TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA V NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **260**/2023/DS-PT
Ngày: 20-7-2023
V/v tranh chấp "Hợp đồng CNQSDĐ"
"Hợp đồng thế chấp QSDĐ", "Đòi tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA V NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Giang

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Tâm

Ông Nguyễn Văn Bình

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Trần Phước Hậu, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên toà***: Bà Ngyễn Thị Bé Thi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 20 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 141/2023/TLPT-DS ngày 15 tháng 5 năm 2023 về tranh chấp: "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", "Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất" và "Đòi tài sản".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2023/DSST ngày 31 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã HT, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 200/2023/QĐ-PT ngày 14 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn V, sinh năm 1968; địa chỉ: Số 7/67, ấp LY, xã LTN, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1985; Địa chỉ: Số C 3/4, Hẻm 8, đường C, khu phố HL, phường LH Tân, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh; (vắng mặt)

Ông Phan Tấn L, sinh năm 1991; Địa chỉ: khu phố HL, phường HT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông L: Ông Lê Hòa Thái S, sinh năm 1989; Địa chỉ: Số 52, Hẻm 9, PV, khu phố HL, phường HT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh. (có đơn xin giải quyết vắng mặt)

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

+ Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên V

Địa chỉ: Tòa nhà Thaiholdings Tower, số 210 đường Trần Quang Khải, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật:

+ Ông Phạm Doãn S, Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh Đăng K - Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng Bưu Điện Liên V - Chi nhánh Tây Ninh.

Người được ủy quyền lại: Ông Nguyễn Minh Trường - Chức vụ: Giám đốc Phòng giao dịch HT.

Người được ủy quyền lại tại cấp phúc thẩm: Ông Võ Nguyễn Hoàng Q – Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ. (có mặt)

Địa chỉ: Số 62 HV, Khu phố 4, phường LH, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

+ Bà Trần Thị Ngọc D, sinh năm 1992; Địa chỉ: Số 7/67, ấp LY, xã LTN, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh; Chỗ ở hiện nay: ấp NH, xã BN, huyện DMC, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

+ Ông Trần Thanh D1, sinh năm 1994; Địa chỉ: Số 7/67, ấp LY, xã LTN, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

Theo đơn kháng cáo của Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên V và Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã HT.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trần Văn V trình bày: Ngày 15-7-2021 ông có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Minh H diện tích đất 92 m^2, thửa số 469, tờ bản đồ số 11, tọa lạc ấp LY, xã LTN, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh với giá 1.100.000.000 đồng, ông H có đưa nhiều lần được 25.000.000 đồng, còn phải trả 1.075.000.000 đồng, do là người quen giới thiệu ông H mua đất nên mới bán cho ông H, ông H năn nỉ ký giấy sang tên cho H đứng tên để H đi vay Ngân hàng rồi sau một tuần sẽ trả hết cho ông, nên H có chở ông đến Phòng công chứng ký tên hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho Phan Tấn L đứng tên, nhưng kéo dài đến nay H không trả tiền cho ông, từ khi bán ông vẫn là người ở sử dụng nhà đất. Nay yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 92 m^2 giữa ông với Phan Tấn L, ông trả cho H 25.000.000 đồng và yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp giữa anh L với Ngân hàng Bưu Điện Liên V.

Bị đơn ông Nguyễn Minh H trình bày: Ông V có nói bán đất cho ông giá 1.200.000.000 đồng nhưng ông không có tiền mua, nên ông có giới thiệu cho ông Phan Tấn L mua đất của ông V giá 900.000.000 đồng, ngày ký hợp đồng chuyển nhượng ông có chở ông V đi, do ông V và ông L tin tưởng giao tiền cho ông nhận, ông có nhận 900.000.000 đồng của ông L, sau đó khi về trên xe ô tô của ông, ông có giao lại cho ông V 900.000.000 đồng, ông V cho lại ông 20.000.000 đồng, mọi thủ tục sang tên cho ông L đã hoàn thành xong đúng thủ tục quy định, ông chỉ là người môi giới, không trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng, ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông V.

Bị đơn ông Phan Tấn L và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông L và ông H là bạn bè, H biết ông cần mua đất và biết ông V cần bán đất, nên ông H dẫn ông L đến phần đất của ông V xem. Ông L đồng ý mua, thỏa thuận với ông H số tiền là 900.000.000 đồng, khi đến xem đất thì ông V cũng biết và thỏa thuận cho ông V ở trên đất 3 tháng thì di dời đi giao trả đất lại. Giữa ông H và ông V thỏa thuận như thế nào ông L không biết, ông H có kêu ông L đến Phòng công chứng ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng thì trong hợp đồng ghi 100.000.000 đồng để giảm thuế và ông V đã ký tên trước vào trong hợp đồng chuyển nhượng rồi, thực tế ông L giao đủ tiền cho ông H nhận 900.000.000 đồng, ông L chỉ có 300.000.000 đồng, khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông L đã thế chấp Ngân hàng Bưu Điện Liện V - Chi nhánh HT vay 600.000.000 đồng để trả nợ, nay không đồng ý yêu cầu của ông V, yêu cầu công nhận tính hợp pháp và cho lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4140 ngày 15-7-2021, buộc ông V trả lại diện tích đất 92 m^2, thửa số 469, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc ấp LY, xã LTN, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh cho ông L. Ông L không đồng ý hủy hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất giữa ông L với Ngân hàng Bưu Điện Liên V.

Ngày 14-4-2022 ông L có đơn phản tố yêu cầu ông V và gia đình di dời nhà đi nơi khác trả lại diện tích đất 92 m^2 cho ông.

Người có quyền L nghĩa vụ liên quan:

- *Đại diện Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liện V trình bày*: Ngày 23-9-2021 ông Phan Tấn L có ký hợp đồng tín dụng số HDTD5612021180 với Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên V - Chi nhánh Tây Ninh - PGD HT vay số tiền 600.000.000 đồng, thời hạn vay 240 tháng, gốc và lãi trả hàng tháng. Ông L có thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất số DC 628745 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 27-8-2021 cho ông L đứng tên, tính đến nay ông L còn nợ Ngân hàng là 565.000.000 đồng. Ngân hàng Bưu điện Liên V không đồng ý yêu cầu của ông V yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất giữa ông L với Ngân hàng, vì ông L thế chấp tài sản đảm bảo theo đúng quy định.

- *Bà Trần Thị Ngọc D và ông Trần Thanh D1 trình bày*: Ông bà là con của ông V và bà Thắm, (bà Thắm chết năm 2017), cha mẹ chỉ có 02 người con là D và D1, ngoài ra không có con nuôi hay con riêng, hiện bà D sống bên chồng ở Huyện Dương Minh Châu, Tây Ninh, còn D1 sống chung với ông V nhưng làm tài xế chạy xe đường dài nên thỉnh thoảng mới về, không ở nhà thường xuyên, việc ông V bán đất có nghe, do gia đình cần tiền nên bán nhưng ông H không trả tiền, gia đình có liên hệ nhiều lần với ông H có ghi âm cuộc gọi điện thoại với ông H, ông H chỉ hẹn, nay thống nhất ý kiến của ông V.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2023/DSST ngày 31 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã HT, tỉnh Tây Ninh, đã xử:

Căn cứ vào Điều 122, 124, 407, 423, 427 và Điều 500 của Bộ luật dân sự; Điều 147, 157, 165 của Bộ luật Tố Tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn V đối với ông Nguyễn Minh H, Phan Tấn L về Tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ; "Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất" và "Đòi tài sản".

Tuyên bố Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15-7-2021 đối với diện tích đất 92m^2 thuộc thửa số 469 (cũ tách 131), tờ bản đồ số 11 (cũ 04), đất tọa lạc ấp LY, xã LTN, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh giữa ông Trần Văn V và ông Phan Tấn L.

Ông Trần Văn V được tiếp tục sở hữu, sử dụng diện tích đất 92 m^2 (trong đó diện tích lộ giới QH 24,0m^2, diện tích còn lại 68,0m^2) thửa số 469, tờ bản đồ số 11, tọa lạc ấp LY, xã LTN, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh, nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07245 do Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 27-8-2021 do ông Phan Tấn L đứng tên; trên đất có căn nhà tạm diện tích 73,72 m^2, nền gạch men, vách gỗ tạp, cột kèo, đòn tay gỗ xây dựng mái tol, do ông V và ông D1 ở quản lý, sử dụng. (Có sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC5612021180 ngày 23-9-2021 giữa Ngân hàng với ông Phan Tấn L vô hiệu.

Ghi nhận ông Trần Văn V tự nguyện trả lại cho ông Nguyễn Minh H số tiền 25.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phan Tấn L đối với ông Trần Văn V.

Buộc ông Nguyễn Minh H có trách nhiệm trả cho ông Phan Tấn L số tiền 920.000.000 (chín trăm hai mươi triệu) đồng.

3. Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên V - Phòng giao dịch HT có trách nhiệm trả lại tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS07245 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 27-8-2021, thửa số 469, tờ bản đồ số 11, diện tích 92 m^2, địa chỉ thửa đất tọa lạc ấp LY, xã LTN, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh do ông Phan Tấn L đứng tên (bản chính) cho ông Trần Văn V.

Hợp đồng tín dụng số HDTD5612021180 ký ngày 23-9-2021 giữa ông Phan Tấn L với Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên V - Chi nhánh Tây Ninh - Phòng giao dịch HT nếu có phát sinh tranh chấp được giải quyết bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Ông V có trách nhiệm đi kê khai đăng ký diện tích đất theo quy định của Luật đất đai.

Án còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

- Ngày 24-4-2023 Đại diện Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên V kháng

cáo Yêu cầu hủy bản án sơ thẩm số 21/2023/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2023 của Tòa án HT và đề nghị Tòa án thu thập chứng cứ là tài liệu bản chính và không đưa văn phòng công chứng Lê Quang Sách tham gia tố tụng là vi phạm tố tụng.

- Tại Kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS ngày 14-4-2023 của VKSND thị xã HT, kháng nghị một phần bản án dân sự sơ thẩm đề nghị cho lưu thông hợp đồng thế chấp giữa ông L với ngân hàng và áp dụng án phí không đúng.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên V – Chi nhánh Tây Ninh trình bày: Giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị hủy bản án sơ thẩm vì việc Hủy hợp đồng thế chấp ảnh hưởng đến quyền L của ngân hàng là người thứ 3 ngay tình. Khoản vay của ông L đã được thực hiện đúng quy định, Ngân hàng đã thẩm định giá tài sản đúng quy định nên việc tuyên vô hiệu là không có căn cứ. Ngoài ra theo nội dung kháng cáo còn thể hiện, Tòa án sơ thẩm không đưa Văn phòng công chứng Lê Quang Sách đã chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tham gia tố tụng là tH sót, kiểm tra các tài liệu chứng cứ thu thập từ nguyên đơn.

Nguyên đơn ông Trần Văn V trình bày: Ông trực tiếp giao dịch sang nhượng đất với ông Nguyễn Minh H hoàn toàn không biết ông Phan Tấn L là ai và không có sang nhượng đất với ông L. Không có ý kiến đối với kháng cáo của Ngân hàng Liên V.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh trình bày quan điểm về việc giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án và đưa vụ án ra xét xử đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự thủ tục đối với phiên tòa dân sự; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

+ Về nội dung:

Xét kháng cáo của Ngân hàng thấy rằng: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Tấn L vào ngày 27-8-2021 trong khi ông V sang nhượng đất cho ông Nguyễn Minh H giá 1.100.000.000 đồng, nhận được 25.000.000 đồng, ông H cho rằng trả đủ tiền nhưng không có căn cứ chứng minh, giữa ông L và ông V hoàn toàn không có giao dịch gì với nhau, ông V không sang nhượng đất cho ông L, việc hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông V với ông L là đúng.

Đối với Ngân hàng là người thứ ba ngay tình đề nghị áp dụng Điều 133 Bộ luật Dân sự và ông V hoàn toàn không có giao dịch với ông L nên không áp dụng án lệ 43 trong vụ án này. Hợp đồng tín dụng đã được tách ra giải quyết vụ án khác khi có yêu cầu. Đối với Văn phòng công chứng Lê Quang Sách không cần thiết đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án này, do đó sơ thẩm không có vi

phạm việc đưa tH người tham gia tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử, căn cứ Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ ý kiến của đương sự, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa bị đơn ông H vắng mặt được triệu tập hợp lệ, bị đơn ông L và người đại diện ủy quyền vắng mặt, có đơn xin vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227; Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự ông H, ông L và người đại diện của ông L.

[1.1] Tại kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS ngày 14-4-2023 của Viện kiểm sát HT nôi dung: Kháng nghị một phần bản án sơ thẩm đối với hợp đồng thế chấp tài sản ngày 23-9-2021 giữa Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên V với ông Phan Tấn L. Ngày 18-7-2023 Viện Trưởng Viện kiểm sát thị xã HT ban hành Văn bản số 01/QD-VKS-DS rút toàn bộ quyết định kháng nghị số 02 ngày 14-4-2023, xem xét việc rút kháng nghị là phù hợp Điều 278, Điều 284 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2] Về quan hệ pháp luật giải quyết: Quá trình giải quyết vụ án ông V có các yêu cầu sau đây:

Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa ông Trần Văn V với ông Phan Tấn L đối với diện tích 92 m^2 đất tọa lạc tại ấp LY, xã LTN, thị xã HT, Tây Ninh, do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Tấn L vào ngày 27-8-2021.

Yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp ngày 23-9-2021 giữa Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên V – Chi nhánh Tây Ninh – Phòng Giao dịch HT với ông Phan Tấn L.

Phía bị đơn ông L phản tố yêu cầu gia đình ông V di dời trả quyền sử dụng đất diện tích 92 m^2 cho ông, sau khi xét xử sơ thẩm phía ông L không có kháng cáo. Do đó, xác định quan hệ pháp luật giải quyết tại cấp phúc thẩm là tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quy định tại Điều 500 Bộ luật Dân sự và tranh chấp "Hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất" theo Điều 317; Điều 318 của Bộ luật Dân sự.

[3] Xét kháng cáo của Đại diện Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên V, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Thông qua người giới thiệu, ông V và ông Nguyễn Minh H có thỏa thuận sang nhượng diện tích đất 92 m^2 tọa lạc ấp LY, xã LTN, thị xã HT, Tây Ninh, theo thỏa thuận ông H sẽ giao trước 01 phần tiền, làm thủ tục sang tên giấy tờ xong ông H thế chấp vay ngân hàng sẽ trả đủ tiền. Thực tế ông H đã trả cho ông V được số tiền 25.000.000 đồng, đã đưa ông V đến Phòng Công chứng ký hợp đồng nhưng khi ký chỉ có ông V với ông H, khi ký xong ông V ra về, sau

đó ông H nhiều lần hứa hẹn nhưng không trả tiền, ông H cho rằng đã trả xong tiền sang nhượng đất và việc giao nhận tiền không có giấy tờ và không có chứng cứ chứng minh. Phía ông V cung cấp 10 file ghi âm thời gian từ 08-10-2021 đến 24-12-2021 giữa ông V, ông D1 (con ông V) với ông H nội dung các file ghi này phù hợp với lời trình bày của bà Nguyệt (người giới thiệu bán đất), ông D1, ông V và các tài liệu, chứng cứ khác, nội dung ghi âm thể hiện như sau: Cuộc hội thoại ghi âm ngày ngày 28-10-2021, người tên H: "*Hồi nảy tui nói rồi trong nữa tháng trở lại tui giải ngân được tui ôm tiền xuống*"…" *Nhanh nhất 10 ngày chậm nhất 15 ngày tui giải quyết cho 2 ông*"…"*báo cho con với gia đình biết qua tuần sau lãnh được tiền, ngân hàng mới D1ệt xong đó*". Qua nội dung trên thể hiện số tiền sang nhượng đất ông H hứa hẹn nhiều lần nhưng vẫn chưa tra. Có cơ sở xác định việc sang nhượng đất giữa ông V và ông H là có thật. Nhưng việc ông H sang nhượng cho ông L ngay chính diện tích 92 m^2 này hoàn toàn không nói với ông V đến ngày 24-12-2021 gia đình ông V đòi tiền sang nhượng đất ông H vẫn hứa hẹn nên có căn cứ xác định ông H chưa trả tiền sang nhượng đất cho ông V, vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

[3.2] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông V ký kết với ông L vào ngày 15-7-2021 thì ông V hoàn toàn không biết ông L và ông L xác định là sang nhượng đất với ông H, đã trả đủ tiền cho ông H nhưng không có chứng cứ chứng minh. Mặt khác, giá trị sang nhượng ghi trong hợp đồng giữa ông V với ông L số tiền 100.000.000 đồng là không phù hợp với giá thực tế cũng như ông L chưa đến xem đất, hiện trạng trên đất. ông V hoàn toàn không sang nhượng đất cho ông L. Từ đó, việc ký kết hợp đồng trên là không đúng pháp luật, từ khi có hợp đồng sang nhượng đất vào ngày 15-7-2021 cho đến nay gia đình ông V vẫn quản lý, sử dụng đất. Do đó, việc sang nhượng trên bị vô hiệu cấp sơ thẩm tuyên hủy là có căn cứ.

[4] Đối với các tài liệu của ông V khởi kiện đã có sao y bản chính và việc không đưa Phòng công chứng Lê Quang Sách tham gia tố tụng không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án.

[5] Xét hợp đồng thế chấp giữa ngân hàng với ông L: Hợp đồng thế chấp xuất phát từ hợp đồng vô hiệu nên kéo theo vô hiệu, ngân hàng không phải là người thứ 3 ngay tình, thực tế khi ngân hàng tiến hành thẩm định tài sản thì gia đình ông V vẫn quản lý, sử dụng tài sản, đại diện theo ủy quyền của ngân hàng trình bày tại phiên tòa phúc thẩm là không biết việc gia đình ông V đang quản lý tài sản. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng.

Như vậy, đề xuất của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh là có căn pháp lý.

[6] Về án phí:

[6.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phan Tấn L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận, tổng cộng 600.000 đồng. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng

theo biên lai thu số 0020845 ngày 29-6-2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã HT, tỉnh Tây Ninh, ông L còn phải nộp tiếp 300.000 đồng (ba trăm ngàn).

Ông Nguyễn Minh H phải chịu 39.600.000 đồng (ba mươi chín triệu) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Văn V phải chịu 1.250.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng theo biên lai thu số 0020507 ngày 28-12-2021 và biên lai thu số 0021207 ngày 29-12-2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã HT, tỉnh Tây Ninh, ông V còn phải nộp tiếp 650.000 đồng (Sáu trăm năm mươi ngàn).

[6.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên V phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Ghi nhận đã nộp theo biên lai thu 0021503 ngày 09-5-2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã HT, tỉnh Tây Ninh

[7] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản và sao lục tài liệu số tiền 12.218.000 đồng, ông V đã tạm ứng và Tòa án đã chi xong. Nên ông Nguyễn Minh H phải chịu chi phí tố tụng và có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Trần Văn V số tiền 6.109.000 đồng, ông L phải chịu và có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Trần Văn V số tiền 6.109.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ vào Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận rút Kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS ngày 14-4-2023 của Viện kiểm sát nhân dân thị xã HT,

Không chấp nhận kháng cáo của Đại diện Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên V

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2. Căn cứ vào Điều 122; Điều 124; Điều 407; Điều 423; Điều 427 và Điều 500 của Bộ luật dân sự; Điều 147; Điều 148; Điều 157; Điều 165 của Bộ luật Tố Tụng dân sự; 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; Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn V đối với ông Nguyễn Minh H, ông Phan Tấn L về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ; "Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất" và "Đòi tài sản".

Tuyên bố Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15-7-2021 đối với diện tích đất 92m^2 thuộc thửa số 469 (cũ tách 131), tờ bản đồ số 11 (cũ 04), đất tọa lạc ấp LY, xã LTN, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh giữa ông Trần Văn V và ông Phan Tấn L.

Ông Trần Văn V được tiếp tục sở hữu, sử dụng diện tích đất 92 m^2 (trong đó diện tích lộ giới QH 24,0m^2, diện tích còn lại 68,0m^2) thửa số 469, tờ bản đồ

số 11, tọa lạc ấp LY, xã LTN, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh, nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07245 do Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 27-8-2021 do ông Phan Tấn L đứng tên; trên đất có căn nhà tạm diện tích 73,72 m^2, nền gạch men, vách gỗ tạp, cột kèo, đòn tay gỗ xây dựng mái tol, do ông V và ông D1 ở quản lý, sử dụng. (Có sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC5612021180 ngày 23-9-2021 giữa Ngân hàng với ông Phan Tấn L vô hiệu.

Ghi nhận ông Trần Văn V tự nguyện trả lại cho ông Nguyễn Minh H số tiền 25.000.000 đồng (hai mươi lăm triệu).

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phan Tấn L đối với ông Trần Văn V.

- Buộc ông Nguyễn Minh H có trách nhiệm trả cho ông Phan Tấn L số tiền 920.000.000 (chín trăm hai mươi triệu) đồng.

- Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên V – Chi nhánh Tây Ninh - Phòng giao dịch HT có trách nhiệm trả lại tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS07245 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 27-8-2021, thửa số 469, tờ bản đồ số 11, diện tích 92 m^2, địa chỉ thửa đất tọa lạc ấp LY, xã LTN, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh do ông Phan Tấn L đứng tên (bản chính) cho ông Trần Văn V.

- Hợp đồng tín dụng số HDTD5612021180 ký ngày 23-9-2021 giữa ông Phan Tấn L với Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên V - Chi nhánh Tây Ninh - Phòng giao dịch HT nếu có phát sinh tranh chấp được giải quyết bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

- Ông V có trách nhiệm đi kê khai đăng ký diện tích đất theo quy định của Luật đất đai.

3. Về Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phan Tấn L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn) án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng (ba trăm ngàn) tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận, tổng cộng 600.000 đồng (sáu trăm ngàn). Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0020845 ngày 29-6-2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã HT, tỉnh Tây Ninh, ông L còn phải nộp tiếp 300.000 đồng (ba trăm ngàn).

Ông Nguyễn Minh H phải chịu 39.600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Văn V phải chịu 1.250.000 đồng (một triệu, hai trăm năm mươi ngàn) án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng theo biên lai thu số 0020507 ngày 28-12-2021 và biên lai thu số 0021207 ngày 29-12-2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã HT, tỉnh Tây Ninh, ông V còn phải nộp tiếp 650.000 đồng (sáu trăm năm mươi ngàn).

4. Về Án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên V phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn) tiền án phí dân sự phúc thẩm. Ghi nhận đã nộp theo biên lai thu 0021503 ngày 09-5-2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

5. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản và sao lục tài liệu số tiền 12.218.000 đồng, ông V đã tạm ứng và Tòa án đã chi xong. Nên ông Nguyễn Minh H phải chịu và có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Trần Văn V số tiền 6.109.000 đồng (sáu triệu, một trăm lẽ chín ngàn), ông L phải chịu và có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Trần Văn V số tiền 6.109.000 đồng (sáu triệu, một trăm lẽ chín ngàn).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền phải thi hành thì còn phải chịu tiền lãi suất chậm thi hành theo quy định tại Điều 357; Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền tự 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 Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao Hà Nội (Vụ 2);
- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND thị xã HT;
- VKSND thị xã HT;
- CCTHADS thị xã HT;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Thanh Giang