất kỳ văn bản nào liên quan đến thửa đất số 231 liên quan trong vụ án này.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Kim L trình bày:

Bà là vợ của ông T2, sinh sống trên thửa đất số 231 từ năm 2009 đến nay. Bà có nghe ông T2 nói là có nợ tiền của ông N và nợ tiền bên ngoài, có mượn ông H và bà O giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để nhờ ông N vay tiền trả nợ (cụ thể nợ bao nhiêu thì ông T2 không nói). Trước khi Ngân hàng khởi kiện, bà có nghe bà O điện cho ông T2 nói là Ngân hàng xuống phát mãi đất. Bà không có ký tên vào bất kỳ văn bản nào liên quan đến thửa đất số 231 liên quan trong vụ án này.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Minh T4 trình bày:

Ông là cháu nội của ông H và bà O, sinh sống trên thửa đất số 231 từ nhỏ đến nay. Sự việc giữa các bên, ông không biết, ông không có ký tên vào bất kỳ văn bản nào liên quan đến thửa đất số 231 liên quan trong vụ án này.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn

Văn H2 trình bày:

Ông và bà T2 có nhận chuyển nhượng của ông H và bà O phần đất có diện tích 98m² thuộc một phần thửa đất số 231, giá chuyển nhượng 2.000.000 (hai triệu) đồng/m² (ngày tháng năm ông không nhớ). Các bên có lập Văn bản thỏa thuận, có công chứng nhưng tại đâu thì ông không nhớ. Ông và bà T2 đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho ông H và bà O 196.000.000 đồng; ông H và bà O đã giao đất cho ông bà quản lý, sử dụng. Đến nay, các bên chưa làm thủ tục sang tên do không đủ diện tích để tách thửa.

Nếu thửa đất số 231 thuộc quyền sử dụng của ông H và bà O, ông và bà T2 yêu cầu ông H và bà O tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đổi phần đất có diện tích 98m² thuộc một phần thửa đất số 231, giao phần diện tích đất này cho ông bà đứng tên. Trong trường hợp không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên thì ông và bà T2 yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể là ông bà trả lại đất cho ông H và bà O, ông H và bà O trả lại số tiền đã nhận cho ông bà, yêu cầu xem xét lỗi để bồi thường.

Ông và bà T2 đồng ý với các kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T6 trình bày:

Bà thống nhất với phần trình bày của ông H2.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm đã đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 127/2024/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm đã áp dụng khoản 3 và khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 122, 123, 131, 133, 408, 500, 501, 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự; Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 90, 91 và Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; 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. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP L3 (tên cũ là Ngân hàng TMCP L3):

Buộc ông Trương Tấn Trọng N và bà Lê Thị Tuyết N1 có trách nhiệm liên đới thanh toán cho Ngân hàng TMCP L3 số nợ vay tổng cộng là 729.741.912 (Bảy trăm hai mươi chín triệu bảy trăm bốn mươi một nghìn chín trăm mười hai) đồng theo Hợp đồng tín dụng số HDTD26C20220132 ngày 12/7/2022 và Hợp đồng tín dụng số HDTD26C20220133 ngày 12/7/2022 ký giữa Ngân hàng TMCP L3 (nay là Ngân hàng TMCP L3) - Chi nhánh B1 - Phòng G và ông Trương Tấn Trọng N, bà Lê Thị Tuyết N1, cụ thể:

+ Hợp đồng tín dụng số HDTD26C20220132 ngày 12/7/2022: Tổng số nợ

là 207.311.637 (Hai trăm lẻ bảy triệu ba trăm mười một nghìn sáu trăm ba mươi bảy) đồng, gồm nợ gốc là 182.949.887 (Một trăm tám mươi hai triệu chín trăm bốn mươi chín nghìn tám trăm tám mươi bảy) đồng, nợ lãi trong hạn là 20.573.455 (Hai mươi triệu năm trăm bảy mươi ba nghìn bốn trăm năm mươi lăm) đồng, nợ lãi quá hạn là 3.788.295 (Ba triệu bảy trăm tám mươi tám nghìn hai trăm chín mươi lăm) đồng.

+ Hợp đồng tín dụng số HDTD26C20220133 ngày 12/7/2022: Tổng số nợ là 522.430.275 (Năm trăm hai mươi hai triệu bốn trăm ba mươi nghìn hai trăm bảy mươi lăm) đồng, gồm nợ gốc là 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng, nợ lãi trong hạn là 4.295.342 (Bốn triệu hai trăm chín mươi lăm nghìn ba trăm bốn mươi hai) đồng, nợ lãi quá hạn là 118.134.933 (Một trăm mười tám triệu một trăm ba mươi bốn nghìn chín trăm ba mươi ba) đồng.

Ông Trương Tấn Trọng N và bà Lê Thị Tuyết N1 còn phải tiếp tục chịu lãi suất trên số nợ gốc theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hai Hợp đồng trên kể từ ngày 10/9/2024 đến khi ông Trương Tấn Trọng N và bà Lê Thị Tuyết N1 trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP L3.

Buộc ông Trương Tấn Trọng N có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP L3 số nợ vay tổng cộng là 65.327.322 (Sáu mươi lăm triệu ba trăm hai mươi bảy nghìn ba trăm hai mươi hai) đồng, gồm nợ gốc là 33.954.307 (Ba mươi ba triệu chín trăm năm mươi bốn nghìn ba trăm lẻ bảy) đồng, nợ lãi trong hạn là 20.368.863 (Hai mươi triệu ba trăm sáu mươi tám nghìn tám trăm sáu mươi ba) đồng, nợ lãi quá hạn là 10.184.432 (Mười triệu một trăm tám mươi bốn nghìn bốn trăm ba mươi hai) đồng, phí là 745.200 (Bảy trăm bốn mươi lăm nghìn hai trăm) đồng, thuế là 74.520 (Bảy mươi bốn nghìn năm trăm hai mươi) đồng theo Thẻ tín dụng theo Giấy đề nghị phát hành kèm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế ngày 21/7/2022 ký giữa Ngân hàng TMCP L3 (nay là Ngân hàng TMCP L3) - Chi nhánh B1 - Phòng G và ông Trương Tấn Trọng N.

Ông Trương Tấn Trọng N còn phải tiếp tục chịu lãi suất trên số nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong Thẻ tín dụng trên kể từ ngày 10/9/2024 đến khi ông Trương Tấn T7 Nhu trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP L3.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP L3 (tên cũ là Ngân hàng TMCP L3) về việc yêu cầu bà Lê Thị Tuyết N1 liên đới cùng ông Trương Tấn Trọng N trả số nợ theo Thẻ tín dụng theo Giấy đề nghị phát hành kèm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế ngày 21/7/2022 ký giữa Ngân hàng TMCP L3 (nay là Ngân hàng TMCP L3) - Chi nhánh B1 - Phòng G và ông Trương Tấn Trọng N.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP L3 (tên cũ là Ngân hàng TMCP L3) về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 231 có diện tích 1.164,7m², tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre và toàn bộ tài sản trên thửa đất này theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC26C20220086 ngày 12/7/2022 ký giữa Ngân hàng TMCP L3 (nay là Ngân hàng TMCP L3) - Chi nhánh B1 - Phòng G

và ông Trương Tấn Trọng N, bà Lê Thị Tuyết N1; chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Võ Văn H và bà Nguyễn Thị O; không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn H2 và bà Nguyễn Thị T6. Cụ thể tuyên:

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2024 ký giữa ông Trương Tấn Trọng N và ông Võ Văn H, bà Nguyễn Thị O đối với thửa đất số 231 có diện tích 1.164,7m², tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

Tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC26C20220086 ngày 12/7/2022 ký giữa Ngân hàng TMCP L3 (nay là Ngân hàng TMCP L3) - Chi nhánh B1 - Phòng G và ông Trương Tấn Trọng N, bà Lê Thị Tuyết N1 đối với thửa đất số 231 có diện tích 1.164,7m², tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre và tài sản trên thửa đất này vô hiệu.

Tuyên Văn bản thỏa thuận ngày 21/3/2022 ký giữa ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị T6 và ông Võ Văn H, bà Nguyễn Thị O đối với phần đất có diện tích 98m² thuộc một phần thửa đất số 231 có tổng diện tích 1.164,7m², tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

Buộc ông Võ Văn H và bà Nguyễn Thị O liên đới trả cho ông Trương Tấn T7 Nhu số tiền là 1.374.124.329 (Một tỷ ba trăm bảy mươi bốn triệu một trăm hai mươi bốn nghìn ba trăm hai mươi chín) đồng.

Buộc ông Võ Văn H và bà Nguyễn Thị O liên đới trả cho ông Nguyễn Văn H2 và bà Nguyễn Thị T6 số tiền là 196.000.000 (Một trăm chín mươi sáu triệu) đồng.

Buộc ông Trương Tấn Trọng N trả lại thửa đất số 231 có diện tích 1.164,7m², tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre cho ông Võ Văn H và bà Nguyễn Thị O. Buộc ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị Thanh T8 lại phần đất có diện tích 98m² (qua đo đạc thực tế có diện tích 93,5m²) thuộc một phần thửa đất số 231 có tổng diện tích 1.164,7m², tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre cho ông Võ Văn H và bà Nguyễn Thị O. Ông Võ Văn H và bà Nguyễn Thị O tiếp tục quản lý, sử dụng đối với thửa đất số 231 có diện tích 1.164,7m², tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre và toàn bộ tài sản trên thửa đất này.

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

Ngày 23/9/2024, Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm nhận được đơn kháng cáo của ông Võ Văn H, bà Nguyễn Thị O kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 127/2024/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm. Nội dung kháng cáo ông Võ Văn H và bà Nguyễn Thị O yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không buộc ông Võ Văn H và bà Nguyễn Thị O phải liên đới trả cho ông Trương Tấn T7 Nhu số tiền chênh lệch giá đất là 1.374.124.329 đồng, ông H và bà O đồng ý trả cho ông N số tiền là 155.000.000 đồng, buộc ông N phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Võ Văn H, bà Nguyễn Thị O vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu độc lập. Nguyên đơn, bị đơn không đồng ý yêu cầu kháng cáo của ông H, bà O.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H, bà O trình bày: Việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2022 vi phạm quy định vì phải có người làm chứng do ông H bị mù, bà O không biết chữ; cán bộ UBND thị trấn G không đọc lại nội dung hợp đồng cho ông H và bà O nghe, không giải thích hậu quả pháp lý của hợp đồng cho ông H và bà O biết. Điều này đã vi phạm quy định tại khoản 3 Điều 36 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính Phủ. Đồng thời, giá ghi trong hợp đồng là 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng là thấp hơn giá thực tế (theo biên bản định giá tài sản thì giá trị đất hơn 2.500.000.000 (Hai tỷ năm trăm triệu) đồng); ông N thừa nhận giá là 600.000.000 (Sáu trăm triệu) đồng nhưng ghi trong hợp đồng là 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng để giảm thuế nên có dấu hiệu của hợp đồng giả tạo (để trốn thuế), vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 123, Điều 124 Bộ luật dân sự. Từ trước đến nay ông H, bà O vẫn ở trên đất quản lý sử dụng, không chuyển giao ai hết nên không có hậu quả pháp lý xảy ra. Còn số tiền 200.000.000 đồng là số tiền ông H, bà O ủy quyền nhờ ông N vay dùm và ông N đã nhận lại 45.000.000 đồng. Nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chỉ buộc ông H, bà O trả cho ông N số tiền còn lại là 155.000.000 đồng. Đối với chi phí tố tụng buộc ông N phải chịu toàn bộ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát ý kiến như sau:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Toà án áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Võ Văn H và bà Nguyễn Thị O, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 127/2024/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tuyên hợp đồng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2024 ký giữa ông Trương Tấn Trọng N và ông Võ Văn H, bà Nguyễn Thị O đối với thửa đất số 231 có diện tích 1.164,7m², tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre vô hiệu do giả cách nhằm che đậy hợp đồng vay. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, ông H, bà O vẫn đang quản lý sử dụng, chưa chuyển giao nên không buộc phải hoàn trả đất, chỉ buộc ông Võ Văn H, bà Nguyễn Thị O và ông Võ Văn T2 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Trương Tấn T7 Nhu số tiền là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng. Những vấn đề khác không bị kháng cáo đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của ông Võ Văn H và bà Nguyễn Thị O; Hội đồng xét xử nhận định:

** Về tố tụng:*

[1] Đơn kháng cáo của ông Võ Văn H và bà Nguyễn Thị O đúng theo quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự:

Bà Lê Thị Tuyết N1 được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ Luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà N1 là phù hợp.

** Về nội dung kháng cáo:*

[3] Sau khi xét xử sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn H và bà Nguyễn Thị O kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không buộc ông Võ Văn H và bà Nguyễn Thị O phải liên đới trả cho ông Trương Tấn T7 Nhu số tiền chênh lệch giá đất là 1.374.124.329 đồng, ông H và bà O đồng ý trả cho ông N số tiền đã thoả thuận vay và đề nghị trừ đi phần tiền lãi đã trả cho ông N; buộc ông N phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Các đương sự khác không kháng cáo. Viện kiểm sát không kháng nghị. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét trong phạm vi liên quan đến yêu cầu kháng cáo của đương sự.

[4] Phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 231, có diện tích là 1.164,7 m², tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre. Hiện nay, ông Trương Tấn Trọng N đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và gia đình ông Võ Văn H, bà Nguyễn Thị O đang quản lý, sử dụng thửa đất và tài sản trên thửa đất này. Ông N cho rằng ông Võ Văn H, bà Nguyễn Thị O đã thoả thuận chuyển nhượng thửa đất số 231 cùng toàn bộ tài sản trên thửa đất cho bị đơn thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2024. Ông Võ Văn H, bà Nguyễn Thị O cho rằng việc ký hợp đồng mục đích là để đảm bảo cho khoản vay 200.000.000 đồng của ông Võ Văn T2, thực tế không thoả thuận chuyển nhượng thửa đất này.

[5] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2024 giữa ông Trương Tấn Trọng N và ông Võ Văn H, bà Nguyễn Thị O đối với thửa đất số 231:

Hợp đồng được lập thành văn bản, có chứng thực tại UBND thị trấn G phù hợp với quy định tại các Điều 119, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, nội dung hợp đồng chỉ thể hiện nội dung các bên là chuyển nhượng thửa đất số 231, không thể hiện nội dung chuyển nhượng tài sản trên đất trong khi trên đất có nhà của ông H, bà O đang ở, các công trình kiến trúc khác và có cả các ngôi mộ. Đồng thời, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng là để giảm thuế như ông N trình bày; ông N thừa nhận giá chuyển nhượng là 600.000.000 (Sáu trăm triệu) đồng, trong khi việc chuyển nhượng một phần thửa đất số 231 giữa ông H, bà O và ông H2, bà T2 vào ngày 21/3/2022 là 2.000.000 (Hai triệu) đồng/m², Ngân hàng định giá thửa đất số 231 vào ngày

07/7/2022 là 1.289.000.000 (Một tỷ hai trăm tám mươi chín triệu) đồng. Điều này chứng minh giá ghi trong hợp đồng không đúng với giá thực tế. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông H, bà O và ông N vào ngày 20/4/2022 vô hiệu theo quy định tại Điều 408 và Điều 123 Bộ luật Dân sự.

Ông H, bà O, ông T2 trình bày việc ký chuyển nhượng chỉ để đảm bảo cho khoản vay nợ của ông T2, không thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất này cho ông N nhưng không có chứng cứ chứng minh nên không được chấp nhận.

Về số tiền chuyển nhượng đất, tại biên bản đối chất vào ngày 29/7/2024, bị đơn thừa nhận có nhận tiền từ ông T2 chuyển khoản qua tài khoản nhưng để trả tiền cho khoản tiền khác, nhưng ông N không cung cấp được chứng cứ thể hiện ông T2 còn nợ ông số tiền khác. Lời trình bày của bị đơn mâu thuẫn về giá trị chuyển nhượng, theo bị đơn trình bày giá chuyển nhượng thực tế là 600.000.000 đồng nhưng không có chứng cứ chứng minh, hai bên thống nhất ghi trong hợp đồng là 100.000.000 đồng để giảm thuế. Ông H, bà O và ông T2 xác định đã nhận tiền từ ông N là 200.000.000 đồng lời thừa nhận này là tình tiết không phải chứng minh. Do đó, có căn cứ xác định số tiền các bên giao dịch nhận và ký kết hợp đồng là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng.

[6] Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Căn cứ quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu ông H, bà O và ông N phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, cụ thể: Thửa đất số 231, tờ bản đồ số 32, thị trấn G hiện nay ông H, bà O vẫn đang quản lý, sử dụng nên không cần buộc ông N phải có nghĩa vụ giao trả lại cho ông H, bà O.

Về lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, khi ký hợp đồng, ông N biết có nhiều tài sản trên đất nhưng vẫn mua trong đó có cả 03 ngôi mộ nhưng không thỏa thuận mua bán về tài sản trên đất, sau khi xong thủ tục chuyển nhượng ông N không có ý kiến về việc giao đất mà vẫn để cho ông H, bà O sử dụng cho đến nay nên lỗi mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ là phù hợp. Tuy nhiên, cần khắc phục sai sót trong tính toán như sau:

Theo Biên bản định giá tài sản ngày 23/11/2023 thì giá đất ODT là 3.500.000 (Ba triệu năm trăm nghìn) đồng/m², giá đất nông nghiệp là 2.000.000 (Hai triệu) đồng/m² nên giá trị thửa đất 231 là $(150\text{m}^2 \times 3.500.000 \text{ đồng/m}^2) + (1.014,7\text{m}^2 \times 2.000.000 \text{ đồng}) = 2.554.400.000$ (Hai tỷ năm trăm năm mươi bốn triệu bốn trăm nghìn) đồng. Chênh lệch giá đất là $2.554.400.000 \text{ đồng} - 200.000.000 \text{ đồng} = 2.354.400.000$ (Hai tỷ ba trăm năm mươi bốn triệu bốn trăm nghìn) đồng. Tiền thuế thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà O đã nộp là 8.201.790 (Tám triệu hai trăm lẻ một nghìn bảy trăm chín mươi) đồng, lệ phí trước bạ nhà đất là 2.050.448 (Hai triệu không trăm năm mươi nghìn bốn trăm bốn mươi tám) đồng, tổng cộng là 10.252.238 (Mười triệu hai trăm năm mươi hai nghìn hai trăm ba mươi tám) đồng. Nên $\frac{1}{2}$ giá trị là 1.172.073.881 (Một tỷ một trăm bảy mươi hai triệu không trăm bảy mươi ba nghìn tám trăm tám mươi một) đồng. Tổng cộng số tiền ông H và bà O phải liên đới trả cho ông N là

1.372.073.881 (Một tỷ ba trăm bảy mươi hai triệu không trăm bảy mươi ba nghìn tám trăm tám mươi một) đồng.

Ông H, bà O kháng cáo không có chứng cứ chứng minh nên không được chấp nhận.

[7] Đối với nội dung kháng cáo về việc buộc ông N phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Ông H, bà O có yêu cầu độc lập trong vụ án và cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập này nên căn cứ quy định tại Điều 157, 165 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Việc chịu chi phí tố tụng phải do Ngân hàng TMCP L3 và ông Trương Tấn Trọng N chịu chi phí này. Cấp sơ thẩm buộc ông H, bà O chịu $\frac{1}{2}$ và ông N chịu $\frac{1}{2}$ là chưa phù hợp. Nên cần chỉnh sửa về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, cụ thể buộc Ngân hàng TMCP L3 và ông Trương Tấn T7 Nhu mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng. Do ông H và bà O đã nộp xong số tiền 5.247.900 (Năm triệu hai trăm bốn mươi bảy nghìn chín trăm) đồng nên buộc Ngân hàng TMCP L3 và ông Trương Tấn Trọng N mỗi bên phải hoàn trả lại ông Võ Văn H, bà Nguyễn Thị O số tiền là 2.623.950 (Hai triệu sáu trăm hai mươi ba nghìn chín trăm năm mươi) đồng.

[8] Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Từ những nhận định trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn H, bà Nguyễn Thị O.

[9] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà không phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[10] Trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H, bà O không phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và không có tài liệu chứng cứ chứng minh nên không được chấp nhận.

[11] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không chấp nhận nên ông Võ Văn H, bà Nguyễn Thị O phải chịu án phí phải theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án. Tuy nhiên ông H, bà O là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Văn H, bà Nguyễn Thị O.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 127/2024/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm. Tuy nhiên, có điều chỉnh số tiền mà ông Võ Văn H, bà Nguyễn Thị O phải trả cho ông Trương Tấn T7 Nhu do cấp sơ thẩm có sai sót trong tính toán.

Căn cứ khoản 3 và khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ vào các Điều 117, 119, 124, 131, 133, 500, 501, 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự; Căn cứ Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ các Điều 90, 91 và Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Căn cứ 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. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP L3 (tên cũ là Ngân hàng TMCP L3):

Buộc ông Trương Tấn Trọng N và bà Lê Thị Tuyết N1 có trách nhiệm liên đới thanh toán cho Ngân hàng TMCP L3 số nợ vay tổng cộng là 729.741.912đ (Bảy trăm hai mươi chín triệu bảy trăm bốn mươi một nghìn chín trăm mười hai đồng) theo Hợp đồng tín dụng số HDTD26C20220132 ngày 12/7/2022 và Hợp đồng tín dụng số HDTD26C20220133 ngày 12/7/2022 ký giữa Ngân hàng TMCP L3 (nay là Ngân hàng TMCP L3) - Chi nhánh B1 - Phòng G và ông Trương Tấn Trọng N, bà Lê Thị Tuyết N1, cụ thể:

+ Hợp đồng tín dụng số HDTD26C20220132 ngày 12/7/2022: Tổng số nợ là 207.311.637đ (Hai trăm lẻ bảy triệu ba trăm mười một nghìn sáu trăm ba mươi bảy đồng), gồm nợ gốc là 182.949.887đ (Một trăm tám mươi hai triệu chín trăm bốn mươi chín nghìn tám trăm tám mươi bảy đồng), nợ lãi trong hạn là 20.573.455đ (Hai mươi triệu năm trăm bảy mươi ba nghìn bốn trăm năm mươi lăm đồng), nợ lãi quá hạn là 3.788.295đ (Ba triệu bảy trăm tám mươi tám nghìn hai trăm chín mươi lăm đồng).

+ Hợp đồng tín dụng số HDTD26C20220133 ngày 12/7/2022: Tổng số nợ là 522.430.275đ (Năm trăm hai mươi hai triệu bốn trăm ba mươi nghìn hai trăm bảy mươi lăm đồng), gồm nợ gốc là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng), nợ lãi trong hạn là 4.295.342đ (Bốn triệu hai trăm chín mươi lăm nghìn ba trăm bốn mươi hai đồng), nợ lãi quá hạn là 118.134.933đ (Một trăm mười tám triệu một trăm ba mươi bốn nghìn chín trăm ba mươi ba đồng).

Ông Trương Tấn Trọng N và bà Lê Thị Tuyết N1 còn phải tiếp tục chịu lãi suất trên số nợ gốc theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hai Hợp đồng trên kể từ ngày 10/9/2024 đến khi ông Trương Tấn Trọng N và bà Lê Thị Tuyết N1 trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP L3.

Buộc ông Trương Tấn Trọng N có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP L3 số nợ vay tổng cộng là 65.327.322đ (Sáu mươi lăm triệu ba trăm hai mươi bảy nghìn ba trăm hai mươi hai đồng), gồm nợ gốc là 33.954.307đ (Ba mươi ba triệu chín trăm năm mươi bốn nghìn ba trăm lẻ bảy đồng), nợ lãi trong hạn là 20.368.863đ (Hai mươi triệu ba trăm sáu mươi tám nghìn tám trăm sáu mươi ba đồng), nợ lãi quá hạn là 10.184.432đ (Mười triệu một trăm tám mươi bốn nghìn bốn trăm ba mươi hai đồng), phí là 745.200đ (Bảy trăm bốn mươi lăm nghìn hai trăm đồng), thuế là 74.520đ (Bảy mươi bốn nghìn năm trăm hai mươi đồng) theo

Thẻ tín dụng theo Giấy đề nghị phát hành kèm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế ngày 21/7/2022 ký giữa Ngân hàng TMCP L3 (nay là Ngân hàng TMCP L3) - Chi nhánh B1 - Phòng G và ông Trương Tấn Trọng N.

Ông Trương Tấn Trọng N còn phải tiếp tục chịu lãi suất trên số nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong Thẻ tín dụng trên kể từ ngày 10/9/2024 đến khi ông Trương Tấn T7 Nhu trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP L3.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP L3 (tên cũ là Ngân hàng TMCP L3) về việc yêu cầu bà Lê Thị Tuyết N1 liên đới cùng ông Trương Tấn Trọng N trả số nợ theo Thẻ tín dụng theo Giấy đề nghị phát hành kèm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế ngày 21/7/2022 ký giữa Ngân hàng TMCP L3 (nay là Ngân hàng TMCP L3) - Chi nhánh B1 - Phòng G và ông Trương Tấn Trọng N.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP L3 (tên cũ là Ngân hàng TMCP L3) về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 231, có diện tích 1.164,7m², tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre và toàn bộ tài sản trên thửa đất này theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC26C20220086 ngày 12/7/2022 ký giữa Ngân hàng TMCP L3 (nay là Ngân hàng TMCP L3) - Chi nhánh B1 - Phòng G và ông Trương Tấn Trọng N, bà Lê Thị Tuyết N1.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Võ Văn H và bà Nguyễn Thị O về việc yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn H2 và bà Nguyễn Thị T6 về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2024 ký giữa ông Trương Tấn Trọng N và ông Võ Văn H, bà Nguyễn Thị O đối với thửa đất số 231, có diện tích 1.164,7m², tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

Buộc ông Võ Văn H, bà Nguyễn Thị O và ông Võ Văn T2 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Trương Tấn T7 Nhu số tiền là 1.372.073.881đ (Một tỷ ba trăm bảy mươi hai triệu không trăm bảy mươi ba nghìn tám trăm tám mươi một đồng).

Tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC26C20220086 ngày 12/7/2022 ký giữa Ngân hàng TMCP L3 (nay là Ngân hàng TMCP L3) - Chi nhánh B1 - Phòng G và ông Trương Tấn Trọng N, bà Lê Thị Tuyết N1 đối với thửa đất số 231, có diện tích 1.164,7m², tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre và tài sản trên thửa đất này là vô hiệu.

Tuyên Văn bản thỏa thuận ngày 21/3/2022 giữa ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị T6 với ông Võ Văn H, bà Nguyễn Thị O đối với phần đất có diện tích 98m² thuộc một phần thửa đất số 231, có tổng diện tích 1.164,7m², tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

Buộc ông Võ Văn H và bà Nguyễn Thị O liên đới trả cho ông Nguyễn Văn H2 và bà Nguyễn Thị T6 số tiền là 196.000.000đ (Một trăm chín mươi sáu triệu

đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Buộc ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị Thanh T8 lại phân đất có diện tích 98m² (qua đo đạc thực tế có diện tích 93,5m²) thuộc một phần thửa đất số 231, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre cho ông Võ Văn H và bà Nguyễn Thị O. Ông Võ Văn H và bà Nguyễn Thị O tiếp tục quản lý, sử dụng đối với thửa đất số 231 có diện tích 1.164,7m², tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre và toàn bộ tài sản trên thửa đất này.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Trương Tấn T7 Nhu đối với thửa đất số 231 có diện tích 1.164,7m², tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre sang cho bà Nguyễn Thị O khi có yêu cầu.

Buộc Ngân hàng TMCP L3 (tên cũ là Ngân hàng TMCP L3) nộp lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Trương Tấn T7 Nhu đối với thửa đất số 231 có diện tích 1.164,7m², tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre cho cơ quan có thẩm quyền khi điều chỉnh sang cho bà Nguyễn Thị O khi có yêu cầu. Trường hợp Ngân hàng TMCP L3 (tên cũ là Ngân hàng TMCP L3) không nộp lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thì cơ quan có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án thu hồi, điều chỉnh biên động, cấp đổi hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định (có hồ sơ đo đạc kèm theo).

5. Về chi phí tố tụng: Buộc Ngân hàng TMCP L3 và ông Trương Tấn Trọng N mỗi bên chịu ½ chi phí tố tụng. Do ông Võ Văn H, bà Nguyễn Thị O đã tạm ứng chi phí tố tụng là 5.247.900đ (Năm triệu hai trăm bốn mươi bảy nghìn chín trăm đồng) nên buộc Ngân hàng TMCP L3 và ông Trương Tấn Trọng N mỗi bên phải hoàn trả lại ông Võ Văn H, bà Nguyễn Thị O số tiền là 2.623.950đ (Hai triệu sáu trăm hai mươi ba nghìn chín trăm năm mươi đồng).

6. Về án phí sơ thẩm:

6.1. Về án phí sơ thẩm có giá ngạch:

Buộc ông Trương Tấn Trọng N và bà Lê Thị Tuyết N1 phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với số tiền là 33.190.000đ (Ba mươi ba triệu một trăm chín mươi nghìn đồng).

Buộc ông Trương Tấn Trọng N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với số tiền là 3.716.000đ (Ba triệu bảy trăm mười sáu nghìn đồng).

Ông Võ Văn H, bà Nguyễn Thị O được miễn.

6.2. Về án phí sơ thẩm không có giá ngạch:

Buộc ông Trương Tấn Trọng N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch với số tiền là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Buộc Ngân hàng TMCP L3 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch với số tiền là 300.00đ (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.764.000đ (Mười bốn triệu bảy trăm sáu mươi bốn nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003152 ngày 10/3/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre. H3 lại cho Ngân hàng TMCP L3 (tên cũ là Ngân hàng TMCP L3) số tiền tạm ứng án phí còn lại là 14.464.000đ (Mười bốn triệu bốn trăm sáu mươi bốn nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền nêu trên.

Buộc ông Nguyễn Văn H2 và bà Nguyễn Thị T6 phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch với số tiền là 300.00đ (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.00đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005218 ngày 17/6/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre. Ông Nguyễn Văn H2 và bà Nguyễn Thị T6 đã nộp xong án phí.

7. Về án phí phúc thẩm: Ông Võ Văn H, bà Nguyễn Thị O thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí phúc thẩm.

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, có 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND huyện Giồng Trôm;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- Chi cục THADS huyện Giồng Trôm;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Thu Hương