

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 162/2020/DS-PT

Ngày: 16/6/2020.

V/v tranh chấp: “*Hợp đồng
vay tài sản, hợp đồng thế
chấp tài sản, và hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử
dụng đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Trung Hiếu.

Các Thẩm phán: Ông Mai Hoàng Khải.

Ông Nguyễn Thanh Phong.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thanh Trinh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:-
Ông Trần Minh Hoàng - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 104/2020/TLPT-DS ngày 16/3/2020 về việc tranh chấp: “Hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thế chấp tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 41/2019/DS-ST ngày 11/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 201/2020/QĐ-PT ngày 30/03/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 176/2020/QĐ-PT ngày 07/5/2020 và thông báo về việc mở lại phiên tòa dân sự phúc thẩm số: 38/2020/TB-TAT ngày 25/5/2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần P (Nay là Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Đ).

Trụ sở: Số A, đường N, phường T, quận H, thành phố H.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đình L - Chức vụ: Chủ tịch.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Hữu Đ – Chức vụ Phó phòng quản lý.

Bà Võ Thiên T – Chuyên viên phòng quản lý.

Đại diện theo ủy quyền lại: Ông Huỳnh Cảnh K - Chuyên Viên Thu Hồi Nợ (có mặt). Địa chỉ: Lầu B, số C, đường P, Phường D, Quận E, thành phố H.

Địa chỉ mới thay đổi: Số F, đường T, Phường A, Quận N, thành phố C.

- *Bị đơn:*

1. Ông **Thái Văn S**, sinh năm 1963 (có mặt);

2. Bà **Nguyễn Thị E**, sinh năm 1965 (có mặt);

Cùng trú tại : Ấp H, xã N, huyện C, tỉnh T.

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

1. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1968 (có mặt);

2. Anh **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1990;

3. Anh **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1991;

4. Anh **Nguyễn Văn Vũ L**, sinh năm 1996;

Địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện C, tỉnh T.

5. Bà **Ngô Thị T**, sinh năm 1924 (chết ngày 06/4/2020);

6. Bà Thái Thị Kim P, sinh năm 1977 (vắng mặt);

7. Anh Thái Điền T, sinh năm 1987 (có mặt);

8. Anh **Thái Điền L**, sinh năm 1993;

9. Chị **Trần Thị Ánh N**, sinh năm 1988;

10. Chị Huỳnh Thị Cẩm L, sinh năm 1996 (vắng mặt);

11. Ông **Thái Văn X**, sinh năm 1963 (vắng mặt);

12. Bà Trương Thị Y, sinh năm 1962 (có mặt);

13. Anh **Thái Văn C**, sinh năm 1991;

14. Anh **Thái Văn T**, sinh năm 1996;

15. Ông **Thái Văn N**, sinh năm 1970;

16. Bà Bạch Thị Thùy T, sinh năm 1973 (vắng mặt);

17. Anh **Thái Duy C**, sinh năm 1996;

18. Ông Lê Thái B, sinh năm 1976 (vắng mặt);

19. Bà Lê Thị N , sinh năm 1975 (vắng mặt);

20. Chị **Lê Thị Diễm L** , sinh năm 1996;

21. Ông **Lê Thanh D** , sinh năm 1977;

22. Bà **Huỳnh Thị Thanh T** , sinh năm 1981;

Địa chỉ: Ấp H , xã N , huyện C , tỉnh T .

23. Chị **Thái Hồng N1** , sinh năm 1985.

Địa chỉ: Ấp B , xã T , huyện C , tỉnh T .

Bà T , chị N , chị N1, anh L ủy quyền cho anh Thái Điền T.

Anh C, anh T ủy quyền cho ông Thái Văn X.

Anh C, ông D, bà T ủy quyền cho ông Thái Văn N.

Anh L, anh H, anh T ủy quyền cho ông P.

Chị L ủy quyền cho ông Lê Thái B.

*Người kháng cáo: Bị đơn ông Thái Văn S, bà Nguyễn Thị E.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo bản án sơ thẩm, đại diện ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ Phần P (Nay là Ngân Hàng Thương mại Cổ Phần Đ) có anh Huỳnh Cảnh K trình bày:

Ngân hàng thương mại cổ phần P - Chi nhánh V nay là Ngân hàng Thương mại Cổ Phần Đ1 có cho ông Thái Văn S và bà Nguyễn Thị E vay tổng số tiền 2.000.000.000đồng thời hạn vay là 06 tháng theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 57/2011/HĐHM – CN.VL ngày 19/7/2011, lãi suất vay: theo từng khế ước nhận nợ, mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh trái cây tươi (Vừa trái cây).

Thực hiện các hợp đồng trên, Ngân hàng đã giải ngân cho ông Thái Văn S và bà Nguyễn Thị E số tiền 2.000.000.000đồng theo 1 khế ước nhận nợ, chi tiết như sau: Khế ước nhận nợ thời gian vay 6 tháng, số tiền giải ngân 2.000.000.000đồng, lãi suất 23%/năm.

Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tại ấp H, xã N, huyện C, tỉnh T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số 03289 do UBND huyện C cấp ngày 14/3/1999 cho hộ ông Thái Văn S, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 57/2011/HĐTC – CN.VL ngày 19/7/2011, được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã N, huyện C, tỉnh T cùng ngày 19/7/2011 và tài sản thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh T, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 07252 do UBND huyện C cấp ngày

14/9/2009 cho hộ ông Nguyễn Văn P, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 57-A/2011/HĐTC – CN.VL ngày 19/7/2011, được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã N, huyện C, tỉnh T cùng ngày 19/7/2011. Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp tài sản của ông Nguyễn Văn P tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C ngày 19/7/2011.

Quá trình thực hiện hợp đồng, mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu ông S, bà E trả nợ nhưng ông S, bà E vẫn không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng. Do anh ông S, bà E đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ theo hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết nên Ngân hàng khởi kiện để yêu cầu thực hiện nghĩa vụ theo quy định.

Tính đến ngày 05/9/2019, tổng số tiền mà ông S, bà E còn nợ Ngân hàng là: 8.057.058.125 đồng; trong đó: Nợ gốc 2.000.000.000 đồng, lãi trong hạn 104.304.882 đồng, lãi quá hạn 5.592.753.133 đồng.

Nay Ngân hàng thương mại cổ phần Đ khởi kiện yêu cầu:

Buộc ông Thái Văn S và bà Nguyễn Thị E phải thanh toán một lần toàn bộ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng TMCP Đ với tổng số tiền là 8.057.058.125 đồng.

Buộc ông Thái Văn S và bà Nguyễn Thị E phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với số nợ còn lại theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng TMCP Đ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp ông Thái Văn S và bà Nguyễn Thị E không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, đề nghị cho Ngân hàng TMCP Đ yêu cầu thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản đã thế chấp. Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản đảm bảo được dùng để cân trừ nghĩa vụ trả nợ của ông Thái Văn S và bà Nguyễn Thị E đối với Ngân hàng. Nếu ông Thái Văn S và bà Nguyễn Thị E không thực hiện nghĩa vụ hoặc không đủ tài sản để thi hành thì phía Ngân hàng sẽ xử lý tài sản của ông Nguyễn Văn P để thi hành án.

***Bị đơn ông Thái Văn S và bà Nguyễn Thị E trình bày:**

Ông, bà thừa nhận là có nợ phía Ngân hàng số tiền nợ gốc 2.000.000.000 đồng và tiền lãi như trên. Do hoàn cảnh khó khăn ông S, bà E đồng ý trả số tiền gốc một lần và xin Ngân hàng giảm lãi suất theo lãi suất Ngân hàng N2, xin trả mỗi năm 50.000.000 đồng tiền lãi cho đến khi hết số nợ lãi trên.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn P, đồng thời là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh L, anh T, anh H, ông P trình bày:**

Ngày 19/7/2011, ông có cho ông S, bà E mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp Ngân hàng, khi đó ông S nói mượn vài tháng trả lại, nhưng đến nay đã quá lâu nên ông yêu cầu ông S, bà E trả nợ cho Ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trả lại cho ông vì hiện tại gia đình ông rất khó khăn.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thái B, bà Lê Thị N trình bày:**

Ngày 30/6/2009 vợ chồng ông có làm giấy thỏa thuận với hộ của ông Thái Văn S, bà Nguyễn Thị E, anh Thái Điền T, anh Thái Điền L, chị Thái Hồng N1 nhận chuyển nhượng 1 phần đất có diện tích 1.562m² tại ấp H, xã N, huyện C, tỉnh T đến ngày 15/8/2011 hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 156.200.000 đồng và đã giao đủ tiền cho hộ ông S. Tuy nhiên ông, bà đã nhiều lần yêu cầu hộ ông S làm thủ tục tách thửa nhưng hộ ông S không thực hiện. Nay ông, bà yêu cầu hộ ông Thái Văn S, bà Nguyễn Thị E, anh Thái Điền T, anh Thái Điền L, chị Thái Hồng N1 tiếp tục thực hiện hợp đồng.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Thái Văn N, bà Bạch Thị Thùy T trình bày:**

Ngày 29/6/2009, vợ chồng ông có làm giấy thỏa thuận với hộ của ông Thái Văn S, bà Nguyễn Thị E, anh Thái Điền T, anh Thái Điền L, chị Thái Hồng N1 nhận chuyển nhượng 1 phần đất có diện tích 1.900,4m² tại ấp H, xã N, huyện C, tỉnh T. Đến ngày 15/8/2011, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 171.360.000 đồng và đã giao đủ tiền cho hộ ông S. Đến tháng 12/2009, vợ chồng ông đã đổi phần đất này với vợ chồng ông Lê Thanh D, bà Huỳnh Thị Thanh T và được sự đồng ý của ông S. Tuy nhiên ông, bà đã nhiều lần yêu cầu hộ ông S làm thủ tục tách thửa nhưng hộ ông S không thực hiện. Nay ông, bà yêu cầu hộ ông Thái Văn S, bà Nguyễn Thị E, anh Thái Điền T, anh Thái Điền L, chị Thái Hồng N1 tiếp tục thực hiện hợp đồng.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Thái Văn X, đồng thời là đại diện theo ủy quyền của anh C, anh T trình bày:**

Ngày 29/7/2009, gia đình ông có làm giấy thỏa thuận với hộ của ông Thái Văn S, bà Nguyễn Thị E, anh Thái Điền T, anh Thái Điền L, chị Thái Hồng N1 nhận chuyển nhượng 1 phần đất có diện tích 1.973m², nằm trong tổng diện tích 4.980m², thuộc thửa 1154, tại ấp H, xã N, huyện C, tỉnh T giá 236.640.000 đồng và đã giao đủ tiền cho hộ ông S. Tuy nhiên ông, bà đã nhiều lần yêu cầu hộ ông S làm thủ tục

tách thửa nhưng hộ ông S không thực hiện. Nay ông, bà yêu cầu hộ ông Thái Văn S, bà Nguyễn Thị E, anh Thái Điền T, anh Thái Điền L, chị Thái Hồng N1 tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Bà Y thống nhất với lời trình bày của ông X và yêu cầu hộ ông Thái Văn S, bà Nguyễn Thị E, anh Thái Điền T, anh Thái Điền L, chị Thái Hồng N1 tiếp tục thực hiện hợp đồng.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Thái Điền T, đồng thời là đại diện theo ủy quyền của chị Trần Thị Ánh N trình bày:**

Ngày 28/4/2010, vợ chồng anh có nhận chuyển nhượng đất của ông Thái Văn S, bà Nguyễn Thị E, anh Thái Điền L, chị Thái Hồng N 1 phần đất có diện tích 1.235m², nằm trong tổng diện tích 4.980m² thuộc thửa 1154 tại ấp H, xã N, huyện C, tỉnh T giá 140.000.000 đồng và đã giao đủ tiền cho hộ ông S. Tuy nhiên anh, chị đã nhiều lần yêu cầu hộ ông S làm thủ tục tách thửa nhưng hộ ông S không thực hiện. Nay anh, chị yêu cầu hộ ông Thái Văn S, bà Nguyễn Thị E, anh Thái Điền L, chị Thái Hồng N1 tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Bị đơn ông S, bà E trình bày: Gia đình ông hiện tại đang gặp khó khăn không thể trả nợ cho Ngân hàng vì hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên đã thế chấp cho ngân hàng, gia đình ông sẽ cố gắng trả nợ để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để tách thửa cho ông N, bà T; ông B, bà N; ông X, bà Y, anh C, anh T; anh T và chị N.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Thái Điền T, đồng thời là đại diện theo ủy quyền của của anh L, bà T, chị N trình bày:**

Anh với bà T, anh L, chị N, bà E là các thành viên hộ gia đình do ông Thái Văn S làm chủ hộ. Hiện tại ông S, bà E đang bị Ngân hàng Đ khởi kiện tại Tòa án về việc vay tài sản. Khi vay tiền, ông S, bà E có lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03289 do UBND huyện C cấp ngày 14/3/1999 cho hộ ông Thái Văn S để thế chấp cho Ngân hàng. Phần đất này có nguyên gốc của bà Ngô Thị T do bà T đã lớn tuổi không tiện trong việc đi lại lập thủ tục giấy tờ cũng như nghĩa vụ thuế đối với nhà nước. Do đó, bà T đồng ý cho ông S đại diện đứng tên quyền sử dụng đất nêu trên. Đây là đất cấp cho hộ mà ông S và bà E đã tự ý đi thế chấp cho Ngân hàng, không thông qua các thành viên trong hộ là không phù hợp với quy định của pháp luật, gây thiệt hại đối với các thành viên còn lại. Nay yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng thế chấp số 57/2011/HĐTC-CN.VL ngày 19/7/2011 mà ông S và bà E đã ký với Ngân hàng và yêu cầu phí Ngân hàng trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chúng tôi.

* Bản án sơ thẩm số: 41/2019/DSST ngày 11/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh T áp dụng: Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; các điều 122, 127, 137, 298, 305, 342, 343, 355, 471, 474, 697, 715, 716 và 721 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 105, 106 và 113 Luật đất đai năm 2003; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 và hướng dẫn của Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ (trước đây là Ngân hàng thương mại cổ phần P).

2. Buộc ông Thái Văn S và bà Nguyễn Thị E có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng TMCP Đ tổng số tiền nợ gốc 2.000.000.000 đồng; lãi trong hạn 104.304.882 đồng; lãi quá hạn 5.952.753.133 đồng (lãi vay tính đến ngày 05/9/2019), tổng cộng 8.057.058.215 đồng (Tám tỷ, không trăm năm mươi bảy triệu, không trăm năm mươi tám nghìn, hai trăm mười lăm đồng).

3. Trường hợp ông Thái Văn S, bà Nguyễn Thị E không thực hiện nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP Đ được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án phát mãi tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc ấp H, xã N, huyện C, tỉnh T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số 03289 do UBND huyện C cấp ngày 14/3/1999 cho hộ ông Thái Văn S. Theo hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 57/2011/HĐTC-CNVL ngày 19/7/2011 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã N, huyện C, tỉnh T cùng ngày 19/7/2011 và tài sản thế chấp quyền sử dụng đất tọa lạc ấp T, xã N, huyện C, tỉnh T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 07252 do UBND huyện C cấp ngày 14/9/2009 cho hộ ông Nguyễn Văn P Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 57-A/2011/HĐTC-CNVL ngày 19/7/2011 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã N, huyện C tỉnh T cùng ngày 19/7/2011. Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp tài sản của ông Nguyễn Văn P tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C ngày 19/7/2011 để thu hồi nợ.

4. Kể từ ngày tiếp theo của ngày 05/9/2019, ông Thái Văn S, bà Nguyễn Thị E còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thái B, bà Lê Thị N, ông Thái Văn N, bà Bạch Thị Thùy T, ông Thái Văn X, bà Trương Thị Y, anh Thái Văn C, anh Thái Văn T về yêu cầu ông Thái Văn S, bà Nguyễn Thị E, anh Thái Điền T, anh Thái Điền L, chị Thái Hồng N1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

6. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Thái Điền T, chị Trần Thị Ánh N1 về yêu cầu ông Thái Văn S, bà Nguyễn Thị E, anh Thái Điền L, chị Thái Hồng N1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

7. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị T, anh Thái Điền T, anh Thái Điền L, chị Thái Hồng N1 về yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 57/2011/HĐTC – CN.VL ngày 19/7/2011 và yêu cầu phía Ngân hàng trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

8. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Thái B, bà Lê Thị N với ông Thái Văn S, bà Nguyễn Thị E, anh Thái Điền T, anh Thái Điền L, chị Thái Hồng N1 lập ngày 15/8/2011 và được Ủy ban nhân dân xã N, huyện C tỉnh T ngày 20/7/2011 là vô hiệu.

9. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thái Văn N, bà Bạch Thị Thùy T với ông Thái Văn S, bà Nguyễn Thị E, anh Thái Điền T, anh Thái Điền L, chị Thái Hồng N lập ngày 15/8/2011 và được Ủy ban nhân dân xã N, huyện C tỉnh T ngày 20/7/2011 là vô hiệu.

10. Tuyên bố giấy có nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/7/2009, được xác lập giữa ông Thái Văn X, bà Trương Thị Y, anh Thái Văn C, anh Thái Văn T với ông Thái Văn S, bà Nguyễn Thị E, anh Thái Điền T, anh Thái Điền L, chị Thái Hồng N là vô hiệu.

11. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Thái Điền T, chị Trần Thị Ánh N với ông Thái Văn S, bà Nguyễn Thị E, anh Thái Điền L, chị Thái Hồng N không ghi ngày tháng năm và không được công chứng, chứng thực là vô hiệu.

12. Tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Thái Văn N, bà Bạch Thị Thùy T với ông Lê Thanh D, bà Huỳnh Thị Thanh T xác lập bằng lời nói vào ngày 11/9/2009 là vô hiệu.

13. Buộc ông Lê Thái B, bà Lê Thị N có nghĩa vụ trả cho hộ ông Thái Văn S, bà Nguyễn Thị E phần đất diện tích theo đo đạc thực tế 1.526,6m², theo số liệu đo đạc mới nằm trong thửa đất số 42, tờ bản đồ số 38, diện tích 7.983m², tại ấp H xã

N, huyện C, tỉnh T, do ông Thái Văn S đại diện đứng tên quyền sử dụng. Phần đất diện tích $1.526,6\text{m}^2$ (có sơ đồ kèm theo), có tứ cận như sau:

- Phía Đông: Giáp đất của ông Lê Văn P dài 45,5m;
- Phía Tây: Giáp đất của ông Lê Văn Đ dài 36,17m và rạch C dài 4,85m;
- Phía Nam: Giáp rạch C dài 34,03m;
- Phía Bắc: Giáp đất còn lại của ông Thái Văn S dài 38,06m.

14. Buộc ông Thái Văn N, bà Bạch Thị Thùy T có nghĩa vụ trả cho hộ ông Thái Văn S, bà Nguyễn Thị E phần đất diện tích theo đo đạc thực tế $1.885,6\text{m}^2$, theo số liệu đo đạc mới nằm trong thửa đất số 241, tờ bản đồ số 25, diện tích 13.165m^2 , tại ấp Hòa T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền G, do ông Thái Văn S đại diện đứng tên quyền sử dụng. Phần đất diện tích $1.885,6\text{m}^2$ (có sơ đồ kèm theo), có tứ cận như sau:

- Phía Đông: Giáp đất của ông Thái Văn D dài 34,36m và đất của ông Thái Văn C dài 11,57m;
- Phía Tây: Giáp đất của ông Lê Thanh D dài 8.33m và giáp đất ông Lê Trung H dài 38,67m;
- Phía Nam: Giáp đất ông Lê Văn H dài 34,42m và giáp đất ông S bán cho anh Thái Điền T dài 5,95m;
- Phía Bắc: Giáp đất còn lại của ông Thái Văn S dài 42,95m.

15. Buộc ông Thái Văn X, bà Trương Thị Y, anh Thái Văn C, anh Thái Văn T có nghĩa vụ trả cho hộ ông Thái Văn S, bà Nguyễn Thị E phần đất diện tích theo đo đạc thực tế $1.973,1\text{m}^2$, theo số liệu đo đạc mới nằm trong thửa đất số 241, tờ bản đồ số 25, diện tích 13.165m^2 , tại ấp H, xã N, huyện C, tỉnh T, do ông Thái Văn S đại diện đứng tên quyền sử dụng. Phần đất diện tích $1.973,1\text{m}^2$ (có sơ đồ kèm theo), có tứ cận như sau:

- Phía Đông: Giáp đất của ông Thái Văn X dài 47m;
- Phía Tây: Giáp đất của ông Lê Văn P dài 47m;
- Phía Nam: Giáp đất ông Thái Văn M dài 42,22m;
- Phía Bắc: Giáp đất còn lại của ông Thái Văn S dài 41,75m.

16. Buộc anh Thái Điền T, chị Trương Ánh N có nghĩa vụ trả cho hộ ông Thái Văn S, bà Nguyễn Thị E phần đất diện tích theo đo đạc thực tế $1.276,7\text{m}^2$, theo số liệu đo đạc mới nằm trong thửa đất số 241, tờ bản đồ số 25, diện tích 13.165m^2 , tại ấp H, xã N, huyện C, tỉnh T do ông Thái Văn S đại diện đứng tên quyền sử dụng. Phần đất diện tích $1.276,7\text{m}^2$ (có sơ đồ kèm theo), có tứ cận như sau:

- Phía Đông: Giáp đất của ông Thái Văn D dài 65,52m.
- Phía Tây: Giáp đất của ông Lê Trung H dài 24,4m và giáp đất ông Lê Văn H dài 38,95m;
- Phía Nam: Giáp đất còn lại của ông Thái Văn S dài 41,05m;
- Phía Bắc: Giáp đất ông Lê Văn H dài 34,4m và giáp đất ông Thái Văn S bán cho ông Thái Văn N dài 5,95m.

17. Buộc ông Thái Văn S, bà Nguyễn Thị E, anh Thái Điền T, anh Thái Điền L, chị Thái Hồng N1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Lê Thái B, bà Lê Thị N số tiền gốc đã nhận 156.200.000 đồng, tiền lãi 143.079.200 đồng, giá trị cây trồng và căn nhà kho số tiền 438.643.200 đồng, tổng cộng 737.922.400 (Bảy trăm ba mươi bảy triệu, chín trăm hai mươi hai nghìn, bốn trăm đồng).

18. Buộc ông Thái Văn S, bà Nguyễn Thị E, anh Thái Điền T, anh Thái Điền L, chị Thái Hồng N1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Thái Văn N, bà Bạch Thị Thùy T số tiền gốc đã nhận 171.360.000 đồng, tiền lãi 157.008.600 đồng và giá trị cây trồng là 553.101.000 đồng, tổng cộng 881.469.600 đồng (Tám trăm tám mươi một triệu, bốn trăm sáu mươi chín nghìn, sáu trăm đồng).

19. Buộc ông Thái Văn S, bà Nguyễn Thị E, anh Thái Điền T, anh Thái Điền L, chị Thái Hồng N1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Thái Văn X, bà Trương Thị Y, anh Thái Văn C, anh Thái Văn T số tiền gốc 236.640.000 đồng, tiền lãi 215.401.560 đồng và giá trị cây trồng là 319.564.000 đồng, tổng cộng 771.605.560 (Bảy trăm bảy mươi một triệu, sáu trăm lẻ năm nghìn, năm trăm sáu mươi đồng).

20. Buộc ông Thái Văn S, bà Nguyễn Thị E, anh Thái Điền L, chị Thái Hồng N1 có nghĩa vụ liên đới trả cho anh Thái Điền T, chị Trần Thị Ánh N1 số tiền đã nhận 140.000.000 đồng, lãi suất 118.090.000 đồng và giá trị cây trồng là 377.657.000 đồng, tổng cộng 635.747.000 đồng (Sáu trăm ba mươi lăm triệu, bảy trăm bốn mươi bảy nghìn đồng).

21. Buộc ông Thái Văn S, bà Nguyễn Thị E, anh Thái Điền T, anh Thái Điền L, chị Thái Hồng N1 có nghĩa vụ liên đới đền bù cho ông Lê Thanh D, bà Huỳnh Thị Thanh T giá trị căn nhà và công trình phụ số tiền 299.585.000 đồng (Hai trăm chín mươi chín triệu, năm trăm tám mươi lăm nghìn đồng).

22. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

*Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

* Ngày 24/9/2019, bị đơn ông Thái Văn S, bà Nguyễn Thị E có đơn kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm số 41/2019/DS-ST ngày 11/9/2019 yêu cầu tòa án nhân dân tỉnh T:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngân hàng thương mại cổ phần Đ (trước đây là ngân hàng thương mại cổ phần P).

- Yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp giữa bị đơn và ngân hàng hợp đồng số 57/2011/HĐTC-CNVL ngày 19/7/2011, tuyên hợp đồng vô hiệu một phần vì đất cấp cho hộ nhưng trong hợp đồng thế chấp chỉ có ông S, bà E ký tên là không đúng theo quy định pháp luật.

2/Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thái B, bà Lê Thị N, ông Thái Văn N, bà Bạch Thị Thùy T, ông Thái Văn X, bà Trương Thị Y, anh Thái Văn C, anh Thái Văn T vì đất này ông bà đã bán cho các người nêu trên cũng gần 10 năm và cũng từ đó họ đã vào vườn ông, bà trồng cây, hưởng hoa lợi cho tới bây giờ cho các ông bà tiếp tục thực hiện hợp đồng.

3/Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/8/2011 giữa Lê Thái B, Lê Thị N với ông S, bà E, anh T, anh L, chị N.

4/Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/8/2011 giữa Thái Văn N, Bạch Thị Thùy T với ông S, bà E, anh T, anh L, chị N.

5/Công nhận giấy có nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/7/2009 được xác lập giữa Thái Văn X, Trương Thị Y, Thái Văn C, Thái Văn T với ông S, bà E, anh T, anh L, chị N1.

6/Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Thái Điền T, Trần Thị Ánh N1 với ông S, bà E, anh T, anh L, chị N1 vì các ông bà là gia đình của nhau nên chỉ lập hợp đồng để có niềm tin cho nhau. Chứ không nhằm trốn tránh một nghĩa vụ nào.

7/Ông S, bà E, anh T, anh L, chị N1 không có nghĩa vụ đền bù cho ông D, bà Thanh T tổng số tiền là 299.585.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần P (Nay là Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Đ) vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn ông S, bà E vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đồng thời xin trả dần tiền nợ gốc, không phải trả tiền lãi. Ông S, bà E không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ gì, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập, cũng không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ gì khác. Tuy nhiên, phía ông S, bà E có nộp thêm trích lục khai tử của bà Ngô Thị T (bản sao) thể hiện bà Ngô Thị T đã chết vào ngày 06/4/2020.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến: về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung tranh chấp: Xét tại phiên tòa phía bị đơn không cung cấp tài liệu chứng cứ mới. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm ông S, bà E có nộp thêm bản trích lục khai tử của bà Ngô Thị T (bản sao) thể hiện bà Ngô Thị T đã chết vào ngày 06/4/2020. Đây là tình tiết mới phát sinh, cấp sơ thẩm chưa đưa những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T vào tham gia tố tụng là chưa đảm bảo quyền lợi cho các đương sự. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm đã thể hiện: Ngân hàng thương mại cổ phần Đ và ông Thái Văn S, bà Nguyễn Thị E có ký kết hợp đồng tín dụng hạn mức số 57/2011/HĐTD-CN.VL ngày 19/7/2011 theo đó ngân hàng thương mại cổ phần Đ đồng ý cấp tín dụng cho ông Thái Văn S, bà Nguyễn Thị E số tiền 2.000.000.000đồng, thời hạn vay, lãi suất cho vay theo khế ước nhận nợ, mục đích vay để bổ sung vốn buôn bán trái cây. Việc giao kết hợp đồng là tự nguyện, phù hợp quy định pháp luật. Tại phiên tòa hôm nay phía ngân hàng và ông S, bà E thống nhất được số nợ, ông S, bà E đồng ý trả nợ cho ngân hàng, ông S, bà E thừa nhận có nợ ngân hàng theo như hợp đồng đã ký kết nhưng do hoàn cảnh khó khăn nên chưa có khả năng để trả nợ cho ngân hàng một lần, ông S, bà E xin trả dần.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn ông S, bà E có nộp cho tòa án: “Trích lục khai tử của bà Ngô Thị T, sinh năm 1924 (bản sao). Thể hiện bà T đã chết vào ngày 06/4/2020. Và Đơn xin xác nhận lý lịch của bà Ngô Thị T có xác nhận của công an xã N, huyện C thể hiện bà Ngô Thị T đã chết vào tháng 04/2020, gia đình bà Ngô Thị T gồm có:

- + Ông Ngô Văn B, sinh năm 1885 (cha của bà Tư, hiện nay đã chết).
- + Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1887 (mẹ bà T, hiện nay đã chết).
- + Ông Thái Văn N, sinh năm 1922 (chồng bà T, hiện nay đã chết).

Các con của bà T gồm:

- + Ông Thái Văn M, sinh năm 1955. Địa chỉ: ấp H, xã N, huyện C, tỉnh T.
- + Ông Thái Văn T, sinh năm 1960. Địa chỉ: ấp H, xã N, huyện C, tỉnh T.
- + Ông Thái Văn S, sinh năm 1963. Địa chỉ: ấp H, xã N, huyện C, tỉnh T.

Em ruột bà T gồm: ông Ngô Văn C, sinh năm 1933. Địa chỉ: ấp T, xã N, huyện C, tỉnh T.

Xét các tài liệu do bị đơn cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm là tình tiết mới cần phải xem xét. Bà Ngô Thị T là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, có yêu cầu độc lập trong vụ án, quyền lợi của bà có liên quan trực tiếp đến kết quả giải quyết vụ án. Do bà T chết trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm. Để đảm bảo quyền và nghĩa vụ của bà T, xét thấy cần phải đưa những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà T tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà T, quyền và nghĩa vụ này phải thực hiện tại cấp sơ thẩm nhằm đảm bảo hai cấp xét xử theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Do vậy cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm để đưa bổ sung người tham gia tố tụng như luật định. Xét lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát đề nghị hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án là phù hợp quy định pháp luật nên chấp nhận.

Do hủy bản án sơ thẩm như đã nhận định, nên yêu cầu kháng cáo của các bị đơn Hội đồng xét xử chưa xem xét.

[3] Về án phí: Các bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 41/2019/DS-ST ngày 11/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh T về việc tranh chấp “Hợp đồng vay tài sản hợp đồng thế chấp tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, giữa: *Nguyên đơn*: Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần P (Nay là Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Đ). Bị đơn: Ông Thái Văn S, sinh năm 1963. Bà Nguyễn Thị E, sinh năm 1965. Cùng trú tại : Ấp H, xã N, huyện C, tỉnh T.

Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh T để giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

2. Về án phí: Ông S, bà E không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn lại cho ông Thái Văn S, bà Nguyễn Thị E số tiền 300.000 đồng dự phí đã nộp theo biên lai thu số 17138 ngày 26/9/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh T.

Về án phí sơ thẩm sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết lại.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Cai Lậy;
- Chi cục THADS huyện Cai Lậy;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Võ Trung Hiếu