

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 216/2023/DSPT

Ngày: 17/5/2023

V/v “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thế chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Minh Trang

Các Thẩm phán: Ông Phạm Hoàng Dũng

Ông Nguyễn Văn Hải

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Minh Đức – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần thơ

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Nguyễn Thị Thủy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 17 tháng 5 năm 2023, tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 430/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2022 về “Tranh chấp các hợp đồng tín dụng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2022/DSST ngày 06 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 260/2023/QĐPT-DS ngày 19 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Á.

Địa chỉ: D N, phường E, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Thanh T, sinh năm 1989** - Chuyên viên xử lý nợ. (Có mặt).

Địa chỉ: D - 41B - D đường C, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Cẩm T1, sinh năm 1989 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số A, khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

Ủy quyền cho Ông **Phạm Văn L, sinh năm 1980** (Có mặt).

Địa chỉ: 3 T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

3.1. Bà **Nguyễn Thị K**, sinh năm 1956 (Vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền: Anh **Lê Minh K1** (Vắng mặt).

3.2. Ông **Lê Minh K1**, sinh năm 1978.

Cùng địa chỉ: Khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

3.3. Bà **Lê Kim P** (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số C khu phố B, đường V, phường A, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

4.1. Ông **Lê Thành T2** (Vắng mặt).

Địa chỉ: Khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

4.2 .Bà **Huỳnh Thị Thanh T3** (Vắng mặt).

Địa chỉ: Khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

4.3. Ông **Nguyễn Hải V**. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số F - H đường số C, KDC H, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn. Có kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo các tài liệu, chứng cứ, tình tiết có trong hồ sơ vụ án, và trình bày của nguyên đơn :**

Vào năm 2013, Ngân hàng TMCP Á (sau đây gọi tắt là A) có ký hợp đồng cấp tín dụng cho bà Nguyễn Thị Cẩm T1, số tiền vốn vay là 280.000.000đồng theo các Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số: TDO.CN.95.071113 ngày 07/11/2013, Hợp đồng tín dụng trung - dài hạn số: TDO.CN.218.071113 ngày 07/11/2013, Khế ước nhận nợ số 169191959 ngày 12/11/2013. Thời hạn vay: 84 tháng (Từ 12/11/2013 đến 12/11/2020). Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà T1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Tính đến ngày 02/6/2022, bà T1 còn nợ A các khoản sau:

Vốn gốc	: 156.679.000 đồng
Lãi trong hạn	: 7.730.359 đồng
Phạt chậm trả	: 3.753.968 đồng
Lãi quá hạn	: 154.786.318 đồng
Tổng cộng	: 322.949.645 đồng

Để bảo đảm nợ vay, bà T1 thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 345, TĐĐ 05, tại khu vực T, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ; DT đất: 756,00m², giấy CNQSDĐ số AG057180 (số vào sổ H01765) do UBND quận Ô cấp ngày

18/05/2007, bà T1 đứng tên sử dụng. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng và đăng ký thế chấp bảo đảm theo quy định. Nay, A yêu cầu: Buộc bà T1 phải trả cho A tổng dư nợ còn thiếu tính đến ngày 02/6/2022 là 319.195.677 đồng và tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất quá hạn do các bên thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 03/6/2022 đến ngày bà T1 trả dứt nợ. Trong đó, tại phiên tòa, A đã rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản lãi suất phạt chậm trả là 3.753.968 đồng. Nếu Bà T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tài sản bảo đảm được xử lý để thu hồi nợ.

Đối với các yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, nguyên đơn không chấp nhận, vì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục luật định và ngay tình. Tuy nhiên, nếu tòa có căn cứ tuyên Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu dẫn đến Hợp đồng thế chấp (Thừa 345) giữa ACB và bà Tú bị vô hiệu theo thì ACB đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu, buộc những người có lỗi gây thiệt hại cho ACB (bà Khen, bà Cẩm Tú) có trách nhiệm liên đới trả nợ, bồi thường thiệt hại cho ACB.

***Nội dung trình bày của bên bị đơn:**

Bà T1 thừa nhận có vay và thế chấp tài sản đến nay còn nợ tại Ngân hàng như nguyên đơn trình bày. Bà T1 đồng ý trả số nợ cho A tạm tính đến ngày 02/6/2022 là 319.195.677 đồng và tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất quá hạn do các bên thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 03/6/2022 đến ngày Bà T1 trả dứt nợ. Tuy nhiên, về phần lãi suất phát sinh từ khi tòa thụ lý giải quyết cho đến nay, đề nghị tòa xem xét giảm phần lãi này cho nguyên đơn. Nếu bà T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tài sản thế chấp bảo đảm A được quyền xử lý để thu hồi nợ.

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K và bà T1 bị đơn không chấp nhận, tại phiên tòa luật sư cho rằng: Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng và sang tên đúng quy định, đồng thời bà T1 đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ nộp thuế, phí chuyển nhượng; mặt khác, về thực tế giá chuyển nhượng 365.000.000 đồng là phù hợp với địa phương; bên bà K cho rằng phần đất tranh chấp là tài sản chung là không có căn cứ; việc bà K ký chuyển nhượng đất cho bà T1 với việc bà K vay tiền của ông V là không có liên quan, hơn nữa bà K khai nhận vay tiền của ông V vào năm 2014, nhưng việc bà K ký chuyển nhượng cho bà T1 vào năm 2013 đều này cho thấy lý do bà K cho rằng ký chuyển nhượng nhằm mục đích vay tiền là không có căn cứ. Từ đó, bị đơn đề nghị bác yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

*** Ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà K, ông K1 thống nhất trình bày: Vào năm 2014 (tại phiên tòa luật sư đính chính lại là vào năm 2013, cho rằng bà K khai nhầm), bà K có nhu cầu vay tiền nên có vay của anh V số tiền là 60.000.000 đồng, mỗi tháng bà K phải đóng lãi cho anh V là 1.200.000 đồng. Để làm tin, bà K có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh V, anh V kêu bà K đến Văn phòng Công chứng làm

giấy ủy quyền cho anh V đi vay tiền, bà K nghĩ vậy nên mới đồng ý ra Văn phòng công chứng làm giấy ủy quyền cho anh V. Từ đó đến năm 2016, bà K đã đóng lãi cho anh V mỗi tháng 1.200.000đồng (số tiền này được đóng trực tiếp cho anh V một thời gian, và một thời gian có nhờ chị P chuyển vào tài khoản cho anh V), song song đó còn trả cho anh V tiền gốc được 35.000.000đồng. Hiện tại, bà K chỉ còn nợ anh V 25.000.000đồng. Bà K thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà T1 là của bà, nhưng đó là do bà không biết chữ nên không có xem nội dung nên có sự nhầm tưởng. Vì vậy, nay bà K, anh K1 cùng yêu cầu độc lập hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K với bà T1. Bên cạnh đó, lý do yêu cầu hủy hợp đồng bên bà K còn cho rằng, thửa đất trên có nguồn gốc là tài sản chung của vợ chồng bà, từ khi chồng bà là ông G chết năm 1987 đến nay vẫn chưa chia thừa kế. Vì vậy, các con bà cũng có phần, có quyền tài sản chung, nên việc bà K một mình đứng ra ký chuyển nhượng là không đúng với pháp luật.

*** Nội dung trình bày của ông Nguyễn Hải V:** Ông V có nhiều lời khai khác nhau và có nội dung như sau: Vào khoảng 12 năm trước, ông có mối quan hệ tình cảm với bà T1, nhưng do hai bên đã có gia đình nên sau đó không gặp nữa; khoảng 7-9 năm trước, ông có cho bà K vay tiền, tính đến nay bà K còn nợ ông tiền gốc và lãi khoảng 120.000.000đồng, khi nào cần ông sẽ khởi kiện bà K thành vụ kiện khác; Ông có giới thiệu bà K chuyển nhượng đất cho bà là thật, nhưng việc thỏa thuận và tiền bạc chuyển nhượng thì ông không rõ. Ngoài ra, ông còn khai nhận, thời điểm năm 2013, ông cũng hay làm môi giới cho các bên mua bán đất với nhau và cũng hay giới thiệu cho khách hàng vay tiền ở các Ngân hàng tín dụng để hưởng huê hồng. Bà T1 vay tiền, ông là người dẫn Ngân hàng đến thẩm định tài sản được sự đồng ý và chấp thuận của gia đình bà K.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên đưa ra xét xử, tại Bản án sơ thẩm số: 37/2022/DS-ST ngày 06 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn đã tuyên như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bà Nguyễn Thị Cẩm T1 phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Á tính đến ngày 02/6/2022, tổng cộng: 319.195.677đồng (Ba trăm mười chín triệu một trăm chín mươi lăm ngàn sáu trăm bảy mươi bảy đồng)

Kể từ ngày 03/6/2022, Bà T1 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. 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.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu bà T1 trả khoản lãi phạt chậm trả lãi 3.753.968 đồng

3. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 07/11/2013 giữa Ngân hàng TMCP Á với bà Nguyễn Thị Cẩm T1 là vô hiệu. Qua đó, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu phát mãi Thửa đất số 345, TĐĐ 05, tại khu vực T, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ; giấy CNQSDĐ số AG057180 (sổ vào sổ H01765) do UBND Q.Ô Môn cấp ngày 18/05/2007, hiện bà T1 đứng tên sử dụng để thu hồi nợ.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị K và ông Lê Minh K1:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị K và bà Nguyễn Thị Cẩm T1 ngày 01/8/2013 đối với thửa đất 345, tờ bản đồ số 05, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01766 là vô hiệu.

Bà K tiếp tục được ổn định sử dụng đất và được quyền đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 345 nêu trên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định chung của pháp luật ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01766 nêu trên, hiện tại Ngân hàng TMCP Á đang giữ, kiến nghị cơ quan chức năng thu hồi điều chỉnh lại cho bà K theo thực tế sử dụng và theo quy định chung của pháp luật. *(Kèm theo Bản trích đo địa chính số 31/TTKTTNMT ngày 14 tháng 5 năm 2018 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C)*

5. Đình chỉ yêu cầu độc lập của chị Lê Kim P trong vụ án.

6. Trong quá A thu hồi nợ, nếu bà T1 không có khả năng thanh toán nợ, thiệt hại thực tế của A có xảy ra thì A có quyền khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị K bồi thường thiệt hại cho A tương ứng với mức độ lỗi của bà gây nên là 40% trên tổng số thiệt hại.

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

Ngày 28 tháng 6 năm 2022, Nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa án sơ thẩm, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 22/6/2022: Bị đơn kháng cáo yêu cầu Bác yêu cầu độc lập của bà K và ông K1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K và bà T1; Công nhận Hợp đồng thế chấp và đồng ý để Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ, trả cho bà phần chênh lệch nếu sau khi phát mãi thu hồi nợ còn dư; làm rõ nội dung tường trình của ông Nguyễn Hải V.

Ngày 05/7/2022: Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ có kháng nghị số 11/QĐ – VKS – DS đề nghị Sửa án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm

*** Ý kiến của đại diện của đại diện nguyên đơn:** Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K và bà T1 là giao dịch chuyển nhượng có thực không phải là hợp đồng giả cách; khi xác định mối quan hệ vậy tiền của bà K và ông V

không liên quan đến bà T1. Do đó, việc Ngân hàng cho vay dựa trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà T1 đứng tên làm tài sản bảo đảm khi thế chấp đề nghị buộc bà T1 trả nợ nếu không trả thì ngân hàng được quyền yêu cầu xử lý phát mãi tài sản đã thế chấp.

*** Ý kiến của đại diện bị đơn:** Quan hệ giao dịch chuyển nhượng giữa bà K và bà T1 thực hiện đúng trình tự thủ tục; bà T1 đã thanh toán cho bà K. Do bà K chỉ sống một mình nên bà T1 cho bà K lưu cư 2 năm. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp cho cá nhân bà K không phải là đất hộ nên không cần sự đồng ý của các con bà K. Nay, việc ngân hàng khởi kiện bà T1 đồng ý nhận nợ và đồng ý xử lý tài sản thế chấp để ngân hàng thu hồi nợ, không đồng ý việc hủy hợp đồng chuyển nhượng như án sơ thẩm đã tuyên. Ngoài ra, bản án xác định mức độ lỗi để tính thiệt hại nếu phát sinh là chưa rõ ràng, không dứt điểm và sẽ làm mất thời gian của các bên và bà T1 cũng bị thiệt hại nên đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T1.

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

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

Về nội dung: Xét kháng cáo của Nguyên đơn, Bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát: Thấy rằng:

Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của đương sự thể hiện vào ngày 01/8/2013 giữa bà K và bà T1 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 345 diện tích 756m² sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong thì bà T1 đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chỉnh lý sang trang từ bà K qua bà T1. Và bà T1 ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Á và ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trong quá trình giải quyết vụ án bà K và các con cho rằng bà K ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T1 và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của bà K và ông K1 hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/8/2013 vì cho rằng hợp đồng có sự giả tạo nhằm che dấu một quan hệ dân sự khác, nhưng quan hệ đó là quan hệ nào thì chưa được làm rõ và phía bà K cũng không chứng minh được việc giữa bà K với bà T1 có hợp đồng vay nên không có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu do giả tạo. Vấn đề bà K có vay ông V là một giao dịch khác, nếu sau này hai bên có phát sinh tranh chấp sẽ tách thành vụ kiện khác khi đương sự có yêu cầu.

Đối với việc bà T1 cho rằng mua phần đất trên với giá 367.000.000đồng nhưng bà K cho rằng không nhận tiền, nhưng căn cứ theo Điều 2 của hợp đồng thể hiện giá

chuyển nhượng 100.000.000 đồng và phương thức thanh toán tiền mặt một lần. Như vậy bà K đã ký vào hợp đồng và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1 đi làm thủ tục sang tên từ năm 2013 đến nay. Hơn nữa, hợp đồng được ký tại văn phòng C có sự chứng kiến của Công chứng viên nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật và không che dấu bất kỳ một giao dịch nào khác mà hợp đồng chỉ bị vô hiệu do tại thời điểm chuyển nhượng đất này cấp cho hộ gia đình, nhưng các thành viên của hộ không tham gia giao dịch theo Điều 108 Bộ luật dân sự năm 2005. Hơn nữa phần diện tích đất không đo đạc thực tế mà chỉ ghi theo giấy chứng nhận là 756m², nhưng đo đạc thực tế chỉ có 461.1m², từ khi chuyển nhượng đất đến nay các bên không tiến hành bàn giao thực địa, bà K và các thành viên trong gia đình vẫn quản lý sử dụng.

Từ những nhận định như trên xét thấy hợp đồng vô hiệu theo các Điều 122, 127 Bộ luật dân sự năm 2005. Tại thời điểm ký hợp đồng bà K không bị mất năng lực hành vi dân sự, bà K cũng thừa nhận chữ ký trong hợp đồng là của bà nên bà phải chịu trách nhiệm trước pháp luật đối với hành vi của mình gây ra. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu Hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005.

Trong vụ án, này bà T1 chưa nhận đất nên không có nghĩa vụ trả lại đất, còn bà K đã nhận 100.000.000đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/8/2013 nên phải có nghĩa vụ trả lại cho bà T1. Xét lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thì bà T1 và bà K đều có lỗi nên cần chia lỗi cho mỗi người phải chịu là 50/50. Căn cứ theo biên bản xác minh ngày 18/02/2022 thì đất ONT có giá 5.000.000 đồng/m² x 461m² = 2.305.000.000 đồng – 100.000.000 đồng, phần còn lại là 2.205.500.000đồng : 2 = 1.102.750.000đồng, bà K và các thành viên trong hộ có trách nhiệm trả cho bà T1 100.000.000đồng + 1.102.750.000đồng = 1.202.750.000đồng. Như vậy xét thấy kháng cáo của bà T1 cho rằng việc chuyển nhượng là đúng quy định và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ chấp nhận.

Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 07/11/2013, đại diện Ngân hàng cho rằng đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định, nên là người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ. Tuy nhiên, thời điểm đôi bên ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản các bên giao dịch, tuy bà T1 là người đứng tên quyền sử dụng đất, nhưng thực tế, gia đình bà K vẫn còn quản lý, sử dụng. Biên bản thẩm định hiện trạng bất động sản thẩm định ngày 24/10/2013 không thể hiện tài sản trên đất, chủ sở hữu hợp pháp không ký tên mặc dù trên đất có nhà của bà K và các con, cây cối, mô mã nhưng không biết việc Ngân hàng đã nhận thế chấp. Điều này, đã vi phạm vào điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo Điều 122 và giao dịch dân sự đã bị vô hiệu theo Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Công văn số 02 ngày 01/8/2021 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn vướng mắc trong công tác xét xử giải đáp theo quy định tại Khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và mục 1 Phần II của Công văn số 64/TANDTC-PC, do

vậy, hợp đồng thế chấp tài sản cũng vô hiệu. Như vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ngân hàng.

Đối với việc Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng trong quá Ngân hàng thu hồi nợ, nếu bà T1 không có khả năng thanh toán nợ, thiệt hại thực tế của Ngân hàng có xảy ra thì có quyền khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị K bồi thường thiệt hại cho ngân hàng tương ứng với mức độ lỗi của bà gây nên là 40% trên tổng số thiệt hại là không có căn cứ và không đúng theo quy định của pháp luật, cần sửa lại phần tuyên này và xử lý hậu quả như đã phân tích nêu trên mới dứt điểm tranh chấp.

Đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Sửa một phần Bản án sơ thẩm, theo hướng bác kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn và chấp nhận toàn bộ Quyết định kháng nghị số 11 ngày 05/7/2022 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về quan hệ pháp luật:* Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán nợ theo các hợp đồng tín dụng, đồng thời yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ; Bị đơn đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu độc lập, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có liên quan đến tài sản thế chấp. Quan hệ pháp luật được xác định là “*Tranh chấp các hợp đồng tín dụng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, và thế chấp quyền sử dụng đất*”. Do bị đơn có địa chỉ tại quận Ô, thành phố Cần Thơ nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26, 35, và 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 là phù hợp.

[2] *Về thủ tục tố tụng:*

Bà Nguyễn Thị K, ông Lê Minh K1, bà Lê Kim P, bà Huỳnh Thị Thanh T3, ông Lê Thành T2 vắng mặt tại phiên tòa mặc dù Tòa án đã triệu tập hợp lệ theo quy định tố tụng, nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử cấp phúc thẩm căn cứ theo khoản 2 Điều 227 và khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt là phù hợp.

[3] *Về thủ tục hình thức kháng cáo:* Những người có đơn kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí nên hợp lệ về mặt hình thức. Để xét kháng cáo, cần đánh giá khách quan toàn diện nội dung, cần thiết phải xem xét lại toàn bộ hồ sơ các bên đã thực hiện đối chiếu với quy định của pháp luật

[5] *Về nội dung:* Xét kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát, chủ yếu các giao dịch xoay quanh Hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp. Do vậy, phần phân tích của bản án sẽ lồng ghép các yêu cầu này vì cả hai vấn đề này liên quan trực tiếp với nhau. Xuất phát từ việc khởi kiện

của nguyên đơn Ngân hàng kiện đòi nợ bà T1. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án bà K và các con cho rằng bà K ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T1 là giả cách, vì bà K có vay của ông Nguyễn Hải V 60.000.000 đồng nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, do vậy để xét hợp đồng tín dụng có tài sản thế chấp cần thiết đánh giá trước tiên Hợp đồng chuyển nhượng để tìm mấu chốt của tranh chấp và từ đó mới có căn cứ để xem xét có chấp nhận việc xử lý tài sản bảo đảm giữa các bên hay không.

[6] Xét hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị Cẩm T1 và bà Nguyễn Thị K

[6.1] Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của đương sự thể hiện vào ngày 01/8/2013 giữa bà K và bà T1 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 345 diện tích 756m².

Bên bà T1 cho rằng giá thực tế chuyển nhượng đến 367.000.000đồng, lý do chênh lệch là nhằm để đỡ tốn chi phí, điều này cho thấy giao dịch dân sự giữa các bên là có sự giả tạo để che giấu một quan hệ giao dịch dân sự khác. Về nghĩa vụ thanh toán, bên bà T1 cho rằng đã thanh toán đầy đủ cho bà K số tiền này, nhưng bà K cho rằng không nhận tiền, nhưng căn cứ theo Điều 2 của hợp đồng thể hiện giá chuyển nhượng 100.000.000đồng và phương thức thanh toán tiền mặt một lần. Như vậy, bên bà K thì phủ nhận hoàn toàn việc này, nhưng bên bà T1 không có tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh, nên việc bà T1 cho rằng đã thanh toán cho bà K là không có cơ sở. Như vậy bà K đã ký vào hợp đồng và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1 đi làm thủ tục sang tên từ năm 2013 đến nay.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong thì bà T1 đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG057180 (số vào sổ H01765) do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp ngày 18/5/2007 (chỉnh lý sang trang từ bà K qua bà T1). Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của bà K và ông K1 hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/8/2013 vì cho rằng hợp đồng có sự giả tạo nhằm che dấu một quan hệ dân sự khác,

Viện kiểm sát phân tích đánh giá và cho rằng quan hệ giữa bà K và bà T1 là quan hệ gì, cấp sơ thẩm chưa được làm rõ và phía bà K cũng không chứng minh được việc giữa bà với bà T1 có hợp đồng vay nên không có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu do giả tạo. Còn vấn đề bà K có vay ông V là một giao dịch khác, nếu sau này hai bên có phát sinh tranh chấp sẽ tách thành vụ kiện khác khi đương sự có yêu cầu

[6.2] Đối chiếu hồ sơ thấy rằng, hợp đồng được ký tại văn phòng C có sự chứng kiến của Công chứng viên nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật và không che dấu bất kỳ một giao dịch nào khác mà hợp đồng chỉ bị vô hiệu do tại thời điểm chuyển nhượng đất này cấp cho hộ gia đình, nhưng các thành viên của hộ không tham gia giao dịch theo Điều 108 Bộ luật dân sự năm 2005. Hơn nữa phần diện tích đất không đo đạc thực tế mà chỉ ghi theo giấy chứng nhận là 756m², nhưng

đo đạc thực tế chỉ có 461.1m², từ khi chuyển nhượng đất đến nay các bên không tiến hành bàn giao thực địa, bà K và các thành viên trong gia đình vẫn quản lý sử dụng. Từ những nhận định như trên xét thấy hợp đồng vô hiệu theo các Điều 122, 127 Bộ luật dân sự năm 2005. Tại thời điểm ký hợp đồng bà K không bị mất năng lực hành vi dân sự, bà K cũng thừa nhận chữ ký trong hợp đồng là của bà nên bà phải chịu trách nhiệm trước pháp luật đối với hành vi của mình gây ra.

[6.3] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu Hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 " *Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường*". Trong vụ án, này bà T1 chưa nhận đất nên không có nghĩa vụ trả lại đất, còn bà K đã nhận 100.000.000đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/8/2013 nên phải có nghĩa vụ trả lại cho bà T1.

[6.4] Xét lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thì bà T1 và bà K đều có lỗi nên cần chia lỗi cho mỗi người phải chịu là 50/50. Căn cứ theo biên bản xác minh ngày 18/02/2022 thì đất ONT có giá 5.000.000đồng/m² x 461m² = 2.305.000.000đồng – 100.000.000đồng, phần còn lại là 2.205.500.000đồng chia 2 tương ứng là 1.102.750.000đồng. Đây là căn cứ để buộc bà K và các thành viên trong hộ có trách nhiệm trả cho bà T1 tổng cộng là 100.000.000 đồng + 1.102.750.000 đồng = 1.202.750.000đồng. Như vậy xét thấy kháng cáo của bà T1 cho rằng việc chuyển nhượng là đúng quy định và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ chấp nhận.

[7] Xét hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và bà Nguyễn Thị Cẩm T1.

[7.1] Đến ngày 7/11/2013 bà T1 ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Á để vay 280.000.000đồng và ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Nay bà T1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà T1 trả nợ đến ngày 02/6/2022 là 319.195.677 đồng.

[7.2] Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 07/11/2013, đại diện Ngân hàng cho rằng đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định, nên là người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ. Tuy nhiên, thời điểm đôi bên ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản các bên giao dịch, tuy bà T1 là người đứng tên quyền sử dụng đất, nhưng thực tế, gia đình bà K vẫn còn quản lý, sử dụng.

[7.3] Biên bản thẩm định hiện trạng bất động sản thẩm định ngày 24/10/2013 không thể hiện tài sản trên đất, chủ sở hữu hợp pháp không ký tên Điều này, đã vi phạm vào điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo Điều 122 và giao dịch dân sự đã bị vô hiệu theo Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Công văn số 02 ngày

01/8/2021 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn vướng mắc trong công tác xét xử giải đáp theo quy định tại Khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“Trường hợp giao dịch vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu”*. Tuy nhiên, trong vụ án này bà T1 dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên mình đi thế chấp Ngân hàng A và khi thẩm định tài sản không thể hiện tài sản trên đất, chủ sở hữu hợp pháp không ký tên mà ông V là người ký, mặc dù trên đất có nhà của bà K và các con, cây cối, mồ mã nhưng không biết việc Ngân hàng đã nhận thế chấp nên Ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và mục 1 Phần II của Công văn số 64/TANDTC-PC, do vậy, hợp đồng thế chấp tài sản cũng vô hiệu. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà T1 phải có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng Á theo hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết là có căn cứ. Như vậy, xét thấy kháng cáo của Ngân hàng yêu cầu kê biên phát mãi tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất là không có căn cứ chấp nhận.

[7.4] Đối với việc Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng trong quá A thu hồi nợ, nếu bà T1 không có khả năng thanh toán nợ, thiệt hại thực tế của A có xảy ra thì A có quyền khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị K bồi thường thiệt hại cho A tương ứng với mức độ lỗi của bà gây nên là 40% trên tổng số thiệt hại là không có căn cứ và không đúng theo quy định của pháp luật. Từ những phân tích như trên xét thấy kháng cáo của bà T1 và Ngân hàng A là không có căn cứ chấp nhận, kháng nghị số 11 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ là có căn cứ chấp nhận.

[8] Từ những vấn đề trên có đủ căn cứ để xác định, tuy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa các bên về mặt pháp lý đã được công chứng và đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật nhưng về mặt thực tế như đã phân tích trên thì trong tham gia giao dịch dân sự không có sự tự nguyện của người đang quản lý sử dụng đất và một phần do có sự lừa dối của chủ thể tham gia, nên giao dịch dân sự hợp đồng thế chấp tài sản giữa A với bà T1 bị vô hiệu. Do đó, hợp đồng thế chấp tài sản giữa các bên không được xem là ngay tình và được pháp luật bảo vệ theo quy định chung của pháp luật. Hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu, theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005, thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Vì vậy, không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ giữa A với bà T1, do đó, yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ của A là không được chấp nhận.

[9] Nguyên nhân dẫn đến các hợp đồng bị vô hiệu, nhận thấy xuất phát từ bà K, vì vậy có đề cập thêm trách nhiệm của bà K về thiệt hại và buộc trách nhiệm tương ứng như đã phân tích nêu trên chứ không nêu ra chung chung như án sơ thẩm dự trù thiệt hại có thể xảy ra.

Từ những phân tích nêu trên, tuy không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn nhưng cần nêu rõ chấp nhận toàn bộ kháng nghị như Viện kiểm sát phân tích và do vậy trong nội dung tuyên án có nêu rõ cụ thể như sau:

Không chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bị đơn bà T1 với bà K nhưng giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu bằng việc tuyên trả tiền tương ứng, cụ thể theo đó cần buộc bà K và các thành viên trong hộ phải trả cho bà T1 số tiền 1.202.750.000đồng.

Không chấp nhận yêu cầu kê biên phát mãi tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất của Ngân hàng nhưng tuyên buộc việc bà K trả tiền cho bà T1 thì phải trả thông qua Ngân hàng, khi trả xong phía bà K có quyền yêu cầu Ngân hàng giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để thực hiện việc xoá thế chấp và chỉnh lý sang lại tên cho bà K và các thành viên trong hộ.

[10] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với quan điểm với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[11] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Bị đơn phải chịu án phí khi buộc trả nợ Ngân hàng là có căn cứ. Trong quan hệ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 và bà K có xử lý hậu quả của Hợp đồng vô hiệu phải chịu án phí giá ngạch tương ứng trên số tiền phải thanh toán cho bà T1 tương ứng án phí phải chịu. Tuy nhiên do bà K thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí. Về chi phí thẩm định tại chỗ: giữ y như án sơ thẩm

[12] *Án phí dân sự phúc thẩm*: Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên nguyên đơn bị đơn phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

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

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ; Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn: Sửa một phần bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bà Nguyễn Thị Cẩm T1 phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Á tính đến ngày 02/6/2022, tổng cộng: 319.195.677 đồng (Ba trăm mười chín triệu một trăm chín mươi lăm ngàn sáu trăm bảy mươi bảy đồng)

Kể từ ngày 03/6/2022, Bà T1 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. 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.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu bà T1 trả khoản lãi phạt chậm trả lãi 3.753.968 đồng

3. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 07/11/2013 giữa Ngân hàng TMCP Á với bà Nguyễn Thị Cẩm T1 là vô hiệu. Qua đó, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu phát mãi Thửa đất số 345, TĐĐ 05, tại khu vực T, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ; giấy CNQSDĐ số AG057180 (số vào sổ H01765) do UBND Q.Ô Môn cấp ngày 18/05/2007, hiện bà T1 đứng tên sử dụng để thu hồi nợ.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị K và ông Lê Minh K1: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị K và bà Nguyễn Thị Cẩm T1 ngày 01/8/2013 đối với thửa đất 345, tờ bản đồ số 05, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01766 là vô hiệu.

5. Sửa một phần bản án sơ thẩm, cụ thể như sau:

5.1 Buộc bà Nguyễn Thị K và ông Lê Minh K1 có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Cẩm T1 số tiền 1.202.750.000 đồng (Một tỷ, hai trăm lẻ hai triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng). Việc trả số tiền nêu trên được thực hiện trả cho Ngân hàng TMCP Á để Ngân hàng thu hồi khoản nợ gốc và lãi của bà T1 trước, số chênh lệch còn lại giao trả cho bà T1 tại giai đoạn thi hành án.

5.2 Khi thực hiện xong việc thanh toán nợ gốc và lãi theo nghĩa vụ của Hợp đồng tín dụng như nêu trên buộc Ngân hàng TMCP Á giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01766 thuộc thửa số 345, TĐĐ 05, tại khu vực T, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ; DT đất: 756,00m², giấy CNQSDĐ số AG057180 (số vào sổ H01765) do UBND quận Ô cấp ngày 18/05/2007 cấp cho bà Nguyễn Thị Cẩm T1. m quyền theo quy định chung của pháp luật ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

5.3 Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Ô Môn thành phố C xóa việc đăng ký giao dịch bảo đảm thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Á ngày đối với thửa đất 345 TĐĐ 05, tại khu vực T, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ; DT đất: 756,00m², giấy CNQSDĐ số AG057180 (số vào sổ H01765) do UBND quận Ô cấp ngày 18/05/2007 cấp cho bà Nguyễn Thị Cẩm T1.

5.4 Bà K và ông K1 và các thành viên trong hộ có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để chỉnh lý tên lại cho đối với thửa đất 345 theo Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất H01766 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01766 nêu trên, theo thực tế sử dụng và theo quy định chung của pháp luật.

(Kèm theo Bản trích đo địa chính số 31/TTKTTNMT ngày 14 tháng 5 năm 2018 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C).

6. Đình chỉ yêu cầu độc lập của chị Lê Kim P trong vụ án.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Nguyễn Thị Cẩm T1 phải nộp: **16.259.784 đồng** (Mười sáu triệu hai trăm năm chín ngàn bảy trăm tám mươi bốn đồng)

Buộc chị Lê Kim P phải chịu **300.000 đồng** (Ba trăm ngàn đồng). Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 011146 ngày 25 tháng 8 năm 2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ

Ngân hàng TMCP Á được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp **4.419.000 đồng** (Bốn triệu bốn trăm mười chín ngàn đồng) theo Biên lai thu số 001545 ngày 02 tháng 11 năm 2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ

Bà Nguyễn Thị K được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp **300.000 đồng** (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 005800 ngày 17 tháng 12 năm 2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ

Anh Lê Minh K1 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp **300.000 đồng** (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 005799 ngày 17 tháng 12 năm 2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ

8. Chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản:

Ngân hàng TMCP Á phải chịu 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng - đã nộp xong).

Bà Nguyễn Thị K phải hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Á 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng)

Bà Nguyễn Thị Cẩm T1 phải hoàn trả lại cho anh Lê Minh K1 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng)

9. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn phải chịu án phí **300.000 đồng** (Ba trăm ngàn đồng) chuyển số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0003408 ngày 28 tháng 6 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ thành án phí.

Bị đơn phải chịu án phí **300.000 đồng** (Ba trăm ngàn đồng) chuyển số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0003401 ngày 22 tháng 6 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ thành án phí.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 17/5/2023).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TPCT;
- Tòa án nhân dân Q Ô Môn;
- Chi Cục THADSQ Ô Môn;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**
(Đã ký)

Lê Thị Minh Trang