

Bản án số: 385/2023/DS-PT

Ngày: 12-9-2023

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản, yêu cầu
tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Trang;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Lương;

Ông Phạm Văn Ngọt.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hồ Nhật Hạ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 12 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 228/2023/TLPT-DS ngày 13 tháng 7 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản, yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2023/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2368/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Anh Nguyễn Trung L, sinh năm 1982;

- Chi Trần Ngọc S, sinh năm 1981;

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1950;

- Ông Trần Thành M, sinh năm 1938;

Cùng địa chỉ: Ấp Q, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn:

Chị Phan Thị Hồng H, sinh năm 1984;

Địa chỉ: C khu phố B, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (có mặt).

2. Bị đơn:

Anh Lê Hoàng Bảo L1, sinh năm 1984;

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Bến Tre (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:

Ông Nguyễn Văn T1 - Luật sư, công ty TNHH MTV T5; địa chỉ liên hệ: A P, ấp B, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

- Chị Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Bến Tre (có mặt).

- Ông Nguyễn Hồng P, sinh năm 1977;

- Bà Nguyễn Thị Thanh T2, sinh năm 1985;

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Bến Tre (có mặt).

- Ông Nguyễn Trung T3, sinh năm 1947;

- Bà Nguyễn Thị P1, sinh năm 1947;

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T3, bà P1:

Chị Phan Thị Hồng H, sinh năm 1984;

Địa chỉ: C khu phố B, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (có mặt).

- Ngân hàng TMCP B (LVB);

Địa chỉ: Tầng A, 3, 4, 5, 6 Tòa nhà T, số B T, phường T, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Ngọc P2 – Giám đốc Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh B1.

Địa chỉ: C Đại lộ Đ, phường D, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Ngọc P2:

Ông Nguyễn Thanh L2 – Chuyên viên khách hàng Phòng G (có mặt).

Ông Nguyễn Minh N – Tổ trưởng Tổ khách hàng Phòng G (có mặt).

Ông Lê Dương M1 – Phó Giám đốc Phòng G (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: khu phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người kháng cáo: Anh Lê Hoàng Bảo L1 là bị đơn; chị Nguyễn Thị Thu H1 và Ngân hàng TMCP B là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm,

Trong đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Phan Thị Hồng H trình bày:

Anh Nguyễn Trung L và chị Trần Ngọc S sở hữu, sử dụng phần đất thuộc các thửa 106 diện tích 2.590,2m² (qua đo đạc thực tế là 2.579,1m²) và thửa 78 diện tích 2.275,1m² (qua đo đạc thực tế là 2.271,3m²) cùng tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện C tỉnh Bến Tre. Nguồn gốc thửa 78 là do anh Trung L, chị S nhận chuyển nhượng của người khác, còn thửa 106 là của cha mẹ anh Trung L tặng cho và trên thửa 106 này là có ngôi nhà, hiện nay vợ chồng anh Trung L và cha mẹ anh L (ông T3, bà P1) đang sinh sống.

Ông Trần Thành M và bà Nguyễn Thị T (là cha mẹ ruột của chị S và là cha mẹ vợ của anh Trung L) sở hữu, sử dụng phần đất thuộc các thửa 235 diện tích 2.486,7m² (qua đo đạc thực tế là 2.422,6m²) tờ bản đồ số 14 và thửa 242 diện tích 2.547,4m² (qua đo đạc thực tế là 2.675,4m²) tờ bản đồ số 15, cùng tọa lạc tại ấp Q, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre. Nguồn gốc đất là do ông bà để lại.

Vào năm 2020, anh Trung L, chị S cần vốn nên anh chị có vay của anh Lê Hoàng Bảo L1 số tiền 1.550.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay này anh Trung L, chị S làm thủ tục sang tên 02 phần đất mà anh chị đứng tên cho anh Bảo L1 để làm tin.

Tuy nhiên, anh Bảo L1 cho rằng 02 thửa đất này không đủ đảm bảo nên yêu cầu ông M và bà T sang tên 02 phần đất mà ông bà đứng tên cho anh thì mới cho vay tiền. Lúc này ông M, bà T cũng đồng ý.

Việc giao nhận tiền là vào khoảng ngày 14 - 15/7/2020. Sau khi nhận tiền thì các nguyên đơn lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng ra và làm thủ tục sang tên đất cho anh Bảo L1.

Do là bạn bè, làm ăn chung, đầu tư cây giống chung nên anh Trung L mới tin tưởng sang tên đất để vay tiền, khi nào trả tiền thì anh Bảo L1 sẽ sang tên đất lại. Thời hạn vay tiền thì hai bên chỉ nói là đến khi nào có tiền sẽ trả và sang tên đất lại.

Đối với 04 thửa đất nói trên thì các nguyên đơn vẫn tiếp tục canh tác cho đến nay. Trên đất có nhà và cây trồng của các nguyên đơn. Vào khoảng tháng 11/2021 các nguyên đơn đã liên hệ với anh Bảo L1 để trả tiền và làm thủ tục sang tên đất lại nhưng anh Bảo L1 không đồng ý mà yêu cầu các nguyên đơn giao đất.

Việc làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho anh Bảo L1 chỉ là làm tin cho việc vay mượn tiền chứ không có việc chuyển nhượng đất do giá đất thị trường và giá đất trong hợp đồng, số tiền giao nhận thực tế là khác nhau hoàn toàn.

Các nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/7/2020 giữa anh Nguyễn Trung L, chị Trần Ngọc S với anh Lê Hoàng Bảo L1 đối với phần đất thuộc các thửa 106, 78, cùng tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Bến Tre, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho anh Trung L, chị S.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/7/2020 giữa bà Nguyễn Thị T, ông Trần Thành M với anh Lê Hoàng Bảo L1 đối với phần đất thuộc thửa 235, tờ bản đồ số 14 và thửa 242, tờ bản đồ số 15, cùng tọa lạc tại ấp Q, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho bà T, ông M.

Đối với số tiền 1.550.000.000 đồng thì anh Trung L, chị S nhận trong 02 lần, lần đầu là 1.300.000.000 đồng (theo nguyên đơn biết thì số tiền này là bị đơn vay của chị T, còn vay bao nhiêu thì nguyên đơn không rõ), lần sau là 250.000.000 đồng (số tiền mà anh Trung L, chị S nợ chị T và được bị đơn trả dùm). Sau đó mới ký biên nhận tổng là 1.550.000.000 đồng. Sau khi vay tiền thì anh Trung L, chị S đóng lãi 1%/tháng từ khi vay đến khoảng tháng 4/2021. Do vậy, anh chị đồng ý trả cho anh Bảo L1 số tiền này và đồng ý trả lãi 10%/năm từ tháng 4/2021 cho đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án.

Ngoài ra, một phần thửa 106 có diện tích đo đạc là 263,6m² thì anh Trung L, chị S đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hồng P canh tác từ năm 2015, hai bên có làm giấy viết tay. Đây là sự việc có thực, mọi người đều biết nên anh Trung L, chị S cũng đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng này.

Do phần đất tranh chấp phía nguyên đơn đang quản lý nhưng bị đơn đã thế chấp Ngân hàng để vay tiền, tại thời điểm thế chấp thì đất do các nguyên đơn canh tác. Ngân hàng không xác minh, thẩm định cụ thể mà cho vay là ảnh hưởng đến quyền lợi của các nguyên đơn. Do vậy, các nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại các thửa đất 78, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Bến Tre, thửa 235, tờ bản đồ số 14 và thửa 242, tờ bản đồ số 15, cùng tọa lạc tại ấp Q, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

Nếu trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì nguyên đơn yêu cầu Tòa án xem xét buộc bị đơn bồi thường theo quy định của pháp luật.

Trong đơn phản tố, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn là anh Lê Hoàng Bảo L1 trình bày:

Anh và anh Trung L là bạn, có làm ăn chung. Khoảng đầu tháng 7/2020, vợ chồng anh Trung L có liên hệ với anh để kêu bán 02 thửa đất ở xã L. Cùng lúc này, anh Trung L có nói là cha mẹ vợ anh có 02 thửa đất ở xã T, nếu muốn mua thì bán luôn.

Hơn 01 tuần sau anh đến coi đất, sau đó các bên thống nhất 02 thửa đất của anh Trung L ở xã L bán với giá 1.550.000.000 đồng, 02 thửa đất của bà T, ông M ở xã T bán với giá 2.450.000.000 đồng. Tổng cộng là 4.000.000.000 đồng. Các bên thống nhất việc giao nhận tiền như sau:

Do 04 thửa đất này đang thế chấp tại Ngân hàng Á - Chi nhánh B1 nên anh Bảo L1 đưa trước 2.200.000.000 đồng để lấy 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra làm thủ tục sang tên. Phần tiền còn lại khi nào ký hợp đồng chuyển nhượng xong sẽ giao đủ.

Do không đủ tiền nên anh Trung L, chị S và dẫn anh Bảo L1 cùng vợ là chị H1 đến nhà chị Nguyễn Thị Như T4 ở thị trấn C để vay 2.200.000.000 đồng. Lúc này chị T4 đồng ý cho anh Bảo L1 và chị H1 vay nhưng với điều kiện là phải trả lại cho chị T4 số tiền 250.000.000 đồng mà anh Trung L, chị S vay trước đó. Các bên đồng ý và trong ngày 14/7/2020, chị T4 đưa cho anh Bảo L1 và chị H1 số tiền 2.200.000.000 đồng. Lúc này cũng có mặt vợ chồng anh Trung L. Anh Bảo L1 nhận tiền và giao hết lại cho anh Trung L.

Hôm sau, các nguyên đơn lấy 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng ra và đến Văn phòng công chứng làm thủ tục sang tên 04 phần đất này cho anh Bảo L1.

Sau khi ký hợp đồng xong thì ông M, bà T4 ra về, còn anh Bảo L1 và anh Trung L, chị S đến nhà của chị T4 để giao tiền. Tại nhà của chị T4, anh Bảo L1 giao cho anh Trung L 1.550.000.000 đồng và giao cho chị T4 250.000.000 đồng mà anh Trung L, chị S mượn trước đó. Lúc này các bên làm biên nhận mua bán 04 phần đất này với giá như đã thỏa thuận trên.

Sau ngày 15/7/2020 vài ngày (không nhớ ngày cụ thể) thì anh trả lại chị T4 số tiền 2.200.000.000 đồng đã vay trước đó, lúc trả tiền chỉ có vợ chồng anh và chị T4.

Lúc làm 04 hợp đồng chuyển nhượng, các bên thống nhất giá ghi trong các hợp đồng chuyển nhượng thì ghi thấp hơn giá thực tế để nhằm né (trốn) thuế. Đối với việc giao nhận tiền 1.550.000.000 đồng có làm biên nhận đã nộp cho Tòa án. Đối với 2.200.000.000 đồng là có biên nhận nhưng đã thất lạc, đối với lần giao tiền 250.000.000 đồng thì chị T4 có giao cho anh 02 giấy nợ của anh Trung L.

Sau khi anh Bảo L1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các nguyên đơn đề nghị cho thêm thời gian để di dời nhà và giao đất. Khoảng tháng 9/2020, anh Bảo L1 nhận đất và canh tác đất. Anh thuê người làm cỏ 02 thửa đất ở xã L, cấy cây mít con và trồng 600 cây ổi, 20 cây măng cầu na Đài Loan. Khoảng vài tháng sau thì anh Trung L xin ở lại thêm 01 năm và hỏi mua đám mít mà anh giâm trên đất với giá 25.000.000 đồng, lúc này anh cũng đồng ý. Riêng cây ổi và cây măng cầu na thì anh không có bán.

Đối với 02 thửa đất ở xã T thì anh thuê người đốn, cưa phá cây bưởi và sầu riêng. Lúc này ông M, bà T4 xin ở lại 01 năm thì anh cũng đồng ý.

Tháng 02/2021, anh thế chấp thửa đất số 78 ở xã L và các thửa đất 235, 242 ở xã T để vay tiền tại Ngân hàng B chi nhánh C với số tiền là 2.000.000.000 đồng. Lúc Ngân hàng đến coi đất, định giá đất thì anh Trung L, chị S, bà T4, ông M vẫn sống trên đất. Đoàn thẩm định của Ngân hàng có thấy và có hỏi thì vợ chồng anh Trung L, chị S và vợ chồng ông M, bà T4 nói là “Đã bán đất cho anh Bảo L1 nhưng cho ở lại đất”. Sau khi vay được tiền thì anh đóng lãi đến nay. Khoảng hơn 01 năm sau thì anh nhận được thông báo của Tòa án về việc nguyên đơn đơn kiện anh.

Khi ông Bảo L1 nhận chuyển nhượng các thửa đất trên thì anh Bảo L1 có đi coi đất. Tại vị trí tranh chấp với ông P thì anh Trung L, chị S nói là cho ông P thuê để trồng cây khế con, phần đất này không có kéo hàng rào. Đối với phần đất có diện tích 263,6m² mà anh Trung L cho rằng đã chuyển nhượng cho ông P từ năm 2015 thì anh Bảo L1 không đồng ý.

Bị đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc anh Nguyễn Trung L, chị Trần Ngọc S, ông Nguyễn Trung T3, bà Nguyễn Thị P1 giao lại cho anh Lê Hoàng Bảo L1 đất và tài sản trên 02 thửa đất 78 và 106 ở xã L. Đối với căn nhà trên đất thì anh Nguyễn Trung L, chị Trần Ngọc S, ông Nguyễn Trung T3, bà Nguyễn Thị P1 tự tháo dỡ, di dời.

Buộc ông Nguyễn Hồng P giao lại phần đất có diện tích 263,6m² thuộc một phần thửa 106 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Buộc ông Trần Thành M, bà Nguyễn Thị T4 trả lại đất và tài sản trên 02 thửa đất 235 và 242 ở xã T. Đối với căn nhà trên đất thì ông Trần Thành M, bà Nguyễn Thị T4 tự tháo dỡ, di dời.

Năm 2017, anh Bảo L1 cho anh Trung L mượn hơn 200.000.000 đồng nhưng đến nay chưa trả. Đối với số nợ này và số tiền 25.000.000 đồng mua bán cây mít con trên thửa 78 thì anh Bảo L1 không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Khi cần, anh sẽ khởi kiện anh Trung L trong một vụ án khác. Đối với số cây ổi trồng trên thửa 78, 106 xã L do không được chăm sóc trong thời gian dài nên giá trị không còn. Do vậy, anh không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với các cây ổi này.

Nếu trường hợp Tòa án hủy các hợp đồng chuyển nhượng nói trên thì bên anh Bảo L1 yêu cầu Tòa án xem xét xử lý hậu quả hợp đồng, buộc các nguyên đơn bồi thường cho anh theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Thu H1 trình bày:

Chị thống nhất với lời trình bày của chồng chị là anh Bảo L1, chị không yêu cầu gì thêm.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hồng P trình bày:

Ông P có 03 thửa đất là các thửa 115, 107, 117, các thửa đất này không liền kề nhau và bị ngăn cách bởi một phần thửa 106 của anh Trung L (phần đuôi chuột), phần này trước năm 2015 là 01 con mương bị nhưng bị lạn, chỉ có 03 cây dừa.

Ngày 23/3/2015, ông P hỏi mua phần đất này và 01 phần đường đi rộng gần 01 mét và anh Trung L, chị S đồng ý bán. Giá mua bán là 35.000.000 đồng, ông đã giao tiền khi làm giấy, vài ngày sau ông canh tác đất và kéo hàng rào. Việc bán đất là cả anh Trung L, chị S bán nhưng do tin tưởng nên giấy mua bán chỉ có anh Trung L ký.

Thời gian này phần đất của anh Trung L thế chấp Ngân hàng nên không có tách thửa được. Ông canh tác liên tục đến nay gần 08 năm thì biết việc anh Trung L tranh chấp với anh Bảo L1.

Nay ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và anh Trung L, chị S đối với phần đất có diện tích 263,6m² thuộc một phần thửa 106, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Bến Tre mà ông đang quản lý và yêu cầu Tòa án xem xét hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Bảo L1 và anh Trung L, chị S đối với phần diện tích đất này.

Nếu trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông thì ông yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết bồi thường cho ông theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Thanh T2 trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của chồng chị là ông P, bà không yêu cầu gì thêm.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung T3, bà Nguyễn Thị P1 là chị Phan Thị Hồng H trình bày:

Hiện tại, ông T3, bà P1 đang ở trong căn nhà trên thửa 106 xã L. Căn nhà là của ông bà, căn nhà là nơi duy nhất ông bà ở. Do vậy, để đảm bảo cuộc sống, ông bà đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là anh Trung L, chị S.

Ngoài ra, ông T3, bà P1 cũng đề nghị Tòa án xem xét việc bị đơn nói mua đất mà không mua nhà, đây là điều vô lý. Vì căn nhà này giá trị không nhỏ, có một phần công sức của ông T3, bà P1. Bị đơn nói mua đất mà không mua nhà thì làm sao mua bán được, đây là điều không hợp lý.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP B trình bày:

Vào năm 2021, anh Bảo L1 có ký hợp đồng vay của Ngân hàng số tiền 2.000.000.000 đồng. Tài sản đảm bảo cho khoản vay nêu trên là thửa 242, tờ bản đồ số 15; thửa 235, tờ bản đồ số 14, cùng tọa lạc tại ấp Q, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre và thửa 78, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Khi Ngân hàng cho ông Bảo L1 vay tiền thì thực hiện đúng theo quy định, có thẩm định, định giá tài sản, có xác nhận của chính quyền địa phương về đất không có tranh chấp.

Nay Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu của các nguyên đơn. Do 03 thửa đất này đang thế chấp tại Ngân hàng, trường hợp có tranh chấp thì phải thanh toán xong khoản nợ nói trên cho Ngân hàng. Do hiện tại anh Bảo L1 vẫn thực hiện nghĩa vụ đóng lãi đầy đủ. Do vậy, Ngân hàng không có yêu cầu thu hồi nợ trước hạn đối với khoản vay này.

Lúc Ngân hàng thẩm định phân đất ở xã T thì trên đất có 01 căn nhà gỗ xuống cấp, không thấy người ở nên đoàn không xem xét đến. Còn thửa 78 thì không có nhà, chỉ có người đang cải tạo đất.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là Luật sư Nguyễn Văn T1 trình bày:

Việc các nguyên đơn chuyển nhượng 04 thửa đất đang tranh chấp cho bị đơn là đúng quy định, hợp đồng có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Số tiền chuyển nhượng đất là 4.000.000.000 đồng, bị đơn đã giao xong cho nguyên đơn nhưng do hợp đồng đã hoàn thành nên không có giữ lại đủ các biên nhận.

Sau khi mua đất, bị đơn đã nhận đất và canh tác đất nhưng vì lòng thương người nên bị đơn cho các nguyên đơn ở lại đất thêm 01 năm.

Tại thời điểm bị đơn thế chấp các thửa 78, 235, 242 để vay tiền thì Ngân hàng có thẩm định, có xác nhận của địa phương về việc đất không có tranh chấp.

Đối với việc ông P cho rằng nhận chuyển nhượng một phần thửa 106 diện tích 263,6m² thì việc mua bán này là giấy tay, không có chữ S ký, diện tích nhỏ không đủ để tách thửa, thời điểm mua là đất đang thế chấp Ngân hàng.

Do vậy, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông P, đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Các đương sự đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản đối với phần đất tranh chấp mà không yêu cầu xem xét thẩm định, định giá lại.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2023/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre đã tuyên:

Căn cứ vào các điều 166, 167, 168, 188, 203 Luật Đất đai.

Các điều 124, 131, 466, 468, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự.

Các điều 147, 157, 165, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các điều 26, 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hồng P.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/7/2020 giữa anh Nguyễn Trung L, chị Trần Ngọc S với anh Lê Hoàng Bảo L1 đối với phần đất thuộc thửa 106 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/7/2020 giữa anh Nguyễn Trung L, chị Trần Ngọc S với anh Lê Hoàng Bảo L1 đối với phần đất thuộc thửa 78 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/7/2020 giữa bà Nguyễn Thị T4, ông Trần Thành M với anh Lê Hoàng Bảo L1 đối với phần đất thuộc thửa 235 tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại ấp Q, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/7/2020 giữa bà Nguyễn Thị T4, ông Trần Thành M với anh Lê Hoàng Bảo L1 đối với phần đất thuộc thửa 242 tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp Q, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho anh Trung L, chị S, ông M, bà T4 cho phù hợp với nội dung bản án đã tuyên.

Buộc anh Nguyễn Trung L, chị Trần Ngọc S, bà Nguyễn Thị T4, ông Trần Thành M liên đới trả lại cho anh Lê Hoàng Bảo L1 số tiền gốc là 1.550.000.000đồng (một tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng) và số tiền lãi là 534.750.000đồng (năm trăm ba mươi bốn triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng). Tổng cộng là 2.084.750.000đồng (hai tỷ không trăm tám mươi bốn triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền nêu trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hồng P và anh Nguyễn Trung L, chị Trần Ngọc S đối với phần đất diện tích 263,6m² thuộc một phần thửa 106 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc sang tên, tách thửa (nhập thửa), điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này cho phù hợp với nội dung bản án đã tuyên.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh Lê Hoàng Bảo L1, chị Nguyễn Thị Thu H1 và Ngân hàng thương mại cổ phần B tại thửa đất 78 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Bến Tre và thửa 235 tờ bản đồ số 14; thửa 242 tờ bản đồ số 15 cùng tọa lạc tại ấp Q, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất đối với các thửa đất này (hủy bỏ đăng ký thế chấp) cho phù hợp với nội dung bản án đã tuyên.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/6/2023, anh Lê Hoàng Bảo L1 và chị Nguyễn Thị Thu H1 có đơn đề nghị xem xét lại bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hồng P; ngày 08/6/2023, Ngân hàng TMCP B có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm công nhận hiệu lực của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC22A2021034 ngày 22/02/2021 giữa Ngân hàng với anh Lê Hoàng Bảo L1, chị Nguyễn Thị Thu H1.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Anh Lê Hoàng Bảo L1, chị Nguyễn Thị Thu H1 và Ngân hàng TMCP B giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không đồng ý với các yêu cầu kháng cáo của anh Lê Hoàng Bảo L1, chị Nguyễn Thị Thu H1 và Ngân hàng TMCP B.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Các đương sự kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Các bên tranh chấp đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa 106 qua đo đạc thực tế có diện tích 2.579,1m², thửa 78 qua đo đạc thực tế có diện tích 2.271,3m² cùng tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại xã L, huyện C tỉnh Bến Tre và các thửa 235 tờ bản đồ số 14 qua đo đạc thực tế có diện tích 2.422,6m², thửa 242 tờ bản đồ số 15 qua đo đạc thực tế có diện tích 2.675,4m² cùng tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Nguyên đơn cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để làm tin cho việc vay số tiền 1.550.000.000 đồng. Do vậy, các nguyên đơn yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng ý trả lại cho bị đơn số tiền đã vay là 1.550.000.000 đồng và tiền lãi.

Bị đơn cho rằng bị đơn đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ các nguyên đơn với tổng số tiền là 4.000.000.000 đồng. Do việc giao nhận tiền đã thực hiện xong, bị đơn đã đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã nhận đất nên bị đơn yêu cầu các nguyên đơn tháo dỡ, di dời nhà và giao trả đất cho bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông P yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và anh Trung L, chị S đối với phần đất có diện tích 263,6m² thuộc một phần thửa 106, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Bến Tre mà ông đang quản lý và yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Bảo L1 và anh Trung L, chị S đối với phần diện tích đất này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần B cho rằng các thửa 78, 235, 242 do bị đơn đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng, quy trình thẩm định được thực hiện đúng theo quy định. Do vậy, Ngân hàng không

đồng ý với yêu cầu của các nguyên đơn. Các bên chỉ được tranh chấp sau khi trả hết nợ cho Ngân hàng.

Các đương sự thống nhất trường hợp yêu cầu không được chấp nhận thì đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng và bồi thường theo quy định của pháp luật.

[3] Xét các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 04 thửa đất ghi giá trị chuyển nhượng như sau: thửa đất số 78 giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, thửa đất số 106 giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng, thửa đất số 235 giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, thửa đất số 242 giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Bị đơn thừa nhận ghi giá chuyển nhượng thấp hơn giá thực tế là để trốn thuế. Giá trị thực của việc chuyển nhượng là các thửa 78, 106 tổng giá trị là 1.550.000.000 đồng, thửa 235, 242 tổng giá trị là 2.450.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy các hợp đồng đúng về hình thức và chủ thể chuyển nhượng. Tuy nhiên, giá được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng không đúng với giá thực tế. Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Bảo L1 cũng thừa nhận việc ghi giá trong hợp đồng không đúng thực tế là nhằm mục đích giảm nghĩa vụ thuế. Mặc dù giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận nhưng đã vi phạm điều cấm của pháp luật. Nguyên đơn cho rằng nguyên đơn không có chuyển nhượng đất mà chỉ vay tiền và làm hợp đồng chuyển nhượng để làm tin, thể hiện bằng biên bản giao nhận không ngày, tháng, năm. Khi các bên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì trên thửa 106 có ngôi nhà của anh Trung L và chị S ở với ông T3, bà P1; thửa 235 có nhà của ông M, bà T4 nhưng các bên không thỏa thuận gì về việc nguyên đơn phải tháo dỡ, di dời nhà, giao đất hay có sự thỏa thuận cho nguyên đơn ở nhờ trên đất 01 năm. Xét thấy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nhà trên đất, có đối tượng không thể thực hiện được và từ khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất thì anh Trung L, chị S và ông M, bà T4 vẫn là người sử dụng đất. Tại thời điểm chuyển nhượng, ông P, bà T2 có sử dụng một phần đất anh Trung L và chị S chuyển nhượng từ năm 2015, dẫn đến diện tích thực tế ghi không đúng trong hợp đồng chuyển nhượng. Điều này cho thấy giữa nguyên đơn và bị đơn chưa có việc giao nhận đất trên thực tế. Bị đơn cho rằng đã giao nhận tiền, đã nhận đất và đã canh tác là không phù hợp, không phản ánh đúng thực tế cũng như không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Từ đó cho thấy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là giả tạo, nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản như lời nguyên đơn trình bày. Các hợp đồng này vi phạm điều cấm nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ thuế đối với nhà nước nên vô hiệu. Cấp sơ thẩm tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu là phù hợp quy định pháp luật.

Xét về lỗi trong trường hợp này thì hai bên đều có lỗi ngang nhau, nguyên đơn vẫn đang sử dụng đất và chưa có thiệt hại xảy ra nên các bên không phải bồi thường thiệt hại cho nhau.

Nguyên đơn cho rằng có hợp đồng chuyển nhượng các thửa 78, 106 với tổng giá chuyển nhượng là 1.550.000.000 đồng là thực hiện theo hợp đồng được công chứng ngày 15/7/2020 nhưng hợp đồng được công chứng ngày 15/7/2020 bị vô hiệu và bị đơn không cung cấp được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa 78, 106 theo giá tiền 1.550.000.000 đồng. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận lời trình bày của các nguyên đơn về việc xác định đây là hợp đồng vay tài sản và việc làm hợp đồng chuyển nhượng 04 thửa đất là để đảm bảo cho việc vay tài sản là có cơ sở.

Đối với 04 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa 78, 106 và 235, 242 là vô hiệu nên các bên phải giao trả cho nhau những gì đã nhận nhưng do các đương sự thống nhất không có thực hiện theo các hợp đồng này nên cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết hậu quả là phù hợp.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa 235, 242 với giá 2.450.000.000 đồng mà bị đơn trình bày thì bị đơn không chứng minh được có sự tồn tại của các hợp đồng này và không chứng minh được số tiền đã giao nhận nên cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết hậu quả là phù hợp.

Đối với việc các nguyên đơn là anh Trung L, chị S nhận 1.550.000.000 đồng từ bị đơn. Hội đồng xét xử xét thấy, mặc dù anh Trung L, chị S nhận tiền nhưng có sự đồng tình từ bà T4, ông M (ký hợp đồng giả tạo sang tên đất cho anh Bảo L1) nên cấp sơ thẩm buộc anh Trung L, chị S, bà T4, ông M liên đới trả lại cho anh Bảo L1 số tiền 1.550.000.000 đồng là phù hợp. Các nguyên đơn cho rằng đóng lãi 1%/tháng đối với số tiền số tiền 1.550.000.000 đồng từ khi nhận tiền chuyển nhượng đến khoảng tháng 4 năm 2021 và đồng ý trả tiền lãi cho bị đơn từ tháng 4 năm 2021 đến ngày xét xử với lãi suất là 10%/năm. Tuy nhiên, do nguyên đơn không chứng minh được đã đóng lãi cho bị đơn từ tháng 4/2021 nên cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn trả tiền lãi từ ngày nhận tiền là ngày 14/7/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất nguyên đơn thừa nhận là 1%/tháng với số tiền lãi là 534.750.000 đồng là phù hợp.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông P yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trung L, chị S với ông P đối với phần diện tích 263,6m² thuộc một phần thửa 106,

tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Bến Tre, thấy rằng giữa anh Trung L và ông P có lập giấy tay về việc sang nhượng diện tích đất trên với giá tiền là 35.000.000 đồng. Giấy sang nhượng này không được công chứng hay chứng thực nhưng các bên đã giao nhận tiền và đất cho nhau, việc sang nhượng đã hoàn thành, ông P đã quản lý, canh tác, sử dụng đất này từ năm 2015 đến nay. Mặc dù phần đất này không đủ điều kiện để tách thửa nhưng có thể nhập vào thửa đất liền kề của ông P. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trung L, chị S với ông P là có cơ sở.

[5] Đối với việc bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị H1 thế chấp phần đất nói trên để vay vốn tại Ngân hàng TMCP B, Hội đồng xét xử xét thấy:

Đối với hợp đồng thế chấp các thửa 78, 235, 242 giữa anh Bảo L1 với Ngân hàng TMCP B, thấy rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Bảo L1 được xác định trên cơ sở các hợp đồng bị xác định là vô hiệu. Ngân hàng trước khi cho vay không xem xét các thửa 235, 242 có nhà của bà T4, ông M và có khu mộ. Còn thửa 78 mặc dù giáp lối đi nhưng bị đơn cũng thừa nhận xung quanh phần đất này được kéo hàng rào, việc đi vào đất là phải qua cổng rào của ông Nguyễn Trung D (thửa 419). Tại thời điểm Ngân hàng thẩm định thì bà T4, ông M, anh Trung L, chị S vẫn ở trên phần đất này. Phía Ngân hàng không xác minh rõ về quá trình sử dụng của các bên, không làm rõ lý do gì thửa 78 giáp lộ (lối đi tự mở chung của các hộ xung quanh) nhưng bị đơn lại phụ thuộc vào cổng rào của người khác để vào đất (qua đất anh D) cũng như việc thu thập ý kiến của người đang sử dụng đất để tránh hậu quả về sau. Như vậy, việc thẩm định của Ngân hàng khi cho bị đơn thế chấp quyền sử dụng đất tại các thửa này là chưa khách quan, chưa sát thực tế sử dụng đất.

Từ đó cho thấy, việc Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại các thửa đất 78, 235, 242 giữa anh Bảo L1, chị H1 và Ngân hàng TMCP B vô hiệu là có căn cứ.

Ngân hàng TMCP B nếu có yêu cầu giải quyết quyền lợi đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Ngân hàng TMCP B và anh Bảo L1, chị H1 thì có quyền khởi kiện một vụ án khác.

[6] Do các đương sự kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Vì vậy, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Tuy nhiên, đối với án phí dân sự sơ thẩm, có phần cần điều chỉnh lại cho phù hợp với quy định về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Theo đó, phần án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu là 300.000 đồng thì anh Lê Hoàng Bảo L1 là người phải chịu toàn bộ, không buộc Ngân hàng TMCP B phải liên đới chịu.

[7] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là chưa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

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

[9] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên anh Lê Hoàng Bảo L1, chị Nguyễn Thị Thu H1 và Ngân hàng TMCP B phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Lê Hoàng Bảo L1, chị Nguyễn Thị Thu H1 và Ngân hàng TMCP B.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2023/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ vào các điều 166, 167, 168, 188, 203 Luật Đất đai; các điều 124, 131, 466, 468, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự.

Các điều 147, 148, 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn anh Nguyễn Trung L, chị Trần Ngọc S, bà Nguyễn Thị T4, ông Trần Thành M.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn anh Lê Hoàng Bảo L1.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồng P.

3.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/7/2020 giữa anh Nguyễn Trung L, chị Trần Ngọc S với anh Lê Hoàng Bảo L1 đối với phần đất thuộc thửa 106, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

3.2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/7/2020 giữa anh Nguyễn Trung L, chị Trần Ngọc S với anh Lê Hoàng Bảo L1 đối với phần đất thuộc thửa 78, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

3.3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/7/2020 giữa bà Nguyễn Thị T4, ông Trần Thành M với anh Lê Hoàng Bảo L1 đối với phần đất thuộc thửa 235, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp Q, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

3.4. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/7/2020 giữa bà Nguyễn Thị T4, ông Trần Thành M với anh Lê Hoàng Bảo L1 đối với phần đất thuộc thửa 242, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp Q, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

(Các phần đất nói trên có phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất kèm theo bản án)

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Trung L, chị Trần Ngọc S, bà Nguyễn Thị T4, ông Trần Thành M khi có yêu cầu.

3.5. Buộc anh Nguyễn Trung L, chị Trần Ngọc S, bà Nguyễn Thị T4, ông Trần Thành M có nghĩa vụ liên đới trả lại cho anh Lê Hoàng Bảo L1 số tiền gốc là 1.550.000.000đ (một tỷ, năm trăm năm mươi triệu đồng) và số tiền lãi là 534.750.000đ (năm trăm ba mươi bốn triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng). Tổng cộng là 2.084.750.000đ (hai tỷ, không trăm tám mươi bốn triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

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

3.6. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hồng P và anh Nguyễn Trung L, chị Trần Ngọc S đối với phần đất diện tích 263,6m² thuộc một phần thửa 106, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Bến Tre;

(Có phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất kèm theo bản án)

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục sang tên, tách thửa, nhập thửa, điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này cho phù hợp với nội dung bản án đã tuyên.

3.7. Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh Lê Hoàng Bảo L1, chị Nguyễn Thị Thu H1 và Ngân hàng TMCP B tại thửa đất 78, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Bến Tre, thửa 235, tờ bản đồ số 14 và thửa 242, tờ bản đồ số 15, cùng tọa lạc tại ấp Q, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất đối với các thửa đất này (hủy bỏ đăng ký thế chấp) cho phù hợp với nội dung bản án đã tuyên.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Anh Nguyễn Trung L, chị Trần Ngọc S, bà Nguyễn Thị T4, ông Trần Thành M phải liên đới chịu án phí số tiền là 73.695.000đ (bảy mươi ba triệu, sáu trăm chín mươi lăm nghìn đồng). Tuy nhiên, do bà Nguyễn Thị T4, ông Trần Thành M là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp án phí nên được miễn nộp án phí theo quy định, số tiền được miễn là 36.847.500đ (ba mươi sáu triệu, tám trăm bốn mươi bảy nghìn, năm trăm đồng). Như vậy, anh Nguyễn Trung L, chị Trần Ngọc S phải liên đới nộp 36.847.500đ (ba mươi sáu triệu, tám trăm bốn mươi bảy nghìn, năm trăm đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001884 ngày 14/01/2022 và 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001614 ngày 22/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre. Anh Nguyễn Trung L, chị Trần Ngọc S phải liên đới nộp tiếp số tiền là 35.947.500đ (ba mươi lăm triệu, chín trăm bốn mươi bảy nghìn, năm trăm đồng).

4.2. Anh Lê Hoàng Bảo L1 phải nộp án phí số tiền là 1.800.000đ (một triệu tám trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 1.200.000đ (một triệu hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001546 ngày 03/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre. Anh Lê Hoàng Bảo L1 phải nộp tiếp 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng).

4.3. Ông Nguyễn Hồng P không phải nộp án phí. Hoàn trả cho ông Nguyễn Hồng P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008484 ngày 24/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

5. Về chi phí tố tụng khác: Buộc anh Lê Hoàng Bảo L1 phải trả lại cho anh Nguyễn Trung L, chị Trần Ngọc S, bà Nguyễn Thị T4, ông Trần Thành M số tiền

chi phí tố tụng khác là 5.441.000đ (năm triệu, bốn trăm bốn mươi một nghìn đồng).

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Lê Hoàng Bảo L1, chị Nguyễn Thị Thu H1 mỗi người phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004438 và 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004439 cùng ngày 07/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

Ngân hàng Thương mại cổ phần B phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004469 ngày 19/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định 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 qui 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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

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

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

Phạm Thị Thu Trang