TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 344/2023/DS-PT Ngày: 15/6/2023 V/v *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng 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 Đặng Văn Ý

Các Thẩm phán: Ông Vương Minh Tâm

Ông Phạm Văn Công

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Phương - 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 15 tháng 6 năm 2023, 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: 657/2022/DS-PT ngày 19 tháng 12 năm 2022, về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng vay tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2022/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1158/QĐ-PT, ngày 24 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Nguyễn Tấn C, sinh năm 1961 (chết ngày 11/7/2022).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông C:

- Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1967; có mặt.

- Chị Nguyễn Thị Thúy N, sinh năm 1981; vắng mặt.

- Anh Nguyễn Minh T, sinh năm 1993; có mặt.

- Anh Nguyễn Chí Q, sinh năm 1984; có mặt.

Cùng cư trú tại: Ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

- Anh Nguyễn Chí L, sinh 1986; cư trú tại: Ấp C, xã Q, huyện Đ, tỉnh Cà Mau; vắng mặt.

2. Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1967; cư trú tại: Ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh; có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi hợp pháp cho bà Lê Thị Đ: Ông Nguyễn Hoàng O là Luật sư của Văn Phòng Luật sư S thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Trà Vinh.

- *Bị đơn:* Ông Hồ Ngọc T, sinh năm 1985; cư trú tại: Khóm 2, thị Trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông T: Ông Nguyễn Thanh H, sinh 1975; địa chỉ: 200 Phan Đình P, phường 7, thành phố Trà V, tỉnh Trà Vinh là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 12/7/2021); vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*

1. Ngân hàng thương mại cổ phần K; địa chỉ trụ sở chính: số 40-42-44 Phạm Hồng T, phường V, thành phố R, tỉnh K; địa chỉ chi nhánh T - Phòng giao dịch T: số 125A, quốc lộ 60, khóm 2, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng thương mại cổ phần K: Bà Lê Thị Thúy V, chuyên viên xử lý nợ, Phòng xử lý nợ - Ngân hàng TMCP K là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần K (Văn bản ủy quyền ngày 03/02/2023); có mặt.

2. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1960; cư trú tại: Ấp T, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh; vắng mặt.

3. Ông Lê Văn E, sinh năm 1959; cư trú tại: Ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh (chết ngày 17/02/2023).

Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng ông E:

Ông Lê Văn M, sinh 1997; có mặt; bà Lê Thị Mộng N, sinh năm 1980; ông Lê Thanh S, sinh năm 1985; bà Lê Thị Mộng T, sinh năm 1988.

Cùng cư trú tại: Ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

4. Bà Lê Thị D, sinh năm 1962; địa chỉ: Ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp của bà N, ông S, bà T, bà D: Ông Lê Văn M, sinh 1997; cư trú tại: Ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh là người đại diện theo ủy quyền của bà N, ông S, bà T, bà D.

5. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh T; địa chỉ: Khóm 4, thị trấn Tiểu C, huyện T, tỉnh T.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện T: Ông Nguyễn Văn H - Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện T là người đại diện theo pháp luật; có đơn xin vắng mặt.

Ngoài ra còn có một số người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác (không có liên quan đến kháng cáo không triệu tập).

- *Người kháng cáo:* Ngân hàng Thương mại cổ phần K là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn C, bà Lê Thị Đ thống nhất trình bày:

Ông Nguyễn Tấn C, bà Lê Thị Đ có nhờ ông Hồ Ngọc T vay tiền ngân hàng nên ông T có yêu cầu ông C và bà Đ ký ủy quyền hai thửa đất gồm: thửa 405, diện tích 4.530m^2, tờ bản đồ số 10 và diện tích 3.077m^2, thửa 61, tờ bản đồ số 38 cùng loại đất lúa, tọa lạc ấp C xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh để ông T vay ngân hàng dùm cho ông C và bà Đ. Tuy nhiên ông T lại làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 4.530m^2, thửa 405, tờ bản đồ số 10 và diện tích 3.077m^2, thửa 61, tờ bản đồ số 38 cùng loại đất lúa, tọa lạc ấp C xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Ông C bà Đ có ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nói trên nhưng chỉ là tượng trưng để anh Hồ Ngọc T vay Ngân hàng dùm, do ông C bà Đ có tHiền ông Nguyễn Văn H. Tuy nhiên ông T không làm thủ tục vay ngân hàng dùm cho bà Đ và ông C mà tự ý sang tên cho ông Hồ Ngọc T đứng tên hai quyền sử dụng đất thửa 405 và thửa 61, rồi sau đó đem thế chấp ngân hàng TMCP K đối với thửa đất 405 cho Ngân hàng TMCP K mà không có đưa tiền cho ông bà.

Nay ông C và bà Đ yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 4.530m^2, thửa 405, tờ bản đồ số 10 và diện tích 3.077m^2, thửa 61, tờ bản đồ số 38, cùng loại đất lúa, cùng tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Hủy bỏ hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên do Ủy ban nhân dân (nay viết tắt là UBND) huyện T cấp cho anh Hồ Ngọc T để giao trả lại hai quyền sử dụng đất trên cho ông Nguyễn Tấn C và bà Lê Thị Đ quản lý, sử dụng.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP K yêu cầu phát mãi tài sản là diện tích 4.530m^2, thửa 405, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh ông C và bà Đ không đồng ý và mong Ngân hàng TMCP K xem xét lại vì đất này ông C với bà Đ có tranh chấp với ông T nên việc ông T đem thế chấp đất này là không phù hợp, nên yêu cầu Ngân hàng TMCP K không phát mãi mà trả đất cho ông C và bà Đ quản lý, sử dụng.

- Bị đơn anh Hồ Ngọc T trình bày:

Do có nhu cầu trồng lúa nên từ ngày 07/10/2014 đến ngày 28/10/2014 anh T lần lượt chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Tấn C và bà Lê Thị Đ 02 thửa, cụ thể như sau:

Ngày 07/10/2014, anh Hồ Ngọc T nhận chuyển nhượng diện tích đất 4.530m^2, thửa 405, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Giá chuyển nhượng là 450.000.000 đồng, lý do là ghi cho phù hợp với giá đất của nhà nước. Ngày 28/10/2014, anh Hồ Ngọc T nhận chuyển nhượng diện tích đất 3.077m^2, thửa 61, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Giá chuyển nhượng là 270.000.000 đồng. Tuy nhiên ,trong hợp đồng chuyển nhượng ghi giá chuyển nhượng là 107.700.000 đồng, lý do là ghi cho phù hợp với giá đất của nhà

nước. Việc chuyển nhượng này được thực hiện tại văn phòng công chứng Trà Vinh, do công chứng viên Phạm Đ công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất.

Quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như trên thì ông T đã chi trả đủ số tiền cho ông C bà Đ tại nhà ông Nguyễn Văn H. Do ông C bà Đ có tHiền vay ông H với số tiền 897.000.000 đồng, do đó các bên đồng ý cấn trừ qua cho ông H với số tiền chuyển nhượng đất với diện tích nói trên bằng 720.000.000 đồng. Sau đó, ông Hồ Ngọc T đã thực hiện các thủ tục sang tên và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông C, bà Đ không giao đất để ông T quản lý, sử dụng.

Nay anh Hồ Ngọc T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Tấn C và bà Lê Thị Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Hồ Ngọc T bằng cách giao diện tích 4.530m^2, thửa 405, tờ bản đồ số 10 và diện tích 3.0577m^2 thửa 61 tờ bản đồ số 38 cùng loại đất lúa do Uỷ ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng do anh Hồ Ngọc T, đất cùng tọa lạc ấp C, xã H huyện T, tỉnh Trà Vinh .

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Ngân hàng TMCP K do bà Lê Thị Thúy V đại diện hợp pháp trình bày:

Vào ngày 23/9/2016 ông Hồ Ngọc T và bà Kim Thị Hồng P có ký hợp đồng tín dụng để vay tiền của Ngân hàng TMCP K- phòng giao dịch T, số tiền vay là: 500.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 321/16/HĐTD/1602-4625 ngày 23/9/2016, thời hạn vay 12 tháng, mục đích vay: Kinh doanh quán ăn uống, lãi suất trong hạn: 0,7%/tháng, lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất cho vay ngay trước thời điểm nợ quá hạn, hình thức thanh toán: Lãi trả hàng quý, gốc trả cuối kỳ, phạt chậm trả lãi: 0,05%/ngày.

Tài sản thế chấp bảo đảm khoản vay của ông Hồ Ngọc T và bà Kim Thị Hồng P vay vốn tại Ngân hàng TMCP K - PGD T, theo hợp đồng thế chấp số 321/16/HĐTC-BĐS/1602-4625 ngày 23/9/2016 bao gồm 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ thể như sau:

Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận số CC 275198 do UBND huyện T, tỉnh Trà Vinh cấp ngày 01/02/2016 với các đặc điểm cụ thể như sau: Tờ bản đồ số 8, thửa 62, diện tích 125 m^2, loại đất: Đất ở đô thị, tọa lạc tại khóm 2, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận số BV 427162 do UBND huyện T, tỉnh Trà Vinh cấp ngày 01/02/2014 với các đặc điểm cụ thể như sau: Tờ bản đồ số 10, thửa 405, diện tích 4.404,1 m^2, loại đất: Đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận số CB 656106 do UBND huyện T, tỉnh Trà Vinh cấp ngày 11/08/2015 với các đặc điểm cụ thể như sau: Tờ bản đồ số 7, thửa 102, diện tích 157 m^2, loại đất: Đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại khóm 2, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Kể từ ngày nhận tiền vay đến ngày 19/10/2016 ông Hồ Ngọc T và bà Kim Thị Hồng P có trả một phần gốc cho ngân hàng là 280.000.0000 đồng và lãi là

2.333.333 đồng và lãi phạt trả gốc trước hạn 11.200.000 đồng. Đồng thời xin rút lại 02 tài sản thế chấp là 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 275198 do UBND huyện T, tỉnh Trà Vinh cấp ngày 01/02/2016 và CB 656106 do UBND huyện T, tỉnh Trà Vinh cấp ngày 11/08/2015. Còn lại tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 427162 do UBND huyện T, tỉnh Trà Vinh cấp ngày 01/02/2014. Tạm tính đến hết ngày 01/07/2021, ông Hồ Ngọc T và bà Kim Thị Hồng P còn nợ ngân hàng K số tiền gốc là 220.000.000 đồng, lãi trong hạn: 20.678.167 đồng, lãi phạt chậm trả lãi: 15.393.549 đồng, lãi quá hạn 138.091.800 đồng. Tổng cộng 394.163.516 đồng. Nay ngân hàng TMCP K có yêu cầu độc lập như sau:

- Buộc ông Hồ Ngọc T và bà Kim Thị Hồng P có nghĩa vụ trả số tiền còn nợ bằng 394.163.516 *(ba trăm chín mươi bốn triệu một trăm sáu mươi ba nghìn năm trăm mười sáu đồng)*. Trong đó tiền gốc là 220.000.000 đồng, lãi trong hạn: 20.678.167 đồng, lãi phạt chậm trả lãi: 15.393.549 đồng, lãi quá hạn 138.091.800 đồng.

Trường hợp ông Hồ Ngọc T và bà Kim Thị Hồng P không tất toán hợp đồng tín dụng đối với Ngân hàng, Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất do UBND huyện T cấp số BV 427162, ngày 04/11/2014, số thửa 405, tờ bản đồ số 10, diện tích 4.404,1 m^2, đất tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Đối với yêu cầu xin xem xét hợp đồng thế chấp đối diện tích 4.530 m^2, thửa 405, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh thì Ngân hàng không đồng ý vì hợp đồng thế chấp này đã tuân thủ đúng quy định pháp luật giữa anh Hồ Ngọc T và Ngân hàng TMCP K nên không có cơ sở để xem xét theo yêu cầu của bà Đ và ông C.

- Theo đơn khởi kiện độc lập ông Nguyễn Văn H trình bày:

Trước đây giữa ông H và ông C bà Đ có hỗ trợ tiền vốn qua lại để làm ăn. Ông C bà Đ có vay của ông H số tiền bằng 897.000.000 đồng. Do không có khả năng trả nên ông C bà Đ có ý định chuyển nhượng các diện tích đất: 4.530m^2, thửa 405 tờ bản đồ số 10 và diện tích 3.077m^2, thửa 61 tờ bản đồ số 38 cùng loại đất lúa, cùng tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Do quen biết nhau từ trước nên ông H có giới thiệu cho anh Hồ Ngọc T sang nhượng các diện tích đất này, hai bên đồng ý thỏa thuận giá chuyển nhượng bằng 720.000.000 đồng. Sau đó, hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng anh T không có đưa tiền 720.000.000 đồng mà trừ qua số tiền bà Đ thiếu ông 897.000.000 đồng. Nay Ông Nguyễn Văn H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Lê Thị Đ và ông Nguyễn Tấn C có nghĩa vụ trả cho ông số tiền còn nợ bằng 897.000.000 đồng và lãi phát sinh cho đến khi xét xử sơ thẩm với mức lãi suất 0,75% /tháng.

Bà Lê Thị Đ trình bày ý kiến yêu cầu khởi kiện của ông H:

Bà vay của ông Nguyễn Văn H số tiền 540.000.000 đồng, ông H cộng vốn và lãi bằng 897.000.000 đồng. tôi có trả cho ông H được 210.000.000 đồng khi trả ông H Không có làm biên nhận cho tôi nhưng tôi có cung cấp cho Tòa án những người làm chứng biết được sự việc tôi trả tiền cho ông H. Việc ông Nguyễn Văn H yêu cầu

vợ chồng tôi có nghĩa vụ trả số tiền còn nợ bằng 897.000.000 đồng và lãi phát sinh cho đến khi xét xử sơ thẩm với mức lãi suất 70,5% /tháng bà không đồng ý về việc mua bán đất giữa tôi với Hồ Ngọc T vẫn chưa được Tòa án giải quyết xong.

Theo đơn khởi kiện và lời khai ông Lê Văn E bà Lê Thị D là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trình bày:

Vào năm 1990 cha mẹ của ông có cho ông 1.043,5m^2 sau khi cha mẹ ruột tôi mất Lê Thị Đ đi kê khai thì khai luôn phần đất của ông, diện tích này nằm trong thửa 450 diện tích 4.530 m^2. Vào năm 2013 bà Đ cầm cố diện tích đất còn lại của thửa 450, tờ bản đồ số 10, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh của ông C bà Đ với số tiền bằng 100 triệu đồng, thời hạn là 7 năm đến khi nào ông C bà Đ có điều kiện thì xin chuộc lại. Nay, ông E bà D yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng cầm đất do chưa hết thời hạn 7 năm. Và yêu cầu bà Lê Thị Đ tách diện tích 1.043,5m^2 này ra cho tôi được quyền sử dụng.

Bà Lê Thị Đ có ý kiến: Ông C và bà Đ thống nhất trong diện tích đất cầm cố cho ông Em và bà Diệu có 1.043,5m^2, nằm một phần trong 4.530m^2 mà ông Em trồng dừa được 10 năm. Ông C và bà Đ thống nhất cho ông Lê Văn E được quyền sử dụng.

Tại Bản án dân sự số: 48/2022/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 2 Điều 37, Điều 157,161,165 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Căn cứ 117, 118,122, 127, 131, 463, 466, 468, 469, 615 Bộ luật dân sự 2015; Căn cứ điều 100, 203 Luật đất đai.

Căn cứ Pháp lệnh án phí lệ phí số 10/2009/UBTVQH12 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về án phí lệ phí Tòa án;

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn C và bà Lê Thị Đ.

- Chấp nhận một phần khởi kiện yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP K về việc buộc anh Hồ Ngọc T và chị Kim Thị Hồng P trả nợ, không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng TMCP K.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Văn H.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Lê Văn E và bà Lê Thị D.

Tuyên xử:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa ông Nguyễn Tấn C, Lê Thị Đ với anh Hồ Ngọc T lập ngày 07/10/2014 và ngày 28/10/2014 đối với thửa đất số 405, tờ bản đồ số 10 diện tích 4.530 m^2 loại đất trồng lúa và thửa đất số 61 tờ bản đồ số 38 diện tích 3.077 m^2 đất trồng lúa tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có nghĩa vụ thực hiện việc đăng ký biến động hoặc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 405, tờ bản đồ số 10 diện tích 4.530 m^2 loại đất trồng lúa và thửa đất số 61 tờ bản đồ số 38 diện

tích 3.077 m^2 đất trồng lúa tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh đã cấp cho Hồ Ngọc T theo quyết định của bản án này.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của anh Hồ Ngọc T và chị Kim Thị Hồng P trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần K- Chi nhánh Trà Vinh - Phòng giao dịch T số tiền vốn 220.000.000 đ tiền lãi tính đến ngày 21/9/2022 bằng 182.981.700đ. Tổng cộng bằng 402.981.700 đồng (*Bốn trăm lẻ hai triệu chín trăm tám mươi mốt nghìn bảy trăm đồng)*.

Ngoài ra anh T và chị P còn phải chịu thêm tiền lãi từ ngày 22/9/2022 đến khi thanh toán xong khoản nợ vay theo hợp đồng tín dụng số 321/16/HĐTD/1602-4625 ngày 23/9/2016 theo mức lãi ghi trong hợp đồng tín dụng.

4. Buộc bà Lê Thị Đ và người thừa kế của ông Nguyễn Tấn C gồm chị Nguyễn Thị Thúy Nga, anh Nguyễn Minh T, anh Nguyễn Chí Q, anh Nguyễn Chí L có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền 1.227.000.000đ (*Một tỷ hai trăm hai mươi bảy triệu đồng*). Trong đó tiền vốn 897.000.000 đ, tiền lãi 330.000.000đ. Chị Nguyễn Thị Thúy Nga, anh Nguyễn Minh T, anh Nguyễn Chí Q, anh Nguyễn Chí L chỉ chịu trách nhiệm trong phạm vi di sản của ông Nguyễn Tấn C để lại theo quy định tại điều 615 Bộ luật dân sự.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Ghi nhận sự Thỏa thuận của bà Lê Thị Đ, các thừa kế của ông Nguyễn Tấn C và ông Lê Văn E, Lê Thị D. Bên bà Đ tách quyền sử dụng đất diện tích 1.043,5 m^2 thuộc một phần thửa đất 405 tờ bản đồ số 10 diện tích 4.530m^2 loại đất trồng lúa tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

(Vị trí đất là phần B trích lục hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 1/12/2015 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T kèm theo bản án).

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Hồ Ngọc T phải chịu 200.000 đ án phí tranh chấp quyền sử dụng đất, anh T và chị Phúc phải chịu 20.030.396 đ án phí tranh chấp hợp đồng tín dụng. Anh T đã nộp 3.803.500 đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0009267 ngày 11/12/2014 nên cấn trừ còn lại 16.426.896 đ anh T và chị P phải nộp tiếp.

Hoàn trả cho bà Lê Thị Đ đã nộp 200.000 đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0005175 ngày 15/6/2016 của chi cục Thi hành án huyện T.

Hoàn trả cho Ông Lê Văn E, bà Lê Thị Diệu 300.000 đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0008527 ngày 13/4/2017.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP K 6.434.000 đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0017780 ngày 06/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Hòan trả cho Ngân hàng TMCP K 5.000.000 đ tiền tạm ứng thẩm định.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí thẩm định, giám định chữ ký, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/10/2022 Ngân hàng TMCP K kháng cáo yêu cầu xem xét lại bản án sơ thẩm, công nhận hợp đồng thế chấp tài sản của ông T cho Ngân hàng.

Tại phiên tòa, đại diện Ngân hàng TMCP K vẫn giữ nguyên kháng cáo, không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và trình bày: Ông T thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng để vay tiền, hợp đồng thế chấp đúng quy định của pháp luật; đề nghị chấp nhận đơn kháng cáo của Ngân hàng sửa bản án sơ thẩm.

Đại diện nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng, vì Ngân hàng nhận thế chấp tài sản khi đất đang tranh chấp, nhưng Ngân hàng vẫn nhận thế chấp và cho vay là không đúng pháp luật; đề nghị bác đơn kháng cáo của Ngân hàng; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Về thủ tục tố tụng những người tiến hành tố tụng, các đương sự tuân thủ đúng theo quy định. Về nội dung kháng cáo, bản án sơ thẩm xét xử đúng pháp luật, bác đơn kháng cáo của Ngân hàng, 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 được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Tòa án nhận định:

- Đơn kháng cáo của Ngân hàng TMCP K đúng theo quy định của pháp luật, hợp lệ nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Xét đơn kháng cáo của Ngân hàng TMCP K yêu cầu công nhận Hợp đồng thế chấp tài sản số 321/2016/HĐTC-BĐS/1602-4625 ngày 23/9/2016 giữa Ngân hàng TMCP K với ông T, bà Phúc:

[1]. Tại cấp phúc thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn E chết, Tòa đã đưa người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn E tham gia tố tụng trong vụ án; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ hai, theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Xét đơn kháng cáo của Ngân hàng TMCP K yêu cầu công nhận Hợp đồng thế chấp tài sản số 321/2016/HĐTC-BĐS/1602-4625 ngày 23/9/2016 giữa Ngân hàng TMCP K với ông T, bà Phúc:

[2.1]. Theo Đơn khởi kiện ngày 17/11/2014, gửi Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh thì ông Hồ Ngọc T đã khởi kiện ông Nguyễn Tấn C, bà Lê Thị Đ; về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với diện tích 4.530m^2, tại thửa 405, tờ bản đồ số 10 và diện tích 3.077m^2, tại thửa 61, tờ bản đồ số 38 yêu cầu ông Nguyễn Tấn C, bà Lê Thị Đ giao hai thửa đất trên cho ông Hồ Ngọc T (BL: 02, 03).

[2.2]. Đến ngày 23/9/2016 ông Hồ Ngọc T và bà Kim Thị Hồng P ký hợp đồng tín dụng số 321/16/HĐTD/1602-4625 ngày 23/9/2016 vay tiền của Ngân hàng TMCP K - Phòng giao dịch T, số tiền vay là: 500.000.000đồng, thời hạn vay 12 tháng, mục đích vay: Kinh doanh quán ăn uống, lãi suất trong hạn: 0,7%/tháng, lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất cho vay ngay trước thời điểm nợ quá hạn, hình thức thanh toán: Lãi trả hàng quý, gốc trả cuối kỳ, phạt chậm trả lãi: 0,05%/ngày (BL: 430 đến 432). Tài sản thế chấp bảo đảm khoản vay, theo hợp đồng thế chấp số 321/16/HĐTC-BĐS/1602-4625 ngày 23/9/2016 bao gồm 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trong đó, có Giấy CNQSDĐ số BV 427162 do UBND huyện T, tỉnh Trà Vinh cấp ngày 01/02/2014, tờ bản đồ số 10, thửa 405, diện tích 4.404,1m^2, loại đất: Đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh (BL: 433 đến 438).

[2.3]. Theo Biên bản thẩm định, định giá tài sản thì thửa 405, tờ bản đồ số 10, diện tích 4.404,1m^2; hiện gia đình ông Lê Văn E quản lý, sử dụng; được chia làm 3 phần: Phần a là đường nước, phần b diện tích 1.043,5m^2 trồng 43 cây dừa từ 05 năm đến 20 năm, phần còn lại diện tích 3.225,2m^2 trồng lúa (BL: 136). Theo trình bày của ông Lê Văn E, khi cán bộ Ngân hàng xuống thẩm định tài sản thế chấp (là quyền sử dụng đất), ông Lê Văn E có ngăn cản và thông báo đất đang tranh chấp.

[2.4]. Từ những tài liệu trên, có căn cứ xác định thửa đất 405, tờ bản đồ số 10, diện tích 4.404,1m^2, khi Ngân hàng TMCP K nhận thế chấp năm 2016, thì các đương sự đã tranh chấp, Tòa án đã thụ lý và giải quyết từ năm 2014. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Hồ Ngọc T ký Hợp đồng thế chấp số 321/16/HĐTC-BĐS/1602-4625 ngày 23/9/2016 đối với thửa đất số 405, diện tích 4.404,1m^2, loại đất: Đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh không đủ điều kiện thế chấp cho Ngân hàng TMCP K theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; không thuộc trường hợp bảo vệ người thứ ba ngay tình theo Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 là có căn cứ.

[3]. Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy đơn kháng cáo của Ngân hàng TMCP K và lời trình bày của người đại diện không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên không được chấp nhận; quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận; bác toàn bộ đơn kháng cáo của Ngân hàng TMCP K; nên Ngân hàng TMCP K phải chịu án phí phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

I. Không chấp nhận đơn kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần K; Giữ nguyên Bản án dân sự số 48/2022/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh như sau:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 2 Điều 37, Điều 157, Điều 161, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Căn cứ Điều 122, Điều 127, Điều 131, Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 469, Điều 615 Bộ luật dân sự 2015.

Căn cứ Pháp lệnh án phí lệ phí số 10/2009/UBTVQH12 và Căn cứ khoản 2 và khoản 6 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn C và bà Lê Thị Đ.

- Chấp nhận một phần khởi kiện yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần K về việc buộc ông Hồ Ngọc T và bà Kim Thị Hồng P trả nợ, không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng Thương mại cổ phần K.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Văn H.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Lê Văn E và bà Lê Thị D.

Tuyên xử:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa ông Nguyễn Tấn C, Lê Thị Đ với ông Hồ Ngọc T lập ngày 07/10/2014 và ngày 28/10/2014 đối với thửa đất số 405, tờ bản đồ số 10, diện tích 4.530m^2 loại đất trồng lúa và thửa đất số 61, tờ bản đồ số 38, diện tích 3.077m^2 đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp C, xã HHie, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có nghĩa vụ thực hiện việc đăng ký biến động hoặc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 405, tờ bản đồ số 10, diện tích 4.530m^2 loại đất trồng lúa và thửa đất số 61, tờ bản đồ số 38, diện tích 3.077m^2 đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh đã cấp cho ông Hồ Ngọc T theo quyết định của bản án này.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Hồ Ngọc T và bà Kim Thị Hồng P trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần K- Chi nhánh Trà Vinh - Phòng giao dịch T số tiền vốn 220.000.000 đồng, tiền lãi tính đến ngày 21/9/2022 bằng 182.981.700 đồng. Tổng cộng bằng 402.981.700 đồng (*Bốn trăm lẻ hai triệu, chín trăm tám mươi mốt nghìn, bảy trăm đồng)*.

Ngoài ra ông Hồ Ngọc T và bà Kim Thị Hồng P còn phải chịu thêm tiền lãi từ ngày 22/9/2022 đến khi thanh toán xong khoản nợ vay theo hợp đồng tín dụng số 321/16/HĐTD/1602-4625 ngày 23/9/2016 theo mức lãi ghi trong hợp đồng tín dụng.

4. Buộc bà Lê Thị Đ và người thừa kế của ông Nguyễn Tấn C gồm chị Nguyễn Thị Thúy Nga, anh Nguyễn Minh Tiến, anh Nguyễn Chí Quốc, anh Nguyễn Chí Linh có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền 1.227.000.000đồng (*Một tỷ hai trăm hai mươi bảy triệu đồng*). Trong đó tiền vốn 897.000.000 đồng, tiền lãi 330.000.000 đồng. Chị Nguyễn Thị Thúy N, anh Nguyễn Minh T, anh Nguyễn Chí Q, anh Nguyễn Chí L chỉ chịu trách nhiệm trong phạm vi di sản của ông Nguyễn Tấn C để lại theo quy định tại Điều 615 Bộ luật dân sự.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu

cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Ghi nhận sự Thỏa thuận của bà Lê Thị Đ, các thừa kế của ông Nguyễn Tấn C và ông Lê Văn E, Lê Thị Diệu. Bên bà Đ tách quyền sử dụng đất diện tích 1.043,5m^2 thuộc một phần thửa đất 405, tờ bản đồ số 10, diện tích 4.530m^2 loại đất trồng lúa tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

(Vị trí đất là phần B trích lục hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 21/12/2015 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T kèm theo bản án.)

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Hồ Ngọc T phải chịu 200.000 đồng án phí tranh chấp quyền sử dụng đất; ông Hồ Ngọc T và bà Kim Thị Hồng P phải chịu 20.119.268 đồng án phí tranh chấp hợp đồng tín dụng. Ông Hồ Ngọc T đã nộp 3.803.500 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0009267 ngày 11/12/2014 nên cấn trừ còn lại 16.315.768 đồng ông Hồ Ngọc T và bà Kim Thị Hồng P phải nộp tiếp.

Hoàn trả cho bà Lê Thị Đ đã nộp 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0005175 ngày 15/6/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Hoàn trả cho ông Lê Văn E, bà Lê Thị Diệu 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0008527 ngày 13/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần K 6.434.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0017780 ngày 06/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

7. Lệ phí giám định chữ ký 2.430.000 đồng bà Lê Thị Đ phải chịu, Ông Nguyễn Thanh Huy đại diện cho anh Hồ Ngọc T đã nộp tạm ứng 3.000.000 đồng nên Cơ quan thi hành án thu của bà Đ trả cho ông Huy. Còn lại 570.000 đồng anh Huy được nhận lại tại Tòa án nhân dân huyện T.

8. Chi phí thẩm định: Bà Lê Thị Đ phải chịu 2.150.000 đồng. Ông Hồ Ngọc T phải chịu 5.178.734 đồng. Bà Đ đã nộp tạm ứng 3.000.000 đồng nên bà được nhận lại 850.000 đồng tại Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh. Ông T đã nộp tạm ứng 6.000.000 đồng nên được nhận lại 821.266 đồng tại Tòa án nhân dân huyện T.

Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần K 5.000.000 đồng tiền tạm ứng thẩm định.

II. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng Thương mại cổ phần K phải chịu 300.000 đồng; khấu trừ 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0012888 ngày 12/10/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Trà Vinh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo

quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

III. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

CÁC THÀNH VIÊN CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Văn Công **Vương Minh Tâm** **Đặng Văn Ý**

Nơi nhận:
- TANDTC (1)
- VKSND cấp cao tại TP.HCM (1);
- TAND tỉnh Trà Vinh (2);
- VKSND tỉnh Trà Vinh (1);
- Cục THADS tỉnh Trà Vinh (1);
- Đương sự;
- Lưu VP (5), (NTTP)

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

Đặng Văn Ý