

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 319/2024/DS-PT

Ngày 30-12-2024

V/v “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng vay tài sản; đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy phần chỉnh lý địa chính trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp*”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hoàng Vũ.

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Minh Châu và bà Trịnh Ngọc Thuý.

- Thư ký phiên tòa: Bà Thiều Thanh Bội Giao - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 345/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng 11 năm 2024 về “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng vay tài sản; đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy phần chỉnh lý địa chính trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 345/2024/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 352/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Hồng Q, sinh năm 1977; địa chỉ cư trú: Số nhà E, khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lê Hồng Q: Luật sư Bùi Trường C - thuộc Đoàn Luật sư thành phố H; địa chỉ liên lạc: Số C đường T, xã P, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2. *Bị đơn*: Bà Dương Nguyễn Ngọc H, sinh năm 2000; địa chỉ cư trú: Số A, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Bích L, sinh năm 1977; địa chỉ cư trú: Số A, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

3.2. Bà Phạm Thị Ngọc G, sinh năm 1979; (có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.3. Bà Lê Thị L1, sinh năm 1975; (có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.4. Cháu Lê Cẩm T, sinh năm 2003;

3.5. Cháu Lê Hồng P, sinh năm 2009;

Người đại diện theo pháp luật của cháu Lê Hồng P: Ông Lê Hồng Q và bà Phạm Thị Ngọc G.

Cùng địa chỉ cư trú: Số nhà E, khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

3.6. Ông Lê Hồng M, sinh năm 1967; (có mặt)

3.7. Bà Nguyễn Thị L2, sinh năm 1967; (có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.8. Bà Lê Thị Thúy H1, sinh năm 1989; (có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.9. Bà Lê Thị Thúy Q1, sinh năm 1996; (có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.10. Cháu Nguyễn Huỳnh Khả H2, sinh năm 2016;

3.11. Cháu Nguyễn Huỳnh Khả N, sinh năm 2020.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Nguyễn Huỳnh Khả H2, Nguyễn Huỳnh Khả N: Ông Lê Hồng M và bà Nguyễn Thị Lệ .

Cùng địa chỉ cư trú: Số nhà E, khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

3.12. Ông Nguyễn Hải Đ, sinh năm 1993; (có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.13. Bà Nguyễn Hoàng Thúy D, sinh năm 1994; (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Số A, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích của ông Nguyễn Hải Đ: Luật sư Trần Tiến V - thuộc Đoàn Luật sư tỉnh A; địa chỉ liên lạc: Số E đường H, phường Đ, thành phố L, tỉnh An Giang. (có mặt)

3.15. Ngân hàng N1 (A1); địa chỉ trụ sở: Số B đường L, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng A1: Ông Phạm Toàn V1.

Người đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng A1: Ông Nguyễn Quốc P1 – Chức vụ Giám đốc phòng G1 (có mặt).

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Hải Đ và Ngân hàng N1 (A1) là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Lê Hồng Q (sau đây gọi tắt là ông Q) trình bày:

Ngày 15/6/2023, ông Lê Hồng Q được người quen giới thiệu bà Nguyễn Thị Bích L là người cho vay tiền, do có nhu cầu vay tiền nên ông liên hệ với bà L vay số tiền 150.000.000đ nhằm trả nợ Ngân hàng và các khoản vay khác, lãi suất là 2%/tháng, bà L đồng ý giao trước 80.000.000đ tiền mặt, bà L chuyển khoản số tiền 70.000.000đ, ông Q đã nhận đủ. Cùng ngày 15/6/2023, bà L yêu cầu ký hợp đồng uỷ quyền thừa đất số 141, tờ bản đồ số 43, diện tích là 198,7m² tại phường M, thành phố L cho con bà L là Dương Nguyễn Ngọc H để làm tin cho khoản vay tiền giữa bà L và ông Q.

Sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng về ông Q đã giao bản chính cho bà L. Đến khoảng tháng 11/2023, ông Q liên hệ bà L để vay thêm 50.000.000đ thì bà L đồng ý. Khi gặp bà L nhận tiền thì bà L yêu cầu phải khấu trừ 04 tháng tiền lãi là 12.000.000đ và lấy trước 1.000.000đ tiền lãi cho khoản vay mới 50.000.000đ. Đối với số tiền 50.000.000đ này bà L không giao tiền mặt mà hẹn sẽ chuyển khoản nhưng đến hẹn bà L không chuyển khoản mà đưa các giấy tờ cho ông Q ký bao gồm: biên bản bàn giao tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hợp đồng thuê tài sản; biên bản bảo giao tiền cùng ngày 15/6/2024. Sau khi ký các văn bản bà L và bà H chuyển tiền cho ông Q 03 lần vào ngày 15/11/2023 là 5.000.000đ; ngày 15/12/2023 là 2.000.000đ và ngày 24/12/2023 là 6.000.000đ, trong đó bà L trừ thêm lãi 4.000.000đ, tổng cộng là 13.000.000đ rồi bà L ngưng không chuyển tiền nữa.

Ông Q thừa nhận có vay tiền của bà L với số tiền chuyển khoản nhiều lần là 83.000.000đ và nhận tiền mặt là 80.000.000đ, tổng cộng là 163.000.000đ. Ông Q xác định chỉ vay tiền của bà L 163.000.000đ, không có chuyển nhượng đất vì đây là căn nhà của gia đình giao cho ông thờ cúng ông bà. Ông Q đã nhiều lần liên hệ với bà L để trả lại số tiền vay, tuy nhiên bà L và con bà Loan B cho biết đất đã chuyển nhượng cho người khác.

Do đó, ông Lê Hồng Q yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề gồm:

- Ông Lê Hồng Q đồng ý trả lại cho bà Nguyễn Thị Bích L số tiền vay là 163.000.000đ.

- Vô hiệu Hợp đồng uỷ quyền giữa số 01834 quyền số 06/2023/TP/CC-SCC-HĐGD ngày 15/6/2023 được ký kết tại Văn phòng C1.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001855 quyền số 06/2023/TP/CC - SCC-HĐGD ngày 16/6/2023 được ký kết tại Văn phòng C1 giữa Dương Nguyễn Ngọc H với Nguyễn Hải Đ.

- Hủy chỉnh lý biên động phần chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hải Đ, sinh năm 1993 theo hồ sơ số 4797/23 do văn phòng Đ1 chi nhánh L4 xác nhận ngày 26/6/2023.

- Rút lại yêu cầu buộc bà Dương Nguyễn Ngọc H trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 659498.

Quá trình tố tụng bị bà Dương Nguyễn Ngọc H (sau đây gọi tắt là bà H) trình bày:

Đối với yêu cầu của ông Q: Bà H không đồng ý nội dung đơn khởi kiện của Lê Hồng Q trình bày vì không đúng sự thật.

Bà H đồng ý chuyển tên lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 198,7m² đất ở tại đô thị, tọa lạc phường M, thành phố L, tỉnh An Giang với điều kiện ông Lê Hồng Q phải trả lại tiền đã vay và lãi suất cho mẹ bà là Nguyễn Thị Bích L, để mẹ con bà trả lại tiền vay 1,2 tỷ đồng và lãi suất cho ông Nguyễn Hải Đ để chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về.

Vì ông Lê Hồng Q cần tiền làm ăn, nên giữa ông Q với bà H và mẹ bà H là Nguyễn Thị Bích L có thỏa thuận thống nhất: Ông Q vay của bà L số tiền 1.200.000.000đ, lãi suất 2%/tháng, thời hạn vay 03 tháng, trả lãi hàng tháng, đồng thời ông Q giao cho bà H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 659498, sổ vào sổ CH06062, thửa số 141, tờ bản đồ số 43, diện tích 198,7m² đất ở tại đô thị, tọa lạc phường M, thành phố L, tỉnh An Giang do Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang cấp ngày 25/7/2014, được cập nhật lại thông tin ngày 17/10/2019 mang tên Lê Hồng Q nhằm bảo đảm nợ vay, thống nhất để cho H đứng tên về mặt giấy tờ.

Quá trình thực hiện hợp đồng:

- Ngày 14/6/2023 hai bên cùng đến Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh A2, bà L đưa tiền để ông Q trả nợ, giải thế chấp giấy tờ ông Q đang thế chấp cho Ngân hàng và đi xóa thế chấp.

- Ngày 15/6/2023 tại Văn phòng C1 ông Q và bà H xác lập ký kết hợp đồng ủy quyền, mẹ bà H giao thêm cho ông Q tiền mặt để đủ số tiền thỏa thuận vay 1.200.000.000đ, có viết biên nhận, biên bản bàn giao tài sản giữa ông Q và bà H cùng ký tên.

Do bà L cần tiền xoay sở làm ăn trong thời gian tới vì bà L đã vay và thiếu nợ Ngân hàng nhiều, sợ không vay được nữa nên ngày 16/6/2023 tại Văn phòng C1 giữa bà H (ký với tư cách người đại diện ông Q thỏa thuận theo Hợp đồng ủy quyền ngày 15/6/2023) với ông Nguyễn Hải Đăng ký K Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng 500.000.000đ để ông Đ đứng tên quyền sử dụng đất và vay tiền Ngân hàng.

Sau khi ông Nguyễn Hải Đ làm thủ tục vay tiền, Ngân hàng giải ngân thì ngày 12/7/2023 giữa ông Nguyễn Hải Đ, bà Nguyễn Hoàng Thúy D với bà H có ký kết hợp đồng tay, bà H vay 1.200.000.000đ, lãi suất thỏa thuận 2%/tháng, đóng lãi đầu tháng, thời hạn vay 01 năm, đến ngày 12/7/2024 hết hạn, có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06062 mang tên ông Lê Hồng Q, nếu quá 03 tháng không đóng lãi thì bên ông Đ bà D có quyền chuyển nhượng đất trên. Bà L có ký tên vào Hợp đồng vay với tư cách là nhân chứng.

Sau khi ông Q nhận 1.200.000.000đ xong thì từ đó đến nay không trả lãi và vốn cho bà L như đã thỏa thuận. Bà L đòi tiền lãi và vốn lại thì ông Q cho rằng ông đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ủy quyền cho H được toàn quyền định đoạt tài sản thì mẹ con bà H làm gì thì làm để cản trở nợ của ông vay.

Hợp đồng ủy quyền ngày 15/6/2023 giữa H với ông Q trên cơ sở tự nguyện, thỏa thuận, không ai ép ai, có công chứng đúng theo quy định pháp luật, ông Q yêu cầu tuyên hợp đồng ủy quyền vô hiệu thì ông Q phải chịu trách nhiệm từ ngày ông ký hợp đồng ủy quyền đến ngày Tòa án thụ lý giải quyết vụ án. Ngoài ra, bà H được biết ông Lê Hồng Q còn vay của mẹ bà nhiều lần thông qua việc chuyển khoản. Đối với số tiền bà L cho ông Lê Hồng Q vay là của mẹ bà, bà không tranh chấp gì đối với số tiền mẹ bà cho vay. Do bận công việc nên bà H xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hải Đ trình bày:

Bà H là người đại diện theo ủy quyền cho ông Q (Văn bản ủy quyền số 1834, quyền số 06/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/6/2023) thỏa thuận với ông Đ: Bà H đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc phường M, thành phố L, tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 659498 (CH06062) ngày 25/7/2014, thửa đất số 141; tờ bản đồ số 43; diện tích 198,7m²; mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị, do Ủy ban nhân dân thành phố L, cấp ghi tên ông Lê Hồng Q. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001855, quyền số 06/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/6/2023, giá thỏa thuận chuyển nhượng là 1.200.000.000đ. Ngay khi ký hợp đồng ông Đ đã giao đủ số tiền theo hợp đồng, bà H nhận đủ số tiền của ông Đ giao.

Ông Đ đã lập thủ tục yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và đã được Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh thành phố L4 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 659498 (CH06062) ngày 25/7/2014, thửa đất số 141; tờ bản đồ số 43; diện tích 198,7m²; mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị, cấp ghi tên ông Lê Hồng Q chính lý trang 4 ngày 26/6/2023.

Hiện nay, ông Đ đang thế chấp tài sản này tại Ngân hàng N1 Chi nhánh tỉnh A2 – Phòng G1 theo Hợp đồng tín dụng số 6700-LAV-2024000121 26/01/2024 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 156/HĐTC cùng ngày 17/7/2023.

Ông Q ủy quyền cho bà H ký các thủ tục chuyển nhượng tài sản nhà và đất được công chứng đúng quy định pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H với ông Đ được công chứng nên ông được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Đ là đúng quy định pháp luật. Ông Đ đã trả đủ tiền cho bà H theo hợp đồng nên thuộc trường hợp ngay tình, hợp pháp cần phải được pháp luật bảo vệ.

Ông Đ yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Không chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn
- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001855, quyền số 06/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/6/2023.
- Buộc các ông, bà và cháu: Lê Hồng Q, Phạm Thị Ngọc G, Lê Cẩm T, Lê Hồng P có trách nhiệm di dời đồ vật trong nhà, trả nhà – đất cho ông theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 659498 (CH06062) ngày 25/7/2014, thửa đất số 141; tờ bản đồ số 43; diện tích 198,7m²; mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị, do Ủy ban nhân dân thành phố L, cấp ghi tên ông Lê Hồng Q chỉnh lý trang 4 ngày 26/6/2023, do văn phòng Đ1 – Chi nhánh L4, cấp cho ông Đ đứng tên theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hồng M trình bày:

Ông M đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Hồng Q. Cha mẹ ông là ông Lê Phước L3, sinh năm 1928 (chết ngày 17/11/2007) và bà Đoàn Thị A, sinh năm 1935 (chết năm 2014).

Sau khi cha ông chết, mẹ ông cùng anh chị em trong gia đình thống nhất cho ông một phần đất khoảng 100m², thuộc thửa 141, tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại phường M, thành phố L, tỉnh An Giang. Năm 2009, ông đã xây dựng căn nhà hết phần đất được tặng cho và được cấp sổ nhà: 572 khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang và ông sử dụng ổn định từ đó cho đến nay, không tranh chấp.

Năm 2013, ông M được Ủy ban nhân dân thành phố L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 575732, sổ vào sổ CH05017, thửa đất số 276, tờ bản đồ số 43, diện tích 100m², tọa lạc tại phường M, thành phố L, tỉnh An Giang, theo Hợp đồng tặng cho riêng quyền sử dụng đất ngày 08/01/2013, số công chứng 12, quyền số 05TP/CC-HĐGD lập tại Văn phòng Đ1. Phần nhà đất của ông nêu trên có sử dụng lối vào nhà duy nhất khoảng 20m², lối vào này thuộc phần đất số 141, tờ bản đồ số 43, do ông Lê Hồng Q đứng tên hiện đang tranh chấp. Hiện gia đình ông M có 06 người đang sinh sống tại phần nhà đất này gồm: Lê Hồng M, Nguyễn Thị L2, Lê Thị Thúy H1, Lê Thị Thúy Q1 và 02 cháu Nguyễn Huỳnh Khả H2 và Nguyễn Huỳnh Khả N.

Việc bà Dương Nguyễn Ngọc H chuyển nhượng phần nhà đất của ông Lê Hồng Q cho ông Nguyễn Hải Đ đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp

pháp của gia đình ông. Ông M yêu cầu Tòa án giải quyết, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hồng Q.

Bà Nguyễn Thị L2, Lê Thị Thúy H1, Lê Thị Thúy U có văn bản trình bày thống nhất ý kiến của ông M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N1 (A1) do ông Nguyễn Quốc P1 là người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Quá trình cấp tín dụng: Ngày 26/01/2024, A1 Chi nhánh tỉnh A2 – Phòng G1 có cho ông Nguyễn Hải Đ và bà Nguyễn Hoàng Thúy D nơi cư trú B, B, Long Xuyên A vay số tiền 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng) theo hợp đồng tín dụng số 6700-LAV-202400121 ngày 26/01/2024, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất cho vay 8,5%/năm. Hạn trả nợ ngày 26/01/2025 trả nợ gốc 2.000.000.000đ, lãi trả 3 tháng 1 lần vào ngày 26.

Biện pháp bảo đảm: Khi vay ông Nguyễn Hải Đ có thể chấp cho A1 Chi nhánh tỉnh A2 – P2 tài sản sau:

- Quyền sử dụng đất số BT 659498 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 25/07/2014, sổ vào sổ sổ CH06062 thuộc số thửa 141, tờ bản đồ 43 diện tích 198,7 m². (Cập nhật nội dung về người sử dụng đất được văn phòng Đ1 cập nhật biến động ngày 26/06/2023.

Thể hiện qua hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 156/HĐTC ngày 17/07/2023 đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đ1 chi nhánh L4.

Tính đến hết ngày 09/07/2024, tổng dư nợ của ông Nguyễn Hải Đ và bà Nguyễn Hoàng Thúy D tại A1 Chi nhánh tỉnh A2 – P2 là 2.034.000.000đ (trong đó: nợ gốc là 2.000.000.000đ; nợ lãi trong hạn là 34.000.000đ).

Căn cứ các nội dung nêu trên, A1 thông qua A1 Chi nhánh tỉnh A2 – P2 yêu cầu Tòa án thành phố L, tỉnh An Giang giải quyết những vấn đề sau:

- Công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 156/HĐTC ngày 17/07/2023 giữa A1 Chi nhánh tỉnh A2 – P2 và ông Nguyễn Hải Đ.

- Buộc ông Nguyễn Hải Đ và bà Nguyễn Hoàng Thúy D phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho A1 toàn bộ số tiền 2.034.000.000đ tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh). Trong đó: nợ gốc là 2.000.000.000đ và nợ lãi trong hạn là 34.000.000đ.

- Tuyên buộc ông Nguyễn Hải Đ và bà Nguyễn Hoàng Thúy D phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 6700-LAV-202400121 ngày 26/01/2024 kể từ ngày tiếp theo của ngày Tòa án ra bản án/quyết định cho đến ngày thực tế ông Nguyễn Hải Đ và bà Nguyễn Hoàng T1 Diễm trả hết nợ gốc cho A1.

- Trường hợp ông Nguyễn Hải Đ và bà Nguyễn Hoàng Thúy D không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì A1 thông qua A1 Chi nhánh tỉnh A2 –

P2 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của ông Nguyễn Hải Đ theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 156/HĐTC ngày 17/07/2023 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

- Tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 156/HĐTC ngày 17/07/2023 để bảo đảm thi hành án.

** Tại phiên toà sơ thẩm:*

Nguyên đơn là ông Lê Hồng Q yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên giải quyết:

- Vô hiệu Hợp đồng ủy quyền giữa số 01834 quyền số 06/2023/TP/CC-SCC-HĐGD ngày 15/6/2023 được ký kết tại Văn phòng C1.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001855 quyền số 06/2023/TP/CC - SCC-HĐGD ngày 16/6/2023 được ký kết tại Văn phòng C1 giữa Dương Nguyễn Ngọc H với Nguyễn Hải Đ.

- Hủy chỉnh lý biến động phần chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hải Đ, sinh năm 1993 theo hồ sơ số 4797/23 do Văn phòng Đ1 chi nhánh L4 xác nhận ngày 26/6/2023.

- Rút lại yêu cầu buộc bà Dương Nguyễn Ngọc H trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 659498 và rút lại yêu cầu tranh chấp số tiền vay là 163.000.000đ.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng A1 là ông Nguyễn Quốc P1 trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 345/2024/DS-ST ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang xét xử:*

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Lê Hồng Q rút lại yêu cầu buộc bà Dương Nguyễn Ngọc H trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 659498, sổ vào sổ sổ CH06062 thuộc sổ thửa 141, tờ bản đồ số 43 diện tích 198,7m² do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 25/07/2014 cho ông Lê Hồng Q (cập nhật nội dung về người sử dụng đất được văn phòng Đ1 cập nhật biến động ngày 26/6/2023 cho Nguyễn Hải Đ).

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hồng Q đối với số tiền vay 163.000.000đ giữa ông Lê Hồng Q với bà Dương Nguyễn Ngọc H.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện còn lại của nguyên đơn là ông Lê Hồng Q.

+ Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền ngày 15/6/2023 giữa ông Lê Hồng Q với bà Dương Nguyễn Ngọc H (được chứng nhận tại Văn phòng C1 ngày 15/6/2023, số công chứng 001834, quyền số 06/2023/TP/CC – SCC/HĐGD) là vô hiệu.

+ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/6/2023, giữa người đại diện của bên chuyển nhượng là Dương Nguyễn Ngọc H với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Hải Đ (được chứng nhận tại Văn phòng C1,

số công chứng 001855, quyền số 06/2023/TP/CC – HĐGD ngày 16/6/2023) là vô hiệu.

+ Dành cho ông Nguyễn Hải Đ quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác đối với số tiền của giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/6/2023, giữa người đại diện của bên chuyển nhượng là Dương Nguyễn Ngọc H với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Hải Đ (được chứng nhận tại Văn phòng C1, số công chứng 001855, quyền số 06/2023/TP/CC – HĐGD ngày 16/6/2023).

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hải Đ buộc các ông, bà và cháu: Lê Hồng Q, Phạm Thị Ngọc G, Lê Cẩm T, Lê Hồng P có trách nhiệm di dời đồ vật trong nhà, trả nhà – đất cho ông theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 659498 (CH06062) ngày 25/7/2014, thửa đất số 141; tờ bản đồ số 43; diện tích 198,7m²; mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị, do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ghi tên ông Lê Hồng Q đã chỉnh lý trang 4 ngày 26/6/2023, do văn phòng Đ1 – Chi nhánh L4 cấp cho ông Nguyễn Hải Đ.

- Chấp một phần yêu cầu độc lập của A1.

+ Buộc ông Nguyễn Hải Đ và bà Nguyễn Hoàng Thúy D có trách nhiệm liên đới thanh toán cho A1 tạm tính đến ngày 23/9/2024 với số tiền vốn và lãi là 2.069.397.260đ (trong đó vốn gốc là 2.000.000.000đ và lãi là 69.397.260đ). Kể từ ngày 24/9/2024, ông Nguyễn Hải Đ và bà Nguyễn Hoàng Thúy D còn phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền lãi trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ đã ký cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

+ Không chấp nhận yêu cầu của A1 được xử lý tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp số 156/HĐTC ngày 17/7/2023 giữa Ngân hàng N1 - chi nhánh tỉnh A2 – Phòng G1 với ông Nguyễn Hải Đ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của ông Nguyễn Hải Đ và bà Nguyễn Hoàng Thúy D. Tài sản thế chấp là thửa đất số 141, tờ bản đồ số 43 diện tích 198,7m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 659498 (số vào sổ CH06062) do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 25/7/2014 cho ông Lê Hồng Q (cập nhật nội dung về người sử dụng đất được văn phòng Đ1 cập nhật biến động ngày 26/6/2023 cho Nguyễn Hải Đ).

+ Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 156/HĐTC ngày 17/7/2023 giữa Ngân hàng N1 - chi nhánh tỉnh A2 – Phòng G1 với ông Nguyễn Hải Đ là vô hiệu. Tài sản thế chấp là thửa đất số 141, tờ bản đồ số 43 diện tích 198,7m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 659498 (số vào sổ CH06062) do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 25/7/2014 cho ông Lê Hồng Q (cập nhật nội dung về người sử dụng đất được văn phòng Đ1 cập nhật biến động ngày 26/6/2023 cho Nguyễn Hải Đ).

+ Ngân hàng N1 - chi nhánh tỉnh A2 – Phòng G1 có trách nhiệm trả cho ông Lê Hồng Q bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà

ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 659498 (số vào sổ CH06062) do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 25/7/2014 cho ông Lê Hồng Q (cập nhật nội dung về người sử dụng đất được Văn phòng đăng ký Đất đai chi nhánh L4 cập nhật biến động ngày 26/6/2023 cho Nguyễn Hải Đ). Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Hồng Q phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

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

Ngày 30/9/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hải Đ kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 345/2024/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;
- Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001855, quyền số 06/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/6/2023;
- Buộc các ông, bà và cháu: Lê Hồng Q, Phạm Thị Ngọc G, Lê Cẩm T, Lê Hồng P có trách nhiệm di dời đồ vật trong nhà, trả nhà - đất cho ông Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 659498 (CH06062) ngày 25/7/2014, thửa số 141, tờ bản đồ số 43, diện tích 198,7m², mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị, cấp ghi tên ông Lê Hồng Q (chỉnh lý trang 4 ngày 26/6/2023), do Văn phòng Đ1 – chi nhánh L4 cấp cho ông Đ đứng tên.

Ngày 07/10/2024, Ngân hàng N1 (A1) kháng cáo Bản án sơ thẩm số: 345/2024/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

- Công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 156/HĐTC ngày 17/07/2023 giữa A1 Chi nhánh tỉnh A2 – P2 và ông Nguyễn Hải Đ.
- Trường hợp ông Nguyễn Hải Đ và bà Nguyễn Hoàng Thúy D không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì A1 thông qua A1 Chi nhánh tỉnh A2 – P2 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của ông Nguyễn Hải Đ theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 156/HĐTC ngày 17/07/2023 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.
- Tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 156/HĐTC ngày 17/07/2023 để bảo đảm thi hành án.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn ông Lê Hồng Q trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; không đồng ý yêu cầu kháng cáo của ông Đ và Ngân hàng N1 (A1).

Ngân hàng N1 (A1) do ông Nguyễn Quốc P1 trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lê Hồng Q - Luật sư Bùi Trường C trình bày: Tại phiên toà phúc thẩm, các bên kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới, nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hải Đ và Ngân hàng N1 (A1), đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Hải Đ - Luật sư Trần Tiên V trình bày: Ông Nguyễn Hải Đ giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, do ông Đ là người nhận chuyển nhượng ngay tình và hợp pháp, hợp đồng chuyển nhượng được công chứng, đảm bảo đúng quy định của pháp luật, trước khi thực hiện thủ tục thế chấp thì ông Đ đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Ngân hàng cũng đã làm các thủ tục đúng theo quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị chấp Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông Đ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS không chấp nhận toàn bộ kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 345/2024/DS-ST ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức đơn kháng cáo: Ông Nguyễn Hải Đ và Ngân hàng N1 (A1) kháng cáo trong thời hạn pháp luật quy định và có nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1] Về hợp đồng uỷ quyền ngày 15/6/2023:

Ngày 15/6/2023, ông Lê Hồng Q ký kết hợp đồng uỷ quyền cho bà Dương Nguyễn Ngọc H được quyền quản lý, sử dụng, định đoạt phần diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 659498, số vào sổ CH06062, thửa số 141, tờ bản đồ số 43, diện tích 198,7m² do Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang cấp ngày 25/7/2014 cho ông Lê Hồng Q tại Văn phòng C1.

Về hình thức, hợp đồng uỷ quyền được lập bằng văn bản và có công chứng đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Ông Q và bà H hoàn toàn tự nguyện ký kết hợp đồng uỷ quyền. Tuy nhiên, theo lời khai của ông Q trong quá

trình giải quyết vụ án và theo lời khai của bà H tại bản ghi ý kiến ngày 03/5/2024, các bên đều thừa nhận ngày 15/6/2023 do có nhu cầu vay tiền nên ông Q có vay tiền của bà L, bà L đồng ý cho vay với điều kiện ông Q phải giao cho bà H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 659498, sổ vào sổ CH06062, thửa số 141, tờ bản đồ số 43, diện tích 198,7m² do Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang cấp ngày 25/7/2014 cho ông Lê Hồng Q, đồng thời ông Q phải ký hợp đồng ủy quyền cho bà H được quyền quản lý, sử dụng và định đoạt đối với phần đất trên.

Bà H đã thừa nhận phù hợp với lời khai của ông Q. Bà L cho ông Q vay nhưng các bên không tiến hành ký kết hợp đồng vay mà ký hợp đồng ủy quyền nhằm mục đích đảm bảo cho khoản vay của ông Q. Như vậy, hợp đồng ủy quyền là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay có tài sản bảo đảm là thửa đất trên nên cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng ủy quyền vô hiệu là có căn cứ theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.2] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001855, quyền số 06/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/6/2023.

Ngày 16/6/2023, bà H ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần diện tích đất trong hợp đồng ủy quyền ngày 15/6/2023 cho ông Nguyễn Hải Đ với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của ông Q.

Về hình thức, hợp đồng chuyển nhượng được lập thành văn bản và công chứng theo đúng quy định của pháp luật, các bên giao kết hoàn toàn tự nguyện. Tuy nhiên, về giá chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/6/2023 được ghi nhận là 500.000.000đ nhưng theo lời khai của ông Đ và bà H thì giá chuyển nhượng thực tế là 1.200.000.000đ. Mặc khác, theo hợp đồng thế chấp ngày 17/7/2023 giá trị tài sản trên được Ngân hàng xác định là 2.396.400.000đ. Như vậy, giá chuyển nhượng giữa ông Đ và bà H là không phù hợp, có sự chênh lệch lớn giữa giá được ghi nhận trong hợp đồng, giá thực tế chuyển nhượng và giá thị trường được Ngân hàng xác định. Do đó, có cơ sở xác định ông Đ không phải là người thứ ba ngay tình khi nhận chuyển nhượng từ bà H.

Thời điểm ông Đ nhận chuyển nhượng từ bà H thì trên đất tồn tại căn nhà của ông Q đang sống cùng với vợ là Phạm Thị Ngọc G, 02 con là Lê Cẩm T, Lê Hồng P và chị là Lê Thị L1 nhưng ông Đ không tìm hiểu, không xác định vì sao họ sinh sống trên đất này mà nhận chuyển nhượng. Từ đó, có thể thấy ông Đ nhận chuyển nhượng không vì nhu cầu sử dụng đất và do hợp đồng ủy quyền ngày 15/6/2023 vô hiệu nên cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/6/2023 giữa ông Đ và bà H vô hiệu là có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hải Đ, phù hợp với đề nghị của Viện kiểm sát và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

[2.3] Về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 156/HĐTC ngày 17/7/2023 giữa Ngân hàng A1 Chi nhánh tỉnh A2 – P2 và ông Nguyễn Hải Đ.

Về hình thức, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đảm bảo đúng hình thức theo quy định của pháp luật, có đăng ký thế chấp. Tuy nhiên, khi tiến hành thủ tục thế chấp Ngân hàng N1 (A1) không tiến hành thẩm định tại chỗ khi cho vay, thời điểm cho vay trên diện tích đất còn tồn tại căn nhà của ông Q đang sống cùng với vợ là Phạm Thị Ngọc G, 02 con là Lê Cẩm T, Lê Hồng P và chị là Lê Thị L1 nhưng Ngân hàng không làm rõ lý do tại sao tồn tại người khác quản lý, sử dụng đối với tài sản thế chấp. Mặt khác, do ông Đ không đảm bảo là người thứ ba ngay tình khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H nên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 156/HĐTC ngày 17/07/2023 giữa Ngân hàng N1 (A1) Chi nhánh tỉnh A2 – P2 và ông Nguyễn Hải Đ là vô hiệu, cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu là có căn cứ. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng N1 (A1), phù hợp với đề nghị của Viện kiểm sát và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Hải Đ và Ngân hàng N1 (A1) phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148 và khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hải Đ và Ngân hàng N1 (A1).

2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 345/2024/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Lê Hồng Q rút lại yêu cầu buộc bà Dương Nguyễn Ngọc H trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 659498, số vào sổ sổ CH06062 thuộc số thửa 141, tờ bản đồ số 43 diện tích 198,7m² do UBND thành phố L cấp ngày 25/07/2014 cho ông Lê Hồng Q (cập nhật nội dung về người sử dụng đất được văn phòng Đ1 cập nhật biến động ngày 26/6/2023 cho Nguyễn Hải Đ.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hồng Q đối với số tiền vay 163.000.000đ giữa ông Lê Hồng Q với bà Dương Nguyễn Ngọc H.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện còn lại của nguyên đơn là ông Lê Hồng Q.

+ Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền ngày 15/6/2023 giữa ông Lê Hồng Q với bà Dương Nguyễn Ngọc H (được chứng nhận tại Văn phòng C1 ngày 15/6/2023, số công chứng 001834, quyền số 06/2023/TP/CC – SCC/HĐGD) là vô hiệu.

+ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/6/2023, giữa người đại diện của bên chuyển nhượng là Dương Nguyễn Ngọc H với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Hải Đ (được chứng nhận tại Văn phòng C1, số công chứng 001855, quyền số 06/2023/TP/CC – HĐGD ngày 16/6/2023) là vô hiệu.

+ Dành cho ông Nguyễn Hải Đ quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác đối với số tiền của giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/6/2023, giữa người đại diện của bên chuyển nhượng là Dương Nguyễn Ngọc H với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Hải Đ (được chứng nhận tại Văn phòng C1, số công chứng 001855, quyền số 06/2023/TP/CC – HĐGD ngày 16/6/2023).

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hải Đ buộc các ông, bà và cháu: Lê Hồng Q, Phạm Thị Ngọc G, Lê Cẩm T, Lê Hồng P có trách nhiệm di dời đồ vật trong nhà, trả nhà – đất cho ông theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 659498 (CH06062) ngày 25/7/2014, thửa đất số 141; tờ bản đồ số 43; diện tích 198,7m²; mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị, do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ghi tên ông Lê Hồng Q đã chỉnh lý trang 4 ngày 26/6/2023, do Văn phòng Đ1 – Chi nhánh L4 cấp cho ông Nguyễn Hải Đ.

- Chấp một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng N1 (A1).

+ Buộc ông Nguyễn Hải Đ và bà Nguyễn Hoàng Thúy D có trách nhiệm liên đới thanh toán cho A1 tạm tính đến ngày 23/9/2024 với số tiền vốn và lãi là 2.069.397.260đ (trong đó vốn gốc là 2.000.000.000đ và lãi là 69.397.260đ). Kể từ ngày 24/9/2024, ông Nguyễn Hải Đ và bà Nguyễn Hoàng Thúy D còn phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền lãi trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ đã ký cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

+ Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng N1 (A1) được xử lý tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp số 156/HĐTC ngày 17/7/2023 giữa Ngân hàng N1 - chi nhánh tỉnh A2 – Phòng G1 với ông Nguyễn Hải Đ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của ông Nguyễn Hải Đ và bà Nguyễn Hoàng Thúy D. Tài sản thế chấp là thửa đất số 141, tờ bản đồ số 43 diện tích 198,7m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 659498 (số vào sổ CH06062) do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 25/7/2014 cho ông Lê Hồng Q (cập nhật nội dung về người sử dụng đất được văn phòng Đ1 cập nhật biến động ngày 26/6/2023 cho Nguyễn Hải Đ).

+ Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 156/HĐTC ngày 17/7/2023 giữa Ngân hàng N1 - chi nhánh tỉnh A2 – Phòng G1 với ông Nguyễn Hải Đ là vô hiệu. Tài sản thế chấp là thửa đất số 141, tờ bản đồ số 43 diện tích 198,7m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 659498 (số vào sổ CH06062) do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 25/7/2014 cho ông Lê Hồng Q (cập nhật nội dung về

người sử dụng đất được văn phòng Đ1 cập nhật biến động ngày 26/6/2023 cho Nguyễn Hải Đ).

+ Ngân hàng N1 - chi nhánh tỉnh A2 – Phòng G1 có trách nhiệm trả cho ông Lê Hồng Q bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 659498 (số vào sổ CH06062) do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 25/7/2014 cho ông Lê Hồng Q (cập nhật nội dung về người sử dụng đất được văn phòng Đ1 chi nhánh L4 cập nhật biến động ngày 26/6/2023 cho Nguyễn Hải Đ). Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Hồng Q phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

- Về chi phí tố tụng: Bà Dương Nguyễn Ngọc H có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Lê Hồng Q chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ là 11.435.880đ (mười một triệu bốn trăm ba mươi lăm nghìn tám trăm tám mươi đồng).

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Nguyên đơn là ông Lê Hồng Q không phải chịu án phí và được nhận lại số tiền 4.975.000đ (bốn triệu chín trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0001619 ngày 28 tháng 02 năm 2024 và 0002137 ngày 28 tháng 5 năm 2024 của Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên.

+ Bà Dương Nguyễn Ngọc H phải chịu 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Nguyễn Hải Đ phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002307 ngày 02 tháng 7 năm 2024 của Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên.

+ Ông Nguyễn Hải Đ và bà Nguyễn Hoàng Thúy D phải chịu 73.387.945đ (bảy mươi ba triệu ba trăm tám mươi bảy nghìn chín trăm bốn mươi lăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ngân hàng N1 phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 36.340.000đ tiền tạm ứng phí đã nộp theo biên lai thu số 0002355 ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên. Ngân hàng N1 được nhận lại 36.040.000đ (ba mươi sáu triệu không trăm bốn mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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.

3. Về án phí phúc thẩm:

Ông Nguyễn Hải Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0001538 ngày 09 tháng 10 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang, ông Nguyễn Hải Đ không phải nộp thêm.

Ngân hàng N1 (A1) phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0001562 ngày 10 tháng 10 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang, Ngân hàng N1 (A1) không phải nộp thêm.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Phòng KTNV&THA tỉnh;
- TAND thành phố Long Xuyên;
- Chi cục THADS thành phố Long Xuyên;
- Tòa Dân sự;
- Đương sự (để thi hành);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Trần Hoàng Vũ