

Bản án số: 259/2020/DS-PT

Ngày: 22-7-2020

*V/v “tranh chấp hợp đồng thuê đất;
hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ,
yêu cầu GCNQSDĐ và hợp đồng
vay tài sản”.*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tửu

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Long

Bà Huỳnh Thanh Duyên

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trí Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 56/2020/TLPT-DS, ngày 30 tháng 01 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng thuê đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (gọi tắt là: HĐCN.QSDĐ), yêu cầu hủy: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là: GCNQSDĐ) và hợp đồng vay tài sản. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2019/DS-ST, ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 249/2020/QĐ-PTDS, ngày 01 tháng 3 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Trương Kim D, sinh năm 1963; cư trú tại: Ấp 3, xã BHT, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của bà D, có: Anh Vũ Tuấn A, sinh năm 1970; Cư trú tại: Số 103, đường CL, Tổ 29, khóm Mỹ Hưng, Phường 3, thành phố CL, tỉnh Đồng Tháp (theo văn bản 09/10/2015 - có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà D, có: Luật sư Nguyễn Mạnh H - Công ty Luật Hợp danh Sao Mai - Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Bị đơn: Trần Văn H, sinh năm 1946 (có mặt);

Lê Thị Ch, sinh năm 1952 (có mặt).

Cùng cư trú tại: Tổ 9, ấp 3, xã BHT, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H1, bà Ch, có:

- Luật sư Đặng Minh T - Văn phòng Luật sư MT - Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Luật sư Phan Duy V – Công ty Luật TNHH TL - Đoàn Luật sư tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Trần Lý Ng, sinh năm 1963 (có mặt);
2. Trần Văn T1, sinh năm 1971 (có mặt);
3. Trần Văn Ng1, sinh năm 1973 (vắng);
4. Trần Thị Ngọc Q, sinh năm 1978 (vắng).
5. Trần Văn T2, sinh năm 1984 (có mặt);
6. Trần Kim Ng2, sinh năm 1985 (vắng).

Người đại diện hợp pháp của chị Q, chị Ng2, chị Ng1, có: Anh Trần Văn T2, sinh năm 1984 (có mặt);

Cùng nơi cư trú: Tổ 9, ấp 3, xã BHT, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp.

7. Trần Văn A1, sinh năm 1972 (có mặt);
8. Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1973 (vắng);
9. Trần Văn L, sinh năm 1974 (vắng);
10. Võ Thị Cẩm Ph1, sinh năm 1984 (vắng);

Cùng nơi cư trú: Tổ 10, ấp 2, xã BHT, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp.

11. Trần Thị H2, sinh năm 1974; cư trú tại: Tổ 9, ấp 3, xã BHT, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

12. Trần Văn V, sinh năm 1977; cư trú tại: Số 122, tổ 4, ấp Đ, xã TB, huyện CT, tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

13. Vi Đức H3, sinh năm 1975; cư trú tại: Số 270, ấp 2, xã BHT, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp (vắng).

14. Nguyễn Thị Mai Tr, sinh năm 1978 (vắng);

15. Lê Hữu L1, sinh năm 1977 (vắng);

Cùng nơi cư trú: Số 600, ấp 3, xã BHT, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp.

16. Ủy ban nhân dân (gọi tắt là: UBND) xã BHT (vắng);

17. UBND huyện CL, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hồng S - Chức vụ: Chủ tịch UBND huyện CL. Địa chỉ: Khóm Mỹ Tây, thị trấn Mỹ Thọ, huyện CL, Đồng Tháp (có đơn xin vắng mặt ngày 06/3/2020).

18. Nguyễn Thành D1, sinh năm 1953; cư trú tại: Ấp 3, xã BHT, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp (chồng bà D, nguyên đơn, vắng)).

Người đại diện hợp pháp của ông D1, có: Anh Vũ Tuấn A, sinh năm: 1970; cư trú tại: Số 103, đường CL, Tổ 29, khóm MH, Phường 3, thành phố CL, tỉnh Đồng Tháp.

19. Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (gọi tắt Ngân hàng BIDV).

Người đại diện hợp pháp: Ông Đoàn Đình D - Chức vụ: Trưởng phòng khách hàng cá nhân (văn bản ủy quyền ngày 25/6/2020 – có mặt).

Địa chỉ: Số 12A, đường 30/4, phường 1, thành phố CL, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người kháng cáo, gồm:* Bị đơn: Ông Trần Văn H, bà Lê Thị Ch; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông (bà) Trần Văn T2, Trần Kim Ng2, Trần Thị Ngọc Q (Ngọc, Quyền do Tùng đại diện kháng cáo); Trần Lý Ng; Trần Văn T1, Trần Văn Ng1, Trần Thị H2, Trần Văn A1, Nguyễn Thị Ph, Trần Văn L, Võ Thị Cẩm Ph1, Trần Văn V; Nguyễn Thành D1; Ngân hàng BIDV.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Trương Kim D và người đại diện hợp pháp là anh Vũ Tuấn A, trình bày:

- Ngày 15/9/2009 ÂL (ngày 01/11/2009 DL), bà D cho ông H1, bà Ch và chị H2 vay 670.000.000 đồng. Mục đích vay là để mua 75 công đất trồng điều ở ĐX, thời hạn vay 03 tháng. Có “Giấy nhận nợ” do ông H1, bà Ch và chị H2 ký.

- Ngày 16/10/2009 ÂL (ngày 02/12/2009 DL), bà D cho ông H1, bà Ch và chị H2 vay 460.000.000 đồng. Mục đích vay là để tu bổ sửa chữa đất, thời hạn vay 02 tháng. Có “Giấy nhận nợ” do ông H1, bà Ch và chị H2 ký.

- Ngày 28/02/2010 ÂL (ngày 12/4/2010 DL), bà D cho bà Ch vay 570.000.000 đồng. Mục đích vay là để trả tiền vay Ngân hàng, thời hạn vay 01 tháng. Có “Biên nhận” do bà Ch ký.

- Ngày 10/4/2010 ÂL (ngày 23/5/2010 DL), bà D cho ông H1, bà Ch vay 130.000.000 đồng. Mục đích vay là để mua phân, thuốc, giống phục vụ sản xuất, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 3%/tháng. Có “Biên nhận” do ông H1, bà Ch ký.

- Ngày 20/4/2010, bà D có nộp số tiền 721.513.400 đồng, trả thay cho khoản vay thế chấp QSDĐ thửa 394, 755 (thửa mới 969), 756 (thửa mới 970) và thửa 1270 (thửa mới 971) của ông H1 tại Ngân hàng Phát triển nhà Đồng bằng Sông Cửu Long (Phòng giao dịch huyện CL), giấy nộp tiền do bà D ký, ghi tên người nộp tiền, bản gốc hiện do bà D giữ.

Theo đó, tổng số tiền mà bà D trả nợ thay và cho ông H1, bà Ch, chị H2 vay là 2.551.513.400 đồng.

* Đến ngày 19/4/2010, bà D có nhận chuyển nhượng 06 thửa đất từ hộ ông H1, cụ thể như sau:

+ Thửa đất 267, tờ bản đồ số 11; diện tích 80m² - đất ở nông thôn (ONT); đất tại ấp 3, xã BHT; đất được UBND huyện CL cấp ngày 24/4/2008 cho hộ ông H1, với giá 150.000.000 đồng.

+ Thửa đất 269, tờ bản đồ số 11; diện tích 72m²- đất ONT; đất tại ấp 3, xã BHT; đất được UBND huyện CL cấp ngày 16/9/2008 cho hộ bà Ch, với giá 150.000.000 đồng.

+ Thửa đất 394, tờ bản đồ số 02; diện tích 8.483m²- đất trồng cây lâu năm (CLN); đất tại ấp 2, xã BHT; đất được UBND huyện CL cấp ngày 18/11/2006 cho hộ ông H1, với giá 647.250.000 đồng.

+ Thửa đất 755 (thửa mới 969), tờ bản đồ số 02; diện tích 8.093m²- đất loại đất trồng lúa (LUA); đất tại ấp 2, xã BHT; đất nhận chuyển nhượng và được UBND huyện CL cấp ngày 21/01/2005 cho hộ ông H1, với giá 617.495.000 đồng.

+ Thửa đất 756 (thửa mới 970), tờ bản đồ số 02; diện tích 4.000m²- đất CLN; đất tại ấp 2, xã BHT; đất được UBND huyện CL cấp ngày 25/8/2005 cho hộ ông H1, với giá 305.205.000 đồng.

+ Thửa đất 1270 (thửa mới 971), tờ bản đồ số 02; diện tích 9.571m²- đất CLN; đất tại ấp 2, xã BHT; đất được UBND huyện CL cấp ngày 25/8/2005 cho hộ ông H1, với giá 730.260.000 đồng.

(Sau đây gọi tắt là các thửa đất: 267, 269, 394, 969, 970, 971).

Tổng cộng giá chuyển nhượng 06 thửa đất nói trên là 2.600.205.000 đồng.

Do hộ ông H1 còn đang nợ bà D số tiền 2.551.513.400 đồng nêu trên, nên sau khi ký HĐCN thì bà D khấu trừ và đã hoàn trả cho ông H1, bà Ch số tiền còn thiếu 48.691.600 đồng coi như trả đủ 2.600.205.000 đồng. Khi chuyển nhượng đất cho bà D thì ông H1, bà Ch có viết “Giấy cam kết”: Cam đoan việc ông H1, bà Ch bán (chuyển nhượng) 06 thửa đất trên cho bà D thì ông H1, bà Ch đã thông báo cho tất cả các con là thành viên hộ gia đình biết và đồng ý bán. Nếu sau này có ai tranh chấp thì ông H1, bà Ch sẽ tự giải quyết.

Ngoài ra, các thành viên trong hộ ông H1, bà Ch là anh Ng và chị H2 đã thống nhất ủy quyền cho ông H1, bà Ch được chuyển nhượng đất cho bà D. Việc ủy quyền lập thành 06 bản, tương ứng với 06 thửa đất chuyển nhượng và chứng thực ngày 19/4/2010 tại UBND xã BHT.

Bà D đã đóng thuế và phí thủ tục hành chính là 61.429.200 đồng. Sau khi hoàn thành nghĩa vụ thuế và phí, ngày 08/5/2010, bà D đã được UBND huyện CL cấp GCN.QSĐĐ đối với 06 thửa đất nêu trên.

* Sau khi được cấp GCN.QSDD thì: Vào khoảng tháng 9/2011, bà D đã chuyển nhượng thửa đất 267 cho anh Vi Đức H3 với giá 220.000.000 đồng. Anh H3 đã trả đủ tiền nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Nay đối với yêu cầu độc lập của Anh H3 thì bà D đồng ý thực hiện HĐCN.QSDD cho Anh H3.

- Đối với thửa đất 269: Vào khoảng tháng 9/2011, bà D đã chuyển nhượng thửa đất này cho chị Nguyễn Thị Mai Tr với giá 180.000.000 đồng. Chị Tr đã trả đủ tiền cho bà D; bà D đã giao đất cho Chị Tr. Hiện thửa đất số 269 do Chị Tr đứng tên GCN.QSDD và cất nhà ở.

- Đối với 04 thửa đất: 394, 969, 970 và 971 hiện bà D đứng tên GCN.QSDD nhưng đất vẫn do hộ ông H1 sử dụng từ khi chuyển nhượng 19/10/2010 đến nay theo hợp đồng thuê đất ngày 24/5/2010 giữa bà D với ông H1, bà Ch.

Theo “Giấy thỏa thuận” thuê đất, cây trái, hoa màu trên đất thì thời hạn thuê đất là 02 năm. Việc thỏa thuận được chứng thực tại UBND xã BHT. Giá thuê đất là 41.600.000 đồng/tháng, giá thuê được tính trên cơ sở số tiền chuyển nhượng đất là 2.600.000.000 đồng x 1,6%/tháng là lãi suất của Ngân hàng tại thời điểm thuê. Đến ngày 13/11/2012 theo đề nghị của ông H1, tại phiên hòa giải của UBND xã BHT bà D đã đồng ý giảm giá thuê đất xuống còn 12.800.000 đồng/tháng, tương đương giá thuê đất thời điểm tháng 11/2012 tại địa phương là 400.000 đồng/công đất x 30,2 công (30.147m²) = 12.800.000 đồng.

Từ khi ký “Giấy thỏa thuận” thuê đất đến nay, ông H1 và bà Ch chưa thanh toán tiền thuê cho bà D.

Nay bà D yêu cầu Tòa án giải quyết:

1/ Buộc ông H1, bà Ch phải trả cho bà D số tiền thuê 30.147m² đất là 2.102.400.000 đồng (thời gian tạm tính từ 24/5/2010 đến 14/9/2018), tại các thửa số 394, 969, 970, 971 nêu trên.

Số tiền thuê đất được tính toán cụ thể như sau:

+ Từ 24/5/2010 đến 13/11/2012 là: 29 tháng 20 ngày, số tiền thuê là:

41.600.000đ/tháng x 29 tháng = 1.206.400.000 đồng

+ Từ 14/11/2012 đến 14/9/2018 là: 70 tháng, số tiền thuê là: 12.800.000 đồng /tháng x 70 tháng = 896.000.000 đồng.

Ông H1, bà Ch phải tiếp tục trả tiền thuê đất cho bà D từ tháng 15/9/2018 đến khi giao trả đất.

- Buộc ông Trần Văn H, Lê Thị Ch cùng các con Trần Lý Ng, Trần Văn T1, Trần Văn A1, Trần Văn Ng1, Trần Thị H2, Trần Văn L, Trần Văn V, Trần Thị Ngọc Q, Trần Văn T2 và Trần Kim Ng2 phải di dời vật kiến trúc mà hộ ông H1 đã tự ý xây dựng và giao các thửa đất số 394, 969, 970, 971 tổng diện tích theo đo đạc thực tế là 29.106m² cho bà D.

2/ Bà D không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông H1, bà Ch về yêu cầu hủy HĐCN.QSDĐ và hủy GCN.QSDĐ của 06 thửa đất nói trên.

3/ Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng BIDV thì bà D, ông D1 thừa nhận: Ngày 06/11/2018 bà D, ông D1 thế chấp QSDĐ các thửa đất 394, 969, 970, 971 để vay số tiền 2.000.000.000 đồng, lãi suất 9,5%/năm, thời hạn vay 11 tháng, nhưng đến nay chưa trả.

Nay bà D, ông D1 đồng ý liên đới trả cho Ngân hàng BIDV số tiền nợ gốc 1.986.000.000 đồng, tiền lãi tính đến ngày 16/10/2019 là 5.715.096 đồng và tiếp tục trả tiền lãi phát sinh từ ngày 17/10/2019 cho đến khi trả hết nợ. Bà D, ông D1 đồng ý giao cho Ngân hàng BIDV được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mãi tài sản là các thửa đất số 394, 969, 970, 971 để thu hồi nợ cho Ngân hàng trong trường hợp ông D1, bà D không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ.

Bị đơn ông Trần Văn H, bà Lê Thị Ch và người đại diện hợp pháp là chị Trương Thị Minh H4, trình bày:

Ông H1, bà Ch không đồng ý theo yêu cầu của bà D. Lý do: Vào tháng 10/2006, ông H1, bà Ch có vay của bà D số tiền 100.000.000 đồng với lãi suất 5.000đồng/triệu/ngày. Tức lãi suất 15%/tháng. Khi vay ông H1, bà Ch đã trả lãi cho bà D được 6 tháng, với số tiền 90.000.000 đồng. Sau đó do buôn bán gặp khó khăn nên không có khả năng trả lãi tiếp. Đến cuối năm 2008, bà D cộng 20 tháng lãi x 15.000.000 đồng/tháng = 300.000.000 đồng + 100.000.000 đồng vốn vay = 400.000.000 đồng, đồng thời bà D tiếp tục cho ông H1, bà Ch vay thêm 200.000.000 đồng, góp với lãi suất 5.000 đồng/1triệu/ngày (15%/tháng). Nhưng thực tế, vợ chồng ông H1, bà Ch chỉ nhận của bà D 150.000.000 đồng, số tiền 50.000.000 đồng bà D nói là trừ lại lãi suất đã nợ trước và ông H1, bà Ch cũng chấp nhận ký vay thêm 200.000.000 đồng của bà D chứ không biết rõ là trừ tiền lãi như thế nào.

Sau đó, bà D yêu cầu ông H1, bà Ch ký xác nhận nợ là 600.000.000 đồng lãi suất 5.000 đồng/ngày/1.000.000 đồng (15%/tháng). Như vậy, sau 02 lần vay của bà D, ông H1, bà Ch chỉ thực nhận số tiền vay là 250.000.000 đồng nhưng ký nhận nợ là 600.000.000 đồng.

Đến cuối năm 2009, sau 11 tháng 12 ngày kể từ đợt vay lần 2, bà D thông báo số tiền lãi và gốc ông H1, bà Ch còn nợ bà D là 1.600.000.000 đồng, bà D yêu cầu ký xác nhận nợ.

Cách tính lãi cụ thể như sau: 600.000.000 đồng x 15%/tháng x 11 tháng = 990.000.000 đồng + 12 ngày lãi hơn 30.000.000đồng = 1.020.000.000 đồng.

Lúc này bà D nói với ông H1, bà Ch là bớt số lẻ hơn 20.000.000 đồng, tính lãi cho chẵn 1.000.000.000đồng. Bà D yêu cầu vợ chồng ông H1, bà Ch xác nhận số tiền nợ gốc nhập lãi cho 02 lần vay là 1.600.000.000 đồng.

Ngày 20/4/2010, bà D có trả nợ thay cho ông H1, bà Ch số tiền 721.513.400 đồng mà ông H1, bà Ch đã nợ Ngân hàng phát triển nhà Đồng

bằng Sông Cửu Long. Sau đó bà D gợi ý yêu cầu ông H1, bà Ch chuyển nhượng hết các thửa đất cho bà D đứng tên để vay Ngân hàng khác nhiều tiền hơn nên ông H1, bà Ch đồng ý ký chuyển nhượng 06 thửa đất, cụ thể là các thửa 267, 269, 394, 969, 970, 971 như nêu trên. Tổng giá chuyển nhượng hết 06 thửa đất được ghi trong hợp đồng là 2.600.205.000 đồng. Tuy nhiên, bà D không vay tiền như lời hứa mà tiền lãi được tính ghi qua hợp đồng thuê đất và bà D đã chuyển nhượng hai thửa đất 267, 269 cho anh Vi Đức H3 và chị Nguyễn Thị Mai Tr để trừ nợ số tiền 400.000.000 đồng.

Ông H1, bà Ch thừa nhận các con là anh Ng, chị H2 có ký tên làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ cho bà D đã được UBND xã BHT chứng thực vào ngày 19/4/2010, nhưng ông H1, bà Ch cho rằng các GCN.QSDĐ là điều cấp cho hộ ông H1, bà Ch. Theo xác nhận của Công an xã BHT ngày 25/4/2010 thì vào thời điểm năm 2010 hộ ông H1 có 07 nhân khẩu là: anh Ng (chủ hộ), ông H1, bà Ch, chị Ng1, anh T1, chị Q và anh T2. Nhưng khi ông H1, bà Ch làm thủ tục sang tên chuyển nhượng đất cho bà D hết 06 thửa đất nêu trên thì chỉ có ông H1, bà Ch, anh Ng, chị H2 ký tên còn lại các thành viên khác trong hộ gia đình là: Trần Văn T1, Trần Văn A1, Trần Văn L, Trần Văn V, Trần Văn T2, Trần Thị Ngọc Q, Trần Kim Ng2, Trần Văn Ng1 không biết và không có ký tên trong HĐCN.QSDĐ cho bà D.

Nên nay ông H1, bà Ch yêu cầu huỷ HĐCN.QSDĐ số 48/HĐCN; 49/HĐCN do UBND xã BHT chứng thực ngày 19/4/2010 và huỷ GCN.QSDĐ thửa đất số 269 và thửa số 267 do chị Nguyễn Thị Mai Tr và bà D đứng tên GCN.QSDĐ; buộc Chị Tr, bà D, Anh H3 trả lại hai thửa đất 267, 269 cho ông H1, bà Ch. Đồng thời, ông H1, bà Ch yêu cầu huỷ HĐCN.QSDĐ số 50/HĐCN; 51/HĐCN; 52/HĐCN; 53/HĐCN do UBND xã BHT chứng thực ngày 19/4/2010 và huỷ GCN.QSDĐ đối với các thửa đất 394, 969, 970, 971 do bà D đứng tên GCN.QSDĐ; buộc bà D trả lại quyền sử dụng 04 thửa đất nêu trên cho gia đình ông H1, bà Ch.

Ông H1, bà Ch đồng ý trả cho bà D số tiền vay gốc là 250.000.000 đồng và số tiền 721.513.400 đồng mà bà D đã trả Ngân hàng thay cho ông H1, bà Ch; về lãi xuất yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với việc bà D thế chấp GCN.QSDĐ các thửa 394, 969, 970, 971 để vay Ngân hàng BIDV số tiền 2.000.000.000 đồng thì ông H1, bà Ch yêu cầu huỷ hợp đồng thế chấp.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Lý Ng, Trần Văn T1, Trần Văn A1, Trần Thị H2, Trần Văn L, Trần Văn V, Trần Văn T2, cùng Trần Thị Ngọc Q, Trần Kim Ng2, Trần Văn Ng1 (do anh T2 đại diện) cùng, trình bày:*

Thông nhất với lời trình bày của cha, mẹ anh chị (ông H1, bà Ch) không đồng ý theo yêu cầu của bà D. Anh Ng, anh T1, anh A1, chị H2, anh L, anh V, anh T2, chị Q, chị Ng2, chị Ng1 thừa nhận ông H1, bà Ch có vay của bà D số tiền 250.000.000 đồng từ năm 2007 cho đến nay và số tiền 721.513.400 đồng mà bà D trả Ngân hàng thay cho ông H1, bà Ch.

Đối với việc ông H1, bà Ch chuyển nhượng 06 thửa đất cho bà D thì anh T1, anh A1, anh L, anh V, anh T2, chị Q, chị Ng2, chị Ng1 đều không hay biết và không có ký tên trong HĐCN.QSĐĐ. Còn chị H2, anh Ng thừa nhận có ký tên trong đơn xin ủy quyền chuyển nhượng QSĐĐ đã được UBND xã BHT chứng thực ngày 19/4/2010.

Nay anh Ng, chị H2, anh T1, anh A1, anh L, anh V, anh T2, chị Q, chị Ng2, chị Ng1 yêu cầu hủy HĐCN và hủy GCN.QSĐĐ cấp cho bà D, Chị Tr. Không đồng ý giao bà D diện tích đất 30.147m²; yêu cầu hủy hợp đồng thuê vườn đất vườn lập ngày 24/5/2010. Đồng thời, các anh, chị nêu trên đồng ý liên đới với ông H1, bà Ch trả cho bà D tiền vay gốc là 250.000.000 đồng và 721.513.400 đồng mà bà D đã trả Ngân hàng, về lãi xuất yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với việc bà D thế chấp GCN. QSĐĐ các thửa 394, 969, 970, 971 để vay Ngân hàng BIDV số tiền 2.000.000.000 đồng thì yêu cầu hủy hợp đồng tín dụng và hủy hợp đồng thế chấp.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Ph, chị Võ Thị Cẩm Ph1, trình bày:* Thống nhất với lời trình bày của ông H1, bà Ch, không đồng ý theo yêu cầu của bà D.

Chị Nguyễn Thị Ph kết hôn với anh Trần Văn A1. Năm 2003 vợ chồng anh, chị cất căn nhà cấp 4 với tổng chi phí khoảng 50.000.000 đồng và về ở trên phần đất tranh chấp. Tại thời điểm chị Ph và anh A1 cất nhà không ai tranh chấp.

Năm 2008 chị Võ Thị Cẩm Ph1 kết hôn với anh Trần Văn L và về ở trên diện tích đất đang tranh chấp. Năm 2012 chị Cẩm Ph1 và anh L cất căn nhà cấp 4 với tổng chi phí khoảng 200.000.000 đồng. Tại thời điểm chị Cẩm Ph1 và anh L cất nhà không ai tranh chấp. Đây cũng là chỗ ở duy nhất của gia đình chị Ph và gia đình chị Cẩm Ph1.

Khi sống gia đình bên chồng (ông H1, bà Ch) chị Ph và chị Cẩm Ph1 cũng có công sức đóng góp trong việc tôn tạo ruộng vườn, chăm sóc cây trồng. Khi ông H1, bà Ch ký giấy chuyển nhượng toàn bộ QSĐĐ thì chị Ph, chị Cẩm Ph1 đều không hay biết. Các chị đồng ý theo ý kiến và yêu cầu của ông H1, bà Ch.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Vi Đức H3, trình bày:*

Khoảng tháng 9/2011, anh có nhận chuyển nhượng từ bà D thửa đất số 267, diện tích 80m² loại đất ở nông thôn, với giá 220.000.000 đồng. Anh H3 đã trả đủ tiền cho bà D. Hai bên thỏa thuận bằng giấy viết tay, hiện nay GCN.QSĐĐ bà D còn đứng tên.

Nay Anh H3 không đồng ý với yêu cầu của bà Ch và ông H1 về yêu cầu hủy HĐCN.QSĐĐ giữa bà D với Anh H3.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Mai Tr, anh Lê Hữu L1, trình bày:*

Khoảng tháng 9/2011 Chị Tr, anh L1 có nhận chuyển nhượng QSDĐ từ bà D thừa đất số 269, diện tích 72m², loại đất ở nông thôn với giá 180.000.000 đồng. Vợ chồng anh chị đã thanh toán tiền cho bà D; bà D đã giao đất cho Chị Tr sử dụng và Chị Tr đã được UBND huyện CL cấp GCN.QSDĐ vào ngày 26/8/2011. Sau khi nhận chuyển nhượng QSDĐ từ bà D thì anh L1, Chị Tr xây dựng nhà kiên cố năm 2011 chi phí khoảng 300.000.000 đồng, ông H1, bà Ch và các con ông H1 bà Ch đều biết nhưng không tranh chấp.

Đối với kết quả định giá của Hội đồng định giá Chị Tr, anh L1 không có ý kiến gì và thống nhất với kết quả định giá. GCN.QSDĐ hiện nay Chị Tr đang giữ không có giao dịch khác.

Nay Chị Tr, anh L1 không đồng ý theo yêu cầu của hộ ông H1, bà Ch về yêu cầu hủy HĐCN.QSDĐ giữa bà D với Chị Tr. Không đồng ý di dời nhà trả lại đất thửa 269 cho bà Ch, ông H1. Chị Tr, anh L1 cũng không có tranh chấp gì với bà D, ông H1, bà Ch. Nếu trường hợp Tòa án hủy GCN.QSDĐ của Chị Tr thì anh L1, Chị Tr sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã BHT, trình bày:* Đối với việc cấp QSDĐ cho ông Trần Văn H, bà Lê Thị Ch, bà Trương Kim D địa phương đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục và đối tượng theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện CL, trình bày (Công văn số: 781/UBND-HC, ngày 08/12/2015, BL193):* Tại thời điểm chuyển nhượng QSDĐ cho bà Trương Kim D thì hộ ông Trần Văn H gồm những thành viên: Bà Ch, chị H2, anh Ng (theo Đơn xin ủy quyền chuyển nhượng QSDĐ).

Khi chuyển nhượng cho bà D thì UBND xã BHT căn cứ vào GCN.QSDĐ của hộ ông H1 gồm những thành viên: Bà Ch, chị H2, anh Ng xác nhận vào HĐCN.QSDĐ giữa hộ ông H1 với bà D do trường hợp chuyển nhượng QSDĐ hết thửa đất nên không có đo đạc, kiểm tra thực tế và không biết trên đất có nhà ở.

Đối với thửa 267 thì UBND huyện CL cấp GCN.QSDĐ cho bà D vào ngày 08/5/2010. Hình thức nhận chuyển nhượng QSDĐ từ hộ ông H1, khi cấp GCN cho bà D không có đo đạc thực tế do chuyển nhượng hết nguyên thửa. Thời điểm lập thủ tục chuyển nhượng cho bà D thì ông H1 là người trực tiếp sử dụng đất. Sau khi bà D được cấp GCN.QSDĐ thì bà D là người trực tiếp sử dụng.

Đối với thửa 269 thì UBND huyện CL cấp GCN.QSDĐ cho bà D vào ngày 08/5/2010. Hình thức nhận chuyển nhượng QSDĐ từ hộ bà Lê Thị Ch. Sau đó, bà D chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị Mai Tr vào ngày 26/8/2011. Thời điểm lập hồ sơ chuyển nhượng cho bà Ch sang bà D thì bà Ch là người trực tiếp sử dụng đất. Sau khi bà D được cấp GCN thì bà D là người trực tiếp sử dụng. Khi bà D chuyển nhượng cho Chị Tr thì Chị Tr là người trực tiếp sử dụng đất cho đến nay.

Trình tự, thủ tục chuyển nhượng QSDĐ đối với 02 thửa đất số 267 và thửa đất số 269 đúng theo quy định pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành D1 và người đại diện hợp pháp của ông D1 là anh Vũ Tuấn A, trình bày: Thống nhất với lời trình bày của bà D.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Đồng Tháp (gọi tắt Ngân hàng BIDV) do anh Bùi Giang Minh, trình bày:*

Ngày 06/11/2018 bà D có ký kết hợp đồng tín dụng số 01/2018/7513432/HĐTD tại Ngân hàng BIDV để vay số tiền 2.000.000.000 đồng, thời hạn vay 11 tháng, đến hạn trả ngày 07/10/2019, lãi suất 9,5%/năm; mục đích vay bổ sung vốn chăm sóc xoài lấy trái, mua bán xoài trái. Để đảm bảo khoản vay này bà D có thể chấp GCN.QSDĐ các thửa 394, 969, 970 và 971 do bà D đứng tên và được UBND huyện CL cấp GCN ngày 08/5/2010. Tổng giá trị tài sản thế chấp là 2.530.000.000 đồng.

Hợp đồng thế chấp QSDĐ số 01/2018/7513432/HĐBĐ ngày 06/11/2018 đã được công chứng tại phòng Công chứng số 1 tỉnh Đồng Tháp vào ngày 06/11/2018. Toàn bộ 04 thửa đất nêu trên đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện CL vào ngày 08/11/2018.

Tuy nhiên, theo hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa bà D với Ngân hàng ngày 06/11/2018 thì thời hạn trả vốn và lãi là ngày 07/10/2019 nhưng phía bà D không thực hiện trả nợ cho Ngân hàng. Do đó, tính đến ngày 16/10/2019 bà D còn dư nợ vay quá hạn tại Ngân hàng BIDV với tổng số tiền 1.991.715.096 đồng. Trong đó nợ gốc 1.986.000.000 đồng; lãi vay trong hạn (tính đến ngày 16/10/2019) là 5.715.096 đồng.

Nay Ngân hàng BIDV khởi kiện yêu cầu buộc bà D, ông D1 có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc 1.986.000.000 đồng và số tiền lãi theo thỏa thuận cho đến khi trả hết nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký ngày 06/11/2018 nêu trên.

Đối với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn có yêu cầu hủy hợp đồng tín dụng và hủy hợp đồng thế chấp giữa bà D, ông D1 với Ngân hàng thì Ngân hàng không đồng ý.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2019/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 37, 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 129, 137, 471, 474, 476, 697, 698 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Điều 26, 166, 203 của Luật đất đai năm 2013;

Pháp lệnh số: 10/2009/PL-UBTVQH 12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy Ban thường Vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Điều 12, 27, 48 của 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:

1/ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện hợp đồng thuê đất của bà Trương Kim D.

2/ Không chấp nhận yêu cầu của bà Trương Kim D buộc ông Trần Văn H, bà Lê Thị Ch cùng các anh chị Trần Lý Ng, Trần Văn T1, Trần Văn A1, Trần Văn Ng1, Trần Thị H2, Trần Văn L, Trần Văn V, Trần Thị Ngọc Q, Trần Văn T2, Trần Kim Ng2, Nguyễn Thị Ph, Võ Thị Cẩm Ph1 phải di dời vật kiến trúc đã xây dựng và giao các thửa đất số 394, 969, 970, 971; tờ bản đồ số 2; tổng diện tích theo đo đạc thực tế là 29.106m²; đất tại ấp 2, xã BHT, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp theo GCN.QSĐĐ UBND huyện CL cấp cho bà D vào ngày 08/5/2010.

3/ Chấp nhận yêu cầu ông Trần Văn H, bà Lê Thị Ch yêu cầu hủy HĐCN.QSĐĐ số 49/HĐCN, 50/HĐCN; 51/HĐCN; 52/HĐCN; 53/HĐCN do UBND xã BHT chứng thực ngày 19/4/2010 giữa hộ gia đình ông H1, bà Ch với bà Trương Kim D và hủy GCN.QSĐĐ đối với thửa đất 267, 394, 1270, 755, 756 (nay thửa 267, 394, 969, 970, 971) thuộc tờ bản đồ số 02 và 11 do bà Trương Kim D đứng tên GCN.QSĐĐ ngày 08/5/2010, tọa lạc tại ấp 2 và ấp 3, xã BHT, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp để trả lại QSD các thửa đất nêu trên cho gia đình ông H1, bà Ch.

4/ Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn H, bà Lê Thị Ch về việc hủy HĐCN.QSĐĐ thửa đất số 269, tờ bản đồ số 11, diện tích 72m²- đất ONT, đất tại ấp 3, xã BHT, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp giữa bà Trương Kim D với Chị Tr và hủy GCN.QSĐĐ của chị Nguyễn Thị Mai Tr được UBND huyện CL cấp GCN. QSĐĐ vào ngày 26/8/2011.

5/ Hủy HĐCN.QSĐĐ giữa bà Trương Kim D với anh Vi Đức H3 tại thửa đất số 267, tờ bản đồ số 11, diện tích 80m².

Buộc Trương Kim D trả lại tiền chuyển nhượng QSĐĐ cho anh Vi Đức H3 là 220.000.000 đồng.

Buộc bà Trương Kim D, anh Vi Đức H3 giao lại GCN và QSĐĐ cho ông Trần Văn H, bà Lê Thị Ch diện tích đất 80m² trong phạm vi các mốc 5, 6, 7, 8, 5 thửa số 267, tờ bản đồ số 11, GCN.QSĐĐ cấp cho bà Trương Kim D ngày 08/5/2010; đất tại ấp 3, xã BHT, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp.

Buộc bà Trương Kim D, anh Vi Đức H3 phải di dời toàn bộ tài sản, cây trồng ra khỏi diện tích nói trên để giao đất cho ông Trần Văn H, bà Lê Thị Ch theo quy định pháp luật.

6/ Buộc ông Trần Văn H, bà Lê Thị Ch cùng các anh, chị Trần Lý Ng, Trần Văn T1, Trần Văn A1, Trần Văn Ng1, Trần Thị H2, Trần Văn L, Trần Văn V, Trần Thị Ngọc Q, Trần Văn T2, Trần Kim Ng2, Nguyễn Thị Ph, Võ Thị Cẩm Ph1 liên đới trả cho bà Trương Kim D số tiền vay là 5.492.356.822 đồng

và số tiền phí thủ tục hành chính sang tên chuyển nhượng đất là 30.714.600 đồng.

7/ Chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Đồng Tháp (gọi tắt Ngân hàng BIDV).

- Buộc bà Trương Kim D, ông Nguyễn Thành D1 có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc 1.986.000.000 đồng và lãi vay tính đến ngày 26/11/2019 là 36.729.342 đồng. Đồng thời tiếp tục chịu số tiền lãi vay theo thỏa thuận cho đến khi trả hết nợ theo hợp đồng tín dụng số 01/2018/7513432/HĐTD ngày 06/11/2018 ký kết tại Ngân hàng BIDV.

- Hủy Hợp đồng thế chấp QSDĐ số 01/2018/7513432/HĐBĐ ngày 06/11/2018 (thế chấp các QSDĐ như sau: thửa đất 971, thửa đất 969; thửa đất 970, thửa đất 394) đã được công chứng tại phòng Công chứng số 1 tỉnh Đồng Tháp vào ngày 06/11/2018 giữa Ngân hàng BIDV với bà Trương Kim D, ông Nguyễn Thành D1 .

8/ Đề nghị UBND huyện CL thu hồi QSDĐ diện tích 8.483m² tại thửa đất 394, diện tích 8.093m² tại thửa đất 969, diện tích 4.000m² tại thửa đất 970; diện tích 9.571m² tại thửa đất 971, tờ bản đồ số 02 với diện tích 80m² tại thửa đất 267, tờ bản đồ số 11; đã cấp GCN.QSDĐ cho bà Trương Kim D vào ngày 08/5/2010, đất tại ấp 2 và ấp 3, xã BHT, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp để cấp lại cho gia đình ông Trần Văn H, Lê Thị Ch.

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/4/2018, ngày 01/11/2018 và sơ đồ ngày 24/4/2018, ngày 02/11/2018 của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện CL).

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về quyền được đăng ký QSDĐ của các đương sự; về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm; về lãi suất, quyền và nghĩa vụ trong thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

* Ngày 11 tháng 12 năm 2019 bị đơn ông Trần Văn H, bà Lê Thị Ch cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là: Trần Lý Ng, Trần Văn T1, Trần Văn A1, Trần Văn Ng1, Trần Thị H2, Trần Văn L, Trần Văn V, Trần Thị Ngọc Q, Trần Văn T2, Trần Kim Ng2, Nguyễn Thị Ph, Võ Thị Cẩm Ph1 cùng có đơn kháng cáo đối với một phần bản án sơ thẩm số 25/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp. Trong đó:

- Ông H1 bà Ch không đồng ý phần Tòa sơ thẩm tuyên: Không chấp nhận yêu cầu của ông H1, bà Ch về yêu cầu hủy HĐCN.QSDĐ thửa đất số 269 giữa bà D với Chị Tr và hủy GCN.QSDĐ của Chị Tr được UBND huyện CL cấp GCN. QSDĐ vào ngày 26/8/2011.

Do Tòa sơ thẩm xác định HĐCN.QSDĐ 6 thửa của gia đình ông H1, bà Ch với bà D là vô hiệu nhưng chỉ hủy 5 HĐCN.QSDĐ, gồm: Hợp đồng số 49, 50, 51, 52, 53 có chứng thực của UBND xã BHT ngày 19/4/2010, nhưng không hủy HĐCN.QSDĐ số 48/HĐCN đối với thửa đất số 269 giữa gia đình ông H1,

bà Ch với bà D và giữa bà D với Chị Tr là không đúng, nên yêu cầu Tòa phúc thẩm xử hủy HĐCN.QSĐĐ thừa 269 giữa gia đình ông H1, bà Ch với bà D và giữa bà D với Chị Tr, hủy GCN.QSĐĐ mà UBND huyện CL cấp cho Chị Tr tại thừa số 269.

- Ông H1 bà Ch cùng các anh, chị Ng, Tân, An, Ngân, Hiền, Lành, Viễn, Quynh, Tùng, Ngọc, Phượng cùng Cẩm Phượng không đồng ý trả bà D số tiền 5.492.356.822 đồng cùng 30.714.600 đồng tiền phí thủ tục hành chính sang tên khi chuyển nhượng đất vì: Thực tế ông H1, bà Ch chỉ vay của bà D tiền gốc là 250.000.000 đồng và 721.513.400 đồng tiền bà D trả nợ Ngân hàng thay ông H1, bà Ch để lấy GCN.QSĐĐ vào ngày 20/4/2010. Trong quá trình vay tiền của bà D ông H1, bà Ch đã trả lãi đầy đủ, tại phiên tòa sơ thẩm bà D cũng thừa nhận việc ông H1, bà Ch đã trả với lãi suất vượt mức quy định của pháp luật (3%/tháng) nhưng Tòa cấp sơ thẩm không xem xét trừ lại phần tiền lãi đã trả vượt mức quy định.

Vì thế, ông H1, bà Ch và các anh, chị Ng, T1, A1, Ng1, H2, L, V, Q, T2, Ng2, Ph cùng Cẩm Ph1 yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, chỉ buộc ông H1, bà Ch và anh, chị Ng, T1, A1, Ng1, H2, L, V, Q, T2, Ng2, Ph cùng Cẩm Ph1 trả bà D số tiền thực vay 250.000.000 đồng trước khi ký các hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/4/2010 và số tiền bà D cho mượn (không lãi, không kỳ hạn) trả nợ Ngân hàng thay ông H1, bà Ch là 721.513.400 đồng vào ngày 20/4/2010.

Ngoài ra các anh, chị Ng, T1, A1, Ng1, H2, L, V, Q, T2, Ng2, Ph cùng Cẩm Ph1 còn kháng cáo phần án phí: Vì tiền do cha mẹ các anh, chị là ông H1, bà Ch vay, mượn của bà D nên trách nhiệm chịu án phí là của ông H1, bà Ch nhưng ông H1, bà Ch là người cao tuổi được miễn, còn các anh, chị không phải là đối tượng chịu án phí dân sự sơ thẩm nên không phải nộp.

* Ngày 12 tháng 12 năm 2019 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D1 có đơn kháng cáo đối với phần bản án sơ thẩm tuyên: “Hủy Hợp đồng thế chấp QSĐĐ số 01/2018/7513432/HĐBĐ ngày 06/11/2018 (thế chấp các QSĐĐ: thửa đất 971, thửa đất 969; thửa đất 970, thửa đất 394) đã được công chứng tại phòng Công chứng số 1 tỉnh Đồng Tháp vào ngày 06/11/2018 giữa Ngân hàng BIDV với bà Trương Kim D, ông Nguyễn Thành D1”. Do phần quyết định này của bản án sơ thẩm làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông D1 nên ông D1 không đồng ý, vì thế kháng cáo yêu cầu: Tòa phúc thẩm sửa án sơ thẩm: Chấp nhận Hợp đồng thế chấp QSĐĐ số 01/2018/7513432/HĐBĐ ngày 06/11/2018 giữa Ngân hàng BIDV với bà Trương Kim D, ông Nguyễn Thành D1 nêu trên.

* Ngày 12 tháng 12 năm 2019 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng BIDV có đơn kháng cáo đối với phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên: “Hủy Hợp đồng thế chấp QSĐĐ số 01/2018/7513432/HĐBĐ ngày 06/11/2018 giữa Ngân hàng BIDV – Chi nhánh Đồng Tháp với bà Trương Kim D và ông Nguyễn Thành D1”.

Lý do kháng cáo: Đề đảm bảo cho khoản vay bà D ông D1 đã thế chấp QSDĐ diện tích 30.147m²- đất CLN tại các thửa 394, 960, 970, 971 (các thửa đất trên bà D đã được UBND huyện CL cấp GCN.QSDĐ hợp lệ ngày 08/5/2010) cho Ngân hàng BIDV và đã đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện CL ngày 05/11/2018. Vì thế, Ngân hàng BIDV yêu cầu Tòa phúc thẩm: Không hủy hợp đồng thế chấp QSDĐ số 01/2018/7513432/HĐBĐ ngày 06/11/2018 giữa Ngân hàng BIDV – Chi nhánh Đồng Tháp với bà Trương Kim D và ông Nguyễn Thành D1, Ngân hàng chỉ đồng ý hủy hợp đồng thế chấp khi bà D thực hiện xong nghĩa vụ Hợp đồng tín dụng 01/2018/7513432/HĐTD ngày 06/11/2018.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- Người kháng cáo bị đơn ông H1, bà Ch cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là: anh Ng, anh T1, anh A1, chị Ng1, chị H2, anh L, anh V, chị Q, anh T2, chị Ng2, chị Ph, chị Cẩm Ph1, trình bày: Giữ nguyên lý do và yêu cầu kháng cáo theo đơn kháng cáo ngày 11/12/2019.

Luật sư Đặng Minh Tuyên, trình bày: Theo hồ sơ thể hiện thì có đủ căn cứ để hủy HĐCN.QSDĐ tại thửa 269. Lý do: HĐCN.QSDĐ tại thửa số 269 thì đất cấp cho hộ gia đình nhưng khi ký HĐCN không có đủ các thành viên trong hộ gia đình ký tên; Việc chứng thực HĐCN.QSDĐ thửa 269 UBND xã BHT cũng thực hiện không đúng thủ tục, do GCN.QSDĐ đến ngày 20/4/2010 thì bà D mới trả nợ Ngân hàng thay ông H1, bà Ch để lấy GCN.QSDĐ nhưng ngày 19/4/2010 UBND xã BHT lại chứng thực hợp đồng là không đủ thủ tục, vì thế đề nghị vô hiệu HĐCN.QSDĐ thửa 269 giữa bà D với Chị Tr, hủy GCN.QSDĐ cấp cho Chị Tr đối với thửa 269, hậu quả của hợp đồng vô hiệu là do bà D và UBND xã BHT có lỗi toàn bộ nên ông H1, bà Ch không phải chịu chi phí thủ tục hành chính như cấp sơ thẩm đã tuyên.

Về hợp đồng vay tài sản: Ông H1, bà Ch chỉ thừa nhận có vay của bà D 250.000.000 đồng và số tiền bà D trả nợ Ngân hàng thay ông H1 bà Ch là 721.513.400 đồng. Đối với 04 biên nhận và giấy nhận nợ do nguyên đơn bà D cung cấp theo ông H1 bà Ch, chị H2 thì đây là biên nhận không vì ông H1 bà Ch và chị H2 chỉ ký giấy trắng không ghi nội dung, nội dung là do bà D ghi, và bà D cũng không cung cấp được biên nhận nhận tiền nên không có căn cứ chấp nhận số tiền theo 04 biên nhận và giấy nhận nợ của bà D yêu cầu và khi giải quyết Tòa sơ thẩm đã giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện là tính lãi suất, nên đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông H1, bà Ch hủy án sơ thẩm về hợp đồng vay tài sản, sửa án sơ thẩm vô hiệu HĐCN.QSDĐ thửa 269 và hủy GCN.QSDĐ thửa 269 cấp cho bà D và sau là cấp cho Chị Tr.

- Người kháng cáo ông Nguyễn Thành D1 và Ngân hàng BIDV do ông Đoàn Đình D làm đại diện, trình bày: Giữ nguyên lý do và yêu cầu kháng cáo theo đơn kháng cáo ngày 12/12/2019.

- Nguyên đơn bà Trương Kim D do ông Vũ Anh T3 làm đại diện, cùng luật sư Nguyễn Mạnh Hiến trình bày: Không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông H1, bà Ch và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là:

anh Ng, anh T1, anh A1, chị Ng1, chị H2, anh L, anh V, chị Q, anh T2, chị Ng2, chị Ph, chị Cẩm Ph1; yêu cầu sửa án sơ thẩm chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thành D1 và Ngân hàng BIDV.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Thẩm phán; Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm.

+ Đối với kháng cáo của bị đơn ông H1, bà Ch cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là: anh Ng, anh T1, anh A1, chị Ng1, chị H2, anh L, anh V, chị Q, anh T2, chị Ng2, chị Ph, chị Cẩm Ph1; ông Nguyễn Thành D1; Ngân hàng BIDV là không có căn cứ, bởi: Khi xét xử Tòa sơ thẩm đã căn cứ đầy đủ các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên quyết định của cấp sơ thẩm là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tại cấp phúc thẩm không có căn cứ nào mới, nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông H1, bà Ch, và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo. Giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thể hiện tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh tụng và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

- Về thủ tục tố tụng:

Tòa sơ thẩm xét xử và tuyên án ngày 28/11/2019 đến ngày 11/12/2019 bị đơn ông H1, bà Ch cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là: anh Ng, anh T1, anh A1, chị Ng1, chị H2, anh L, anh V, chị Q, anh T2, chị Ng2, chị Ph, chị Cẩm Ph1 có đơn kháng cáo; ngày 12/12/2019 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành D1; Ngân hàng BIDV có đơn kháng cáo nên kháng cáo của các đương sự đều hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Về nội dung:

[1] Đối với kháng cáo của bị đơn ông H1, bà Ch cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là: Anh Ng, anh T1, anh A1, chị Ng1, chị H2, anh L, anh V, chị Q, anh T2, chị Ng2, chị Ph, chị Cẩm Ph1. Về không đồng ý trả bà D vốn lãi vay cùng 50% tiền chi phí thủ tục hành chính; Về yêu cầu hủy HĐCN.QSDĐ thửa đất số 269 giữa bà D với Chị Tr và hủy GCN.QSDĐ của Chị Tr được UBND huyện CL cấp GCN.QSDĐ vào ngày 26/8/2011.

Xét, khi xét xử Tòa sơ thẩm xác định HĐCN.QSDĐ giữa hộ ông H1 bà Chuối với bà D tại 6 thửa đất 267, 269, 394, 969, 970, 971 là giả tạo nhằm mục đích che đậy hợp đồng vay tài sản (vay tiền) từ đó Tòa sơ thẩm buộc các bên thực hiện hợp đồng vay tài sản và tuyên vô hiệu HĐCN.QSDĐ giữa bà D với

Anh H3 tại thửa 267 và hủy GCN.QSĐĐ do UBND huyện CL cấp cho bà D thửa 267; vô hiệu HĐCN.QSĐĐ tại các thửa 394, 969, 970, 971 giữa hộ ông H1, bà Ch với bà D và tuyên hủy GCN.QSĐĐ do UBND huyện CL cấp cho bà D tại các thửa 394, 969, 970, 971; không tuyên vô hiệu HĐCN.QSĐĐ thửa 269 giữa bà D với Chị Tr là có căn cứ, đúng pháp luật, bởi:

[1.1] HĐCN.QSĐĐ giữa bà D với hộ ông H1, bà Chuỗi tại thửa đất số 267 là giả tạo nhằm mục đích che đậy hợp đồng vay, vì thế Tòa sơ thẩm tuyên vô hiệu HĐCN.QSĐĐ thửa 267 giữa bà D với hộ ông H1, bà Ch và tuyên vô hiệu HĐCN.QSĐĐ thửa 267 giữa bà D với Anh H3, là đúng quy định tại Điều 129, 134 Bộ luật dân sự năm 2005, do việc bà D chuyển nhượng thửa đất 267 cho Anh H3 chỉ mới làm giấy tay và Anh H3 chưa nhận đất, hợp đồng không tuân thủ quy định về mặt hình thức.

[1.2] Đối HĐCN.QSĐĐ thửa đất số 269 giữa hộ ông H1, bà Ch với bà D. Xét, HĐCN.QSĐĐ thửa 269 được UBND xã BHT chứng thực ngày 19/4/2010 đến ngày 08/5/2010 bà D được UBND huyện CL cấp GCN.QSĐĐ đối với thửa 269. Sau khi được cấp GCN.QSĐĐ thì bà D ký HĐCN.QSĐĐ thửa 269 lại cho chị Nguyễn Thị Mai Tr và chị Mai Tr1 đã được UBND huyện CL cấp GGCN.QSĐĐ thửa 269 ngày 26/8/2011. Khi Chị Tr nhận chuyển nhượng QSĐĐ thửa 269 từ bà D thì các con ông H1, bà Ch đều biết thống nhất số tiền 180.000.000 đồng trừ vào phần nợ còn thiếu bà D. Chị Tr, anh L1 đã xây dựng nhà ở kiên cố từ năm 2011; ông H1, bà Ch và các con đều biết và không có tranh chấp. Mặc khác, theo khoản 1 Điều 3 Luật tổ tụng hành chính năm 2010 thì GCN.QSĐĐ được coi là quyết định hành chính của cơ quan hành chính Nhà nước ban hành, nên theo quy định tại khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005 về bảo vệ quyền lợi người thứ ba ngay tình, do Chị Tr căn cứ vào việc bà D được cấp GCN.QSĐĐ để thực hiện giao dịch nên mặc dù giao dịch giữa bà D với hộ ông H1, bà Ch tại thửa 269 bị vô hiệu nhưng giao dịch giữa bà D với Chị Tr vẫn không bị vô hiệu, với quy định và các lý do vừa nêu trên, nên Tòa sơ thẩm không tuyên vô hiệu HĐCN.QSĐĐ giữa bà D với Chị Tr và không hủy GCN.QSĐĐ do UBND huyện CL cấp cho Chị Tr tại thửa 269 là đúng quy định.

[1.3] Đối với hợp đồng vay tài sản: Ông H1, bà Ch và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía ông H1, bà Ch (*các con ông H1, bà Ch*) không đồng ý theo yêu cầu của bà D về các khoản tiền vay. Vì cho rằng: Ông H1, bà Ch chỉ vay của bà D 02 lần tiền, cụ thể:

- Lần thứ nhất vay: 100.000.000 đồng vào tháng 10/2006 với lãi suất 5.000đồng/triệu/ngày. Tức lãi suất 15%/tháng. Trả lãi được 6 tháng = 90.000.000 đồng.

- Lần thứ hai vay: 200.000.000 đồng vào cuối năm 2008 nhưng do phần lãi của khoản vay trước chưa trả đủ nên bà D cộng vốn, lãi khoản vay trước là 400.000.000 đồng, riêng phần vay 200.000.000 đồng bà D chỉ giao 150.000.000 đồng, còn 50.000.000 đồng trừ lãi vay trước còn thiếu. Và yêu cầu ông H1, bà Ch ký nhận nợ là 600.000.000 đồng vào cuối năm 2008, lãi suất 5.000 đồng/ngày/1.000.000 (15%/tháng).

Đến cuối năm 2009, sau 11 tháng 12 ngày kể từ đợt vay lần 2, bà D tính lãi cụ thể như sau: $600.000.000 \text{ đồng} \times 15\%/\text{tháng} \times 11 \text{ tháng} = 990.000.000 \text{ đồng}$ + 12 ngày lãi hơn 30.000.000 đồng = 1.020.000.000 đồng, bà D bớt số lẻ hơn 20.000.000 đồng, tính lãi cho chẵn 1.000.000.000 đồng và yêu cầu ông H1, bà Ch xác nhận số tiền nợ gốc nhập lãi cho 02 lần vay là 1.600.000.000 đồng.

Ngày 20/4/2010, bà D có trả nợ thay cho ông H1, bà Ch số tiền 721.513.400 đồng mà ông H1, bà Ch đã nợ Ngân hàng phát triển nhà Đồng bằng Sông Cửu Long.

Như vậy, qua 02 lần vay ông H1, bà Ch chỉ nhận vay của bà D 250.000.000 đồng tiền vốn và bà D trả thay ông H1, bà Ch nợ vay Ngân hàng vào ngày 20/4/2010 số tiền 721.513.400 đồng. Cho nên, nay ông H1, bà Ch cùng các con chỉ đồng ý trả bà D 250.000.000 đồng tiền vốn vay ; 721.513.400 đồng tiền bà D trả nợ thay và đồng ý trả lãi theo quy định của pháp luật. Với các trình bày nêu trên của ông H1, bà Ch cùng các con, Tòa sơ thẩm đã không chấp nhận mà buộc ông H1, bà Ch cùng các con trả vốn vay và lãi cho bà D theo lãi suất luật quy định là có căn cứ, do ông H1, bà Ch và các con chỉ nói miệng mà không có chứng cứ (biên nhận) chứng minh, trong khi bà D không thừa nhận và do các khoản vay của ông H1, bà Ch là để phục vụ cho nhu cầu của hộ ông H1, bà Ch như nhận chuyển nhượng đất, làm vốn kinh doanh, phục vụ cho sinh hoạt thiết yếu của gia đình...và các lần cho vay và trả tiền Ngân hàng thay ông H1, bà Ch thì bà D đều có biên nhận và giấy nhận nợ chứng minh, cụ thể như sau:

- Ngày 15/9/2009 ÂL (tức ngày 01/11/2009 DL) vay 670.000.000 đồng. Mục đích vay là để mua 75 công đất trồng điều ở ĐX, thời hạn vay 03 tháng. “Giấy nhận nợ” do ông H1, bà Ch và chị H2 ký.

- Ngày 16/10/2009 ÂL (tức ngày 02/12/2009 DL) vay 460.000.000 đồng. Mục đích vay là để tu bổ sửa chữa đất, thời hạn vay 02 tháng. “Giấy nhận nợ” do ông H1, bà Ch và chị H2 ký.

- Ngày 28/02/2010 ÂL (tức ngày 12/4/2010 DL), vay 570.000.000 đồng. Mục đích vay là để trả tiền vay Ngân hàng, thời hạn vay 01 tháng. “Biên nhận” do bà Ch ký.

- Ngày 10/4/2010 ÂL (tức ngày 23/5/2010 DL) vay 130.000.000 đồng. Mục đích vay là để mua phân, thuốc, giống phục vụ sản xuất, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 3%/tháng. “Biên nhận” do ông H1, bà Ch ký

- Ngày 20/4/2010, bà D trả 721.513.400 đồng, trả thay cho khoản vay thế chấp QSDĐ thửa 394, 969, 970 và 971 của ông H1 tại Ngân hàng Phát triển nhà Đồng bằng Sông Cửu Long (Phòng giao dịch huyện CL). “Giấy nộp tiền” do bà D ký người nộp.

Theo đó, tổng số tiền mà bà D trả nợ thay và cho ông H1, bà Ch, chị H2 vay là 2.551.513.400 đồng.

Các khoản tiền cho vay trên của bà D là có căn cứ nên được chấp nhận và khi tính lãi từng khoản vay tòa sơ thẩm tính mức lãi suất 1,125%/tháng đồng thời khi tính đã khấu trừ khoản lãi vượt quá vào vốn là đúng quy định tại khoản 1 Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005, Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29-11-2010 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và hướng dẫn tại Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm, khi tính lãi Tòa sơ thẩm cũng đã khấu trừ 180.000.000 đồng tiền bà D chuyển nhượng thửa đất 269 cho Chị Tr, anh L1 vào tháng 8/2011 là đúng nhưng quá trình tính lãi chưa chính xác, cần tính lại cụ thể, lãi tính từng khoản vay như sau:

- Khoản vay 670.000.000 đồng từ 01/11/2009dl đến 12/4/2010dl là 163 ngày. Lãi được tính là: $670.000.000 \text{ đồng} \times 1,125\% \times 163 \text{ ngày} : 30 \text{ ngày} = 40.953.750 \text{ đồng lãi}$.

- Khoản vay 460.000.000 đồng từ 02/12/2009dl đến 12/4/2010dl là 132 ngày. Lãi được tính là: $460.000.000 \text{ đồng} \times 1,125\% \times 132 \text{ ngày} : 30 \text{ ngày} = 22.770.000 \text{ đồng lãi}$.

Vậy 02 khoản vay trên tính đến ngày 12/4/2010dl lãi được tính theo luật là: 63.723.750 đồng. Trong khi tính đến ngày 12/4/2010dl bà D thừa nhận đã nhận lãi của ông H1, bà Ch là 167.670.000 đồng. Tòa sơ đã lấy 167.670.000 đồng lãi đã nhận – 63.723.750 đồng lãi được tính = 103.946.250 đồng lãi thừa và trừ phần lãi này vào vốn {(670.000.000 đồng + 460.000.000 đồng) – 103.946.250 đồng} = 1.026.053.750 đồng (lấy tròn là 1.026.054.000 đồng). Là đúng quy định.

- Lãi 1.026.054.000 đồng từ ngày 13/4/2010 đến ngày 31/8/2011 (thời gian bà D nhận 180.000.000 đồng chuyển nhượng thửa 269 cho Chị Tr, trừ vào lãi vay của ông H1, bà Ch) là: 504 ngày.

$1.026.054.000 \text{ đồng} \times 1,125\% \times 504 \text{ ngày} : 30 \text{ ngày} = 193.924.000 \text{ đồng lãi}$. Trừ đi 180.000.000 đồng nhận của Chị Tr chuyển nhượng thửa 269 nên còn nợ lại 13.924.000 đồng lãi.

Lãi 1.026.054.000 đồng từ ngày 01/9/2011 đến ngày xét xử sơ thẩm 28/11/2019 là: 3.009 ngày. Lãi được tính là:

$1.026.054.000 \text{ đồng} \times 1,125\% \times 3.009 \text{ ngày} : 30 \text{ ngày} = 1.157.773.682 \text{ đồng lãi}$.

- Khoản vay 570.000.000 đồng lãi từ 12/4/2010dl đến ngày xét xử sơ thẩm 28/11/2019 là 3.516 ngày. Lãi được tính là:

$570.000.000 \text{ đồng} \times 1,125\% \times 3.516 \text{ ngày} : 30 \text{ ngày} = 751.545.000 \text{ đồng}$.

- Khoản vay 130.000.000 đồng từ 23/5/2010dl đến ngày xét xử sơ thẩm 28/11/2019 là 3.488 ngày. Lãi được tính là:

$130.000.000 \text{ đồng} \times 1,125\% \times 3.488 \text{ ngày} : 30 \text{ ngày} = 170.040.000 \text{ đồng}$.

- Khoản vay 721.513.400 đồng lãi từ 20/4/2010 đến ngày xét xử sơ thẩm là 3.507 ngày. Lãi được tính là:

$721.513.400 \text{ đồng} \times 1,125\% \times 3.507 \text{ ngày} : 30 \text{ ngày} = 948.880.310 \text{ đồng}.$

Vậy tính đến ngày xét xử sơ thẩm 28/11/2019 số tiền ông H1, bà Ch cùng các con còn phải trả bà D là: 2.447.567.400 đồng vốn và 3.042.162.992 đồng lãi. Cộng chung là: 5.489.730.392 đồng (lấy tròn là: 5.489.730.000 đồng) cùng 30.714,600 đồng phí thủ tục hành chính sang tên chuyển nhượng đất.

[2] Đối với kháng cáo của ông Nguyễn Văn D1 và Ngân hàng BIDV về việc không đồng ý hủy hợp đồng thế chấp QSDĐ số 01/2018/7513432/HĐBĐ ngày 06/11/2018 giữa bà D, ông D1 với Ngân hàng BIDV. Xét:

“Hợp đồng thế chấp QSDĐ số 01/2018/7513432/HĐBĐ ngày 06/11/2018 (thế chấp các QSDĐ: thửa đất 971, thửa đất 969; thửa đất 970, thửa đất 394) đã được công chứng tại phòng Công chứng số 1 tỉnh Đồng Tháp vào ngày 06/11/2018 giữa Ngân hàng BIDV với bà Trương Kim D, ông Nguyễn Thành D1”. Lẽ ra, theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 về bảo vệ quyền lợi của người thứ 3 ngay tình thì Hợp đồng thế chấp nêu trên được bảo vệ mà không bị vô hiệu, song do khi ký hợp đồng thế chấp thì các thửa đất thế chấp số 394, 969, 970, 971 do bà D đứng tên GCN.QSDĐ đang có tranh chấp và Tòa sơ thẩm đang thụ lý giải quyết (Tòa sơ thẩm thụ lý vụ án số: 13/2014/TLST- DS ngày 03 tháng 10 năm 2014) nhưng Ngân hàng ký hợp đồng thế chấp ngày 06/11/2018 lại không tìm hiểu cụ thể, không định giá tài sản trên đất thế chấp, nên lỗi thuộc về phía Ngân hàng vì thế không được bảo vệ và do đó Tòa sơ thẩm: Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2018/7513432/HĐBĐ ngày 06/11/2018 là có căn cứ đúng pháp luật. Vì thế, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng BIDV và của ông Nguyễn Văn D1.

Tuy nhiên, để đảm bảo quyền lợi của các bên, do ông H1, bà Ch và các con ông H1, bà Ch còn có trách nhiệm trả bà D vốn lãi **bằng**: 5.489.730.000 đồng nên nếu ông H1, bà Ch và các con ông H1, bà Ch không tự nguyện thi hành án thì bà D có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự kê biên phát mãi các thửa đất 394, 969, 970, 971 để thi hành án và khi phát mãi Ngân hàng BIDV được ưu tiên thu hồi nợ vốn vay và lãi từ số tiền phát mãi các thửa đất 394, 969, 970, 971 để trừ nợ vay của bà D.

[3] Đối với kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Ng, anh T1, anh A1, chị Ng1, anh H3, anh L, anh V, chị Q, anh T2, chị Ng2, chị Ph, chị Cẩm Ph1 không đồng ý nộp án phí dân sự sơ thẩm. Như nhận định ở mục [1.3] nêu trên trách nhiệm trả tiền vay và tiền lãi là trách nhiệm chung của ông H1, bà Ch cùng các con là anh Ng, anh T1, anh A1, chị Ng1, anh H3, anh L, anh V, chị Q, anh T2, chị Ng2, chị Ph, chị Cẩm Ph1. Ông H1 bà Ch là người cao tuổi nên theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 48 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, lệ phí

tòa án thì ông H1, bà Ch được miễn án phí là đúng; anh Ng, anh T1, anh A1, chị Ng1, anh H3, anh L, anh V, chị Q, anh T2, chị Ng2, chị Ph, chị Cẩm Ph1 không phải là người cao tuổi nên không thuộc đối tượng được miễn nộp án phí, vì thế theo quy định tại khoản 5 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và khoản 9 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 nêu trên “Trong vụ án có người không phải chịu án phí hoặc được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm thì những người khác vẫn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định...”. Do đó, Tòa sơ thẩm buộc anh Ng, anh T1, anh A1, chị Ng1, anh H3, anh L, anh V, chị Q, anh T2, chị Ng2, chị Ph, chị Cẩm Ph1 chịu án phí sơ thẩm là đúng, cụ thể: Tổng số tiền phải trả là: 5.489.730.000 đồng vốn, lãi + 30.714.600 đồng phí thủ tục chuyển nhượng nên án phí được tính: {112.000.000 đồng + (1.489.730.000 đồng của phần vượt quá 4.000.000.000 đồng x 0,1%)} = 113.520.000 đồng: 14 người cùng chịu = 8.108.000 đồng/người (lấy tròn). Phần ông H1 bà Ch mỗi người được miễn là 8.108.000 đồng, nên phần còn lại anh Ng, anh T1, anh A1, chị Ng1, anh H3, anh L, anh V, chị Q, anh T2, chị Ng2, chị Ph, chị Cẩm Ph1 phải nộp là: 8.108.000 đồng x 12 người = 97.296.000 đồng.

[4] Riêng phần quyết định cấp sơ thẩm: Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện CL thu hồi quyền sử dụng đất diện tích 8.483m² tại thửa đất 394, diện tích 8.093m² tại thửa đất 969, diện tích 4.000m² tại thửa đất 970; diện tích 9.571m² tại thửa đất 971, tờ bản đồ số 02 với diện tích 80m² tại thửa đất 267, tờ bản đồ số 11; đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trương Kim D vào ngày 08/5/2010, đất tại ấp 2 và ấp 3, xã BHT, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp để cấp lại cho gia đình ông Trần Văn H, Lê Thị Ch. Đây là phần ghi thừa, không cần thiết do cấp sơ thẩm đã hủy HĐCN.QSĐĐ và hủy GCN.QSĐĐ đối với các thửa đất trên và đã ghi phần:

Ông Trần Văn H, bà Lê Thị Ch cùng các anh, chị Trần Lý Ng, Trần Văn T1, Trần Văn A1, Trần Văn Ng1, Trần Thị H2, Trần Văn L, Trần Văn V, Trần Thị Ngọc Q, Trần Văn T2, Trần Kim Ng2, Nguyễn Thị Ph, Võ Thị Cẩm Ph1 được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Nên sửa án sơ thẩm đối với phần ghi thừa nêu trên.

[5] Từ những nhận định trên nên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần đề nghị của Viện kiểm sát, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông H1, bà Ch và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Ng, anh T1, anh A1, chị Ng1, anh H3, anh L, anh V, chị Q, anh T2, chị Ng2, chị Ph, chị Cẩm Ph1 và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng BIDV và ông D1, sửa một phần án sơ thẩm.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự có kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[7] Các quyết định khác của án sơ thẩm về đình chỉ yêu cầu khởi kiện hợp đồng thuê đất của bà Trương Kim D; về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm đối với ông Nguyễn Thành D1, bà Trương Kim D; anh Vi Đức H3; Ngân

hàng BIDV không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 273; Điều 147, 148; 157, 158, 165, 166 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Áp dụng Điều 129, 134, 138, 476 Bộ luật dân sự năm 2005, Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29-11-2010 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam; Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lỗi, lỗi suất, phạt vi phạm; khoản 1 Điều 3 Luật tố tụng hành chính năm 2010; Điều 26, 166, 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 và khoản 3 Điều 133; khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 9 Điều 26; khoản 2 Điều 29; Điều 48 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn H, bà Lê Thị Ch cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là: Trần Lý Ng, Trần Văn T1, Trần Văn A1, Trần Văn Ng1, Trần Thị H2, Trần Văn L, Trần Văn V, Trần Thị Ngọc Q, Trần Văn T2, Trần Kim Ng2, Nguyễn Thị Ph, Võ Thị Cẩm Ph1; của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng BIDV và của ông Nguyễn Văn D1, sửa một phần án sơ thẩm cụ thể như sau:

1/ Không chấp nhận yêu cầu của bà Trương Kim D, về yêu cầu: Buộc ông Trần Văn H, bà Lê Thị Ch cùng các anh chị Trần Lý Ng, Trần Văn T1, Trần Văn A1, Trần Văn Ng1, Trần Thị H2, Trần Văn L, Trần Văn V, Trần Thị Ngọc Q, Trần Văn T2, Trần Kim Ng2, Nguyễn Thị Ph, Võ Thị Cẩm Ph1 phải di dời vật kiến trúc đã xây dựng để giao các thửa đất số 394, 969, 970, 971; tờ bản đồ số 2; tổng diện tích theo đo đạc thực tế là 29.106m²; đất tại ấp 2, xã BHT, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp theo GCN.QSDĐ do UBND huyện CL đã cấp cho bà D vào ngày 08/5/2010.

2/ Chấp nhận yêu cầu ông Trần Văn H, bà Lê Thị Ch: Hủy HĐCN.QSDĐ số 49/HĐCN, 50/HĐCN; 51/HĐCN; 52/HĐCN; 53/HĐCN do UBND xã BHT chứng thực ngày 19/4/2010 giữa hộ gia đình ông H1, bà Ch với bà Trương Kim D và hủy GCN.QSDĐ đối với các thửa đất 267, 394, 1270, 755, 756 (nay thửa 267, 394, 969, 970, 971) thuộc tờ bản đồ số 02 và 11 do bà Trương Kim D đứng tên GCN.QSDĐ được UBND huyện CL ngày 08/5/2010, tọa lạc tại ấp 2 và ấp 3, xã BHT, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp.

3/ Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn H, bà Lê Thị Ch về yêu cầu: Hủy HĐCN.QSDĐ thửa đất số 269, tờ bản đồ số 11, diện tích 72m², loại đất ở nông thôn, đất tại ấp 3, xã BHT, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp giữa bà Trương Kim D với chị Nguyễn Thị Mai Tr và hủy GCN.QSDĐ của chị Nguyễn Thị Mai Tr được UBND huyện CL cấp GCN.QSDĐ vào ngày 26/8/2011.

4/ Huỷ HĐCN.QSĐĐ giữa bà Trương Kim D với anh Vi Đức H3 tại thửa đất số 267, tờ bản đồ số 11, diện tích 80m².

Buộc Trương Kim D trả lại tiền chuyển nhượng QSĐĐ cho anh Vi Đức H3 là 220.000.000 đồng.

Buộc bà Trương Kim D, anh Vi Đức H3 giao trả cho ông Trần Văn H, bà Lê Thị Ch cùng các anh chị Trần Lý Ng, Trần Văn T1, Trần Văn A1, Trần Văn Ng1, Trần Thị H2, Trần Văn L, Trần Văn V, Trần Thị Ngọc Q, Trần Văn T2, Trần Kim Ng2, Nguyễn Thị Ph, Võ Thị Cẩm Ph1 diện tích đất 80m² trong phạm vi các mốc 5, 6, 7, 8, 5 thửa số 267, tờ bản đồ số 11, GCN.QSĐĐ cấp cho bà Trương Kim D ngày 08/5/2010; đất tại ấp 3, xã BHT, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp.

Buộc bà Trương Kim D, anh Vi Đức H3 phải di dời toàn bộ tài sản, cây trồng ra khỏi diện tích nói trên để giao đất cho ông Trần Văn H, bà Lê Thị Ch cùng các anh chị Trần Lý Ng, Trần Văn T1, Trần Văn A1, Trần Văn Ng1, Trần Thị H2, Trần Văn L, Trần Văn V, Trần Thị Ngọc Q, Trần Văn T2, Trần Kim Ng2, Nguyễn Thị Ph, Võ Thị Cẩm Ph1.

5/ Buộc ông Trần Văn H, bà Lê Thị Ch cùng các anh, chị Trần Lý Ng, Trần Văn T1, Trần Văn A1, Trần Văn Ng1, Trần Thị H2, Trần Văn L, Trần Văn V, Trần Thị Ngọc Q, Trần Văn T2, Trần Kim Ng2, Nguyễn Thị Ph, Võ Thị Cẩm Ph1 liên đới trả cho bà Trương Kim D số tiền vốn vay và lãi là 5.489.730.000 đồng và số tiền phí thủ tục hành chính sang tên chuyển nhượng đất là 30.714.600 đồng.

- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

6/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Đồng Tháp (Ngân hàng BIDV).

- Buộc bà Trương Kim D, ông Nguyễn Thành D1 có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng BIDV số tiền nợ gốc 1.986.000.000 đồng và lãi vay tính đến ngày 26/11/2019 là 36.729.342 đồng. Đồng thời tiếp tục chịu số tiền lãi vay theo thỏa thuận cho đến khi trả hết nợ theo hợp đồng tín dụng số 01/2018/7513432/HĐTD ngày 06/11/2018 ký kết tại Ngân hàng BIDV.

- Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2018/7513432/HĐBĐ ngày 06/11/2018 (thế chấp các quyền sử dụng đất như sau: thửa đất 971, thửa đất 969; thửa đất 970, thửa đất 394) đã được công chứng tại phòng Công chứng số 1 tỉnh Đồng Tháp vào ngày 06/11/2018 giữa Ngân hàng BIDV với bà Trương Kim D, ông Nguyễn Thành D1 .

7/ Ông Trần Văn H, bà Lê Thị Ch cùng các anh, chị Trần Lý Ng, Trần Văn T1, Trần Văn A1, Trần Văn Ng1, Trần Thị H2, Trần Văn L, Trần Văn V, Trần Thị Ngọc Q, Trần Văn T2, Trần Kim Ng2, Nguyễn Thị Ph, Võ Thị Cẩm

Ph1 được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

8/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lê Thị Ch, ông Trần Văn H được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm. Các anh chị Trần Lý Ng, Trần Văn T1, Trần Văn A1, Trần Văn Ng1, Trần Thị H2, Trần Văn L, Trần Văn V, Trần Thị Ngọc Q, Trần Văn T2, Trần Kim Ng2, Nguyễn Thị Ph, Võ Thị Cẩm Ph1 phải chịu 97.296.000 đồng khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.000.000 đồng theo biên lai số: 13184 ngày 08/10/2014 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện CL. Còn phải nộp thêm số tiền 92.296.000 đồng .

9/ Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu. Hoàn trả các anh chị Trần Lý Ng, Trần Văn T1, Trần Văn A1, Trần Văn Ng1, Trần Thị H2, Trần Văn L, Trần Văn V, Trần Thị Ngọc Q, Trần Văn T2, Trần Kim Ng2, Nguyễn Thị Ph, Võ Thị Cẩm Ph1 mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số: 0009917, 0009918, 0009919, 0009920, 0009921, 0009923, 0009924, 0009925, 0009926, 0009927, 0009928, 0009930 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

10/ Các quyết định khác của án sơ thẩm về đình chỉ yêu cầu khởi kiện hợp đồng thuê đất của bà Trương Kim D; về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm đối với ông Nguyễn Thành D1, bà Trương Kim D; anh Vi Đức H3; Ngân hàng BIDV không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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, 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 .

11. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDTC
- VKSNDCC tại TPHCM.
- TAND.tỉnh Đồng Tháp.
- VKSND tỉnh Đồng Tháp.
- Cục THADS tỉnh Đồng Tháp.
- Các đương sự (21).
- Lưu HS (02) VP (32) 21b (án 09)

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

Nguyễn Văn Tửu