

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 179/2022/DS-PT

Ngày: 24-8-2022.

V/v tranh chấp về yêu cầu hủy hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất và tranh chấp hợp
đồng tín dụng.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

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

Các thẩm phán:

1. Bà Nguyễn Thanh Minh Châu;

2. Bà Võ Thị Hồng Mai.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Linh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Mộng Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 133/2022/TLPT-DS ngày 13 tháng 6 năm 2022 về việc “Tranh chấp về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2022/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2022, của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 176/2022/QĐ-PT ngày 15 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Trương Tấn L, sinh năm 1986 và chị Trần Thị Q, sinh năm 1987; cư trú tại: Số 8/4, ấp G, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của anh L, chị Q: Ông Huỳnh Văn Á, sinh năm 1969; cư trú tại: Số 10/15b, hẻm 81, đường C, khu phố H, phường H1, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (theo Văn bản ủy quyền ngày 16-10-2021); có mặt.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1967; cư trú tại: Số 299/4A, khu phố N, phường N1, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Bà Nguyễn Thị Tùng S, sinh năm 1968; cư trú tại: Số 156/2, khu phố Ninh Thọ, phường N1, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Quỹ tín dụng nhân dân phường 3; địa chỉ: Số 145, đường N2, khu phố 3, phường 3, thành phố T, tỉnh Tây Ninh;

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Ngọc Đ - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị;

Người đại diện hợp pháp: Bà Kim Cẩm T1, sinh năm 1988; cư trú tại: Số 41, đường T2, khu phố N3, phường N4, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (theo Văn bản ủy quyền ngày 27-5-2022); có mặt.

Người kháng cáo: Quỹ tín dụng nhân dân phường 3, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 04 tháng 12 năm 2020 của Anh Trương Tấn L, chị Trần Thị Q và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, ông Huỳnh Văn Á trình bày: Năm 2012, Anh L, chị Q có vay của ông D, bà S hai lần số tiền 25.000.000 đồng, vay lần đầu 20.000.000 đồng và vay lần thứ hai 5.000.000 đồng, thỏa thuận miêng lãi suất 06%/ tháng, cả hai lần vay không làm giấy vay, nhưng làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết HĐ CNQSDĐ) diện tích 1.853 m², thửa số 316, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp G, xã B, thành phố T do Anh L, chị Q đứng tên và được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Gia Th ngày 19-10-2012, giá chuyển nhượng theo hợp đồng 20.000.000 đồng đúng với số tiền Anh L, chị Q vay ban đầu, sau khi ký hợp đồng xong Anh L, chị Q vay tiếp số tiền 5.000.000 đồng. Do không quen biết nhau, nên khi vay tiền phải làm hợp đồng chuyển nhượng đất để làm tin; nhà, đất Anh L, chị Q vẫn quản lý, sử dụng và sinh sống suốt từ trước đến nay. Khi vay tiền và trong HĐ CNQSDĐ các bên không thỏa thuận Ông D, Bà S được quyền sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết GCN QSDĐ) nếu Anh L, chị Q đóng lãi không đầy đủ.

Sau khi vay tiền, Anh L, chị Q đã trả cho Ông D, Bà S, số tiền cụ thể như sau: Ngày 21-9-2014 AL trả 10.000.000 đồng, do Bà S ký nhận có ghi là nhận tiền của Thảo, Lộc (Thảo là tên gọi của bà Hà; khoản nợ này anh L vay giùm bà Hà, là chi ruột của chị Q và khi trả nợ có bà Hà đi cùng); ngày 23-8-2016 trả 10.000.000 đồng; ngày 31-10-2016 trả 5.000.000 đồng; ngày 27-8-2017 trả 5.000.000 đồng, cả 03 lần trả tiền này do Ông D ký nhận. Sau khi trả xong nợ, năm 2017 Ông D yêu cầu trả thêm 15.000.000 đồng thì trả lại GCN QSDĐ nhưng sau đó anh L, chị Q không liên lạc được và cũng không tìm gặp được Ông D để yêu cầu trả lại GCN QSDĐ. Tháng 11-2019, Ông D, Bà S cho Anh L, chị Q biết đã sang tên giấy đất và thế chấp cho Quỹ tín dụng nhân dân phường 3 (viết QTD phường 3) để vay tiền.

Anh L, chị Q yêu cầu hủy HĐ CNQSDĐ giữa Anh L, chị Q với Ông D, Bà S đối với phần đất Ông D, Bà S đã được cấp GCN QSDĐ số BV150731, số vào sổ CH09136 do UBND thành phố T cấp ngày 03-9-2014, vì đây là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay.

Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của QTD phường 3, về việc xử lý tài sản thế chấp để trả nợ cho Ông D, Bà S thì Anh L, chị Q không đồng ý, vì diện tích đất Ông

D, Bà S thế chấp cho Quỹ tín dụng là hợp đồng giả tạo để che giấu giao dịch vay tiền và số tiền Anh L, chị Q vay cũng đã trả xong cho Ông D, Bà S.

Ông Đỗ Tấn L1, người đại diện cho QTD phường 3, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu độc lập trình bày: Từ năm 2014, Ông D, Bà S đã thế chấp tài sản vay tiền tại QTD phường 3, sau đó gia hạn hợp đồng theo Hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số: 0757/2017/HĐTC ngày 30-8-2017 và Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: 801251/4/HĐTD ngày 29-8-2018 vay số tiền 80.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng để sửa nhà. Khi vay ông D, bà S thế chấp diện tích 1.853 m², thửa số 316, tờ bản đồ số 22, tọa lạc ấp G, xã B, thành phố T được cấp GCN QSDĐ số BV150731 do ông, bà đứng tên. QTD phường 3 đã gửi thông báo nợ quá hạn và điện thoại nhắc nhở nhiều lần, nhưng Ông D, bà S không trả nợ.

QTD phường 3, yêu cầu Ông D, Bà S trả số tiền vay 80.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày 28-4-2022 là 46.478.500 đồng. Trường hợp Ông D, Bà S không trả nợ, thì đề nghị xử lý tài sản thế chấp theo quy định pháp luật đối với tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Tùng S trình bày: Năm 2012, bà và Ông D có cho Anh L, chị Q vay số tiền 30.000.000 đồng. Khi cho vay chỉ thỏa thuận miệng, không làm giấy nợ nhưng có làm HĐ CNQSDĐ ngày 19-10-2012 đối với diện tích 1.853 m², thửa số 316, tờ bản đồ số 22, do Anh L, chị Q đứng tên GCN QSDĐ, với giá 20.000.000 đồng và được Văn phòng Công chứng Nguyễn Gia Th chứng thực. Mục đích làm HĐ CNQSDĐ để làm tin. Bà và ông D không có thỏa thuận nếu Anh L, chị Q không đóng tiền lãi đầy đủ thì được quyền sang tên QSDĐ.

Năm 2014, bà và ông D làm thủ tục và được cấp GCN QSDĐ, năm 2017 thế chấp cho QTD phường 3 để vay 30.000.000 đồng; năm 2018, ông D nâng số tiền vay lên 80.000.000 đồng nhưng không báo cho anh L biết. Từ trước cho đến nay bà và ông D không quản lý, sử dụng và không đến đất đó. Bà đồng ý hủy HĐ CNQSDĐ; đối với số tiền vay QTD phường 3 bà không có khả năng trả, nếu Anh L, chị Q có khả năng thì trả thay để lấy GCN QSDĐ sang tên qua cho Anh L, chị Q.

Đối với bị đơn ông Nguyễn Văn D: Tòa án không ghi nhận được lời khai, do bỏ đi khỏi địa phương.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2022/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2022, của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

Căn cứ các Điều 122, 124, 131 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng 2010; Điều 26, 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trương Tấn L và chị Trần Thị Q đối với ông Nguyễn Văn D và Bà Nguyễn Thị Tùng S về việc “Tranh chấp hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trương Tấn L và chị Trần Thị Q với ông Nguyễn Văn D và Bà Nguyễn Thị Tùng S đối với diện tích 1.853 m² (diện tích thực tế 1.985,4 m²), tại thửa số 316, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp

G, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh được Văn phòng Công chứng Nguyễn Gia Th chứng thực số 5942, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19-10-2012 vô hiệu.

Anh Trương Tấn L và chị Trần Thị Q được quyền sử dụng diện tích đất nêu trên cùng toàn bộ tài sản có trên đất tại mục 2.1

Ghi nhận anh Trương Tấn L và chị Trần Thị Q đã trả cho ông Nguyễn Văn D, Bà Nguyễn Thị Tùng S số tiền 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng).

Anh Trương Tấn L, chị Trần Thị Q có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất các thủ tục về kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên theo bản án đã tuyên.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của QTD phường 3 đối với ông Nguyễn Văn D, Bà Nguyễn Thị Tùng S. Buộc ông Nguyễn Văn D, Bà Nguyễn Thị Tùng S trả cho QTD phường 3 số tiền nợ gốc 80.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày 28-4-2022 là 46.478.500 đồng. Tổng cộng nợ gốc và lãi là 126.478.500 đồng.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số 0757/2017/HĐTC ngày 30-8-2017 giữa ông Nguyễn Văn D, Bà Nguyễn Thị Tùng S với QTD phường 3 đối với diện tích đất 1.853 m², thửa số 316, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại ấp G, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu của QTD phường 3 về việc xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số: 0757/2017/HĐTC ngày 30-8-2017 để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: 801251/4/HĐTD ngày 29-8-2018.

QTD phường 3 có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn D, Bà Nguyễn Thị Tùng S giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV150731, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH09136 do UBND thành phố T cấp ngày 03-9-2014.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo.

Ngày 27-5-2022, QTD phường 3 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của QTD phường 3, nếu ông D, bà S không trả số tiền nợ gốc 80.000.000 đồng và tiền lãi 46.478.500 đồng thì xử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất ông D, bà S đã thế chấp theo đăng ký thế chấp ngày 30-8-2017.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp QTD phường 3 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và cho rằng, đất ông D, bà S được cấp GCN QSDĐ hợp pháp và đã thế chấp cho QTD phường 3 để vay tiền từ năm 2014 đúng theo quy định của pháp luật, hợp đồng thế chấp được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Do đó, hợp đồng thế chấp QSDĐ thửa số 316, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.853 m² giữa QTD phường 3 với ông D, bà S có hiệu lực pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của QTD phường 3.

Ông D, bà S vắng mặt.

Ông A, người đại diện hợp pháp của ông L, bà Q tranh luận: Giữa anh L, chị Q và ông D, bà S chỉ có vay tiền, không có chuyển nhượng đất, vì nhà đất từ trước đến nay anh L, chị Q là người quản lý, sử dụng; việc vay tiền nhưng làm HĐ CNQSDĐ được bà S, ông D thừa nhận; đây là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay, do đó đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố HĐ CNQSDĐ và hợp đồng thế chấp tài sản vô hiệu; tài sản là QSDĐ là của anh L, chị Q.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án và quyết định đưa vụ án ra xét xử bảo đảm 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. Đương sự thực hiện đảm bảo quyền, nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung: GCN QSDĐ do ông D, bà S đứng tên thửa số 316, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.853 m² trên cơ sở hợp đồng giả tạo mà có, tài sản này vẫn thuộc của anh L, chị Q. Khi cho vay QTD phường 3 không kiểm tra tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng của ai; từ trước đến nay anh L, chị Q là người trực tiếp quản lý tài sản của mình; không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của QTD phường 3; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Quý tín dụng nhân dân phường 3 kháng cáo trong thời hạn quy định của pháp luật, nên đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Anh Trương Tấn L và chị Trần Thị Q là nguyên đơn trong vụ án vắng mặt, nhưng có người đại diện tham gia phiên tòa; ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Tùng S là bị đơn trong vụ án; ông D được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt; bà S có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1, 2 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử, xử vắng mặt anh L, chị Q, ông D, bà S.

[2] Về nội dung: Năm 2012, Anh L, chị Q vay của ông D, bà S (là vợ chồng, đã ly hôn) số tiền 25.000.000 đồng làm hai lần, vay lần đầu 20.000.000 đồng, nhưng khi vay tiền lại làm HĐ CNQSDĐ, tại thửa số 316, tờ bản đồ số 22, diện tích 1.853 m², tọa lạc tại ấp G, xã B, thành phố T do Anh L, chị Q đứng tên GCN QSDĐ với giá 20.000.000 đồng, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Gia Th ngày 19-10-2012 và giao GCN QSDĐ cho ông D, bà S giữ. Sau khi ký HĐ CNQSDĐ Anh L, chị Q vay tiếp 5.000.000 đồng, lúc này không làm giấy tờ gì; nhà, đất Anh L, chị Q vẫn quản lý, sử dụng và sinh sống đến nay. Sau khi vay tiền, đến ngày 21-9-2014 anh L trả cho bà S nhận số tiền 10.000.000 đồng; ngày 23-8-2016 và

ngày 30-10-2016 anh L, chị Q trả cho ông D nhận số tiền 15.000.000 đồng, đến ngày 27-8-2017 tiếp tục trả cho ông D 5.000.000 đồng. Tổng cộng anh L, chị Q đã trả cho ông D, bà S 30.000.000 đồng (BL 231, 232), là phù hợp với lời khai của bà S (BL 214, 215).

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án này, Tòa án cấp sơ thẩm không làm việc được với ông D, nhưng căn cứ vào lời khai ông D có trong hồ sơ vụ án thụ lý số: 467/2019/TLST-DS ngày 13-12-2019 của Tòa án nhân dân thành phố T, do anh L, chị Q khởi kiện cũng liên quan đến nội dung tranh chấp này, nhưng vụ án bị đình chỉ giải quyết ngày 25-9-2020. Tại (BL 94) ngày 09-01-2020 ông D thừa nhận có cho anh L, chị Q vay tiền, nhưng làm HĐ CNQSDĐ để làm tin. Ông D khai cho anh L, chị Q vay 55.000.000 đồng, đã trả 30.000.000 đồng, còn nợ 25.000.000 đồng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh, trong khi bà S xác định anh L, chị Q vay tiền của bà và ông D 30.000.000 đồng và đã trả xong.

[4] Việc Anh L, chị Q vay tiền của ông D, bà S là có thật, hai bên đều thừa nhận khi cho vay tiền nhưng ký HĐ CNQSDĐ để làm tin, vì hai bên chưa quen biết nhau, do đó HĐ CNQSDĐ là hợp đồng giả tạo để nhằm che giấu hợp đồng vay tiền. Sau đó ông D, bà S tự ý làm thủ tục sang tên không thông báo cho anh L, chị Q biết, ngày 03-9-2014 được UBND thành phố T cấp GCN QSDĐ thửa số 316, tờ bản đồ số 22, diện tích 1.853 m² trên cơ sở hợp đồng giả tạo, do đó anh L, chị Q yêu cầu hủy HĐ CNQSDĐ giữa anh chị với ông D, bà S được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Gia Th ngày 19-10-2012 là có căn cứ.

[5] Ngày 30-8-2017, ông D, bà S mang GCN QSDĐ trên đến thế chấp cho QTD phường 3, theo Hợp đồng thế chấp số: 0757/2017/HĐTC để đảm bảo số tiền vay 80.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số: 801251/4HĐTD ngày 29-8-2018. Xét lời khai của Ông Đỗ Tấn L1 (BL 99) là người đại diện hợp pháp của QTD phường 3, trước khi cho ông D, bà S vay tiền QTD phường 3 có đến kiểm tra tài sản thế chấp để xác định chiều rộng, chiều dài thửa đất; tại (BL 94) ông D khai, ông có đưa cán bộ QTD phường 3 đến kiểm tra tài sản thế chấp, nhưng do đất rộng, có 02 đường đi, nên cán bộ QTD phường 3 không đi kiểm tra hết đất, nên không biết trên đất có tài sản và ai sinh sống, trong khi phần đất này anh L, chị Q là người trực tiếp quản lý, cất nhà ở, trồng cây ăn trái sinh sống từ trước đến nay và cũng không biết gì về việc ông D, bà S được cấp GCN QSDĐ và đem tài sản của mình thế chấp vay tiền; trong hồ sơ thế chấp tài sản, QTD phường 3 cũng không cung cấp được biên bản kiểm tra có chữ ký của chủ sở hữu tài sản trên đất như Ông Đỗ Tấn L1 trình bày, nên thủ tục thế chấp tài sản giữa ông D, bà S với QTD phường 3 không đảm bảo theo quy định nên không có hiệu lực, lỗi thuộc về QTD phường 3.

[6] Xét ông D, bà S được cấp GCN QSDĐ thông qua hợp đồng giả tạo, nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên tại thời điểm ký kết, do đó hợp đồng thế chấp số: 0757/2017/HĐTC ngày 30-8-2017 giữa ông D, bà S với QTD phường 3 để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Hợp đồng tín dụng số: 801251/4/HĐTD ngày 29-8-2018 cũng vô hiệu. Cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của QTD phường 3, buộc ông D, bà S liên đới trả số tiền vay 80.000.000 đồng và tiền lãi

46.478.500 đồng tính đến ngày 28-4-2022 là có căn cứ.

[7] Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 150731, số vào sổ CH09136 do UBND thành phố T, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 03-9-2014, tại thửa số 316, tờ bản đồ số 22, diện tích 1.853 m² cho ông D, bà S đứng tên, đất tọa lạc tại ấp G, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh để điều chỉnh cấp lại cho anh L, chị Q đứng tên.

[8] Ghi nhận anh L, chị Q đã trả cho ông D, bà S số tiền 30.000.000 đồng.

[9] Từ những nhận định trên và xét thấy tại phiên tòa đề nghị của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận; không chấp nhận kháng cáo của QTD phường 3; giữ nguyên sửa bản án sơ thẩm.

[10] Về chi phí tố tụng: Ghi nhận anh L, chị Q tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản số tiền 3.000.000 đồng.

[11] Về án phí sơ, phúc thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ Điều 122, 124, 131 của Bộ luật Dân sự; Điều 73, 94, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 105, 106 Luật Đất đai; Điều 147, 148, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2, 6 Điều 26, điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận kháng cáo của Quỹ tín dụng nhân dân phường 3; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2022/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2022, của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trương Tấn L và chị Trần Thị Qđối với ông Nguyễn Văn D và Bà Nguyễn Thị Tùng S về “Tranh chấp về yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trương Tấn L và chị Trần Thị Q với ông Nguyễn Văn D và Bà Nguyễn Thị Tùng S tại thửa số 316, tờ bản đồ số 22, diện tích 1.853 m² tọa lạc tại ấp G, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh được Văn phòng Công chứng Nguyễn Gia Th chứng thực số 5942, quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19-10-2012 là vô hiệu.

Ghi nhận anh Trương Tấn L và chị Trần Thị Q đã trả cho ông Nguyễn Văn D và Bà Nguyễn Thị Tùng S số tiền 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng).

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Quỹ tín dụng nhân dân phường 3 đối với ông Nguyễn Văn D và Bà Nguyễn Thị Tùng S về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”. Buộc ông Nguyễn Văn D và Bà Nguyễn Thị Tùng S trả cho Quỹ tín dụng nhân dân phường 3 số tiền vay 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng) và tiền lãi tính đến ngày 28-4-

2022 là 46.478.500 đồng (bốn mươi sáu triệu, bốn trăm bảy mươi tám nghìn, năm trăm đồng). Tổng cộng 126.478.500 đồng (một trăm mười sáu triệu, bốn trăm bảy mươi tám nghìn, năm trăm đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông D, bà S còn phải chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ này.

Không chấp nhận yêu cầu của Quỹ tín dụng nhân dân phường 3 về việc xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 0757/2017/HĐTC ngày 30-8-2017 giữa Quỹ tín dụng nhân dân phường 3 với ông Nguyễn Văn D và Bà Nguyễn Thị Tùng S đối với diện tích 1.853 m², thửa số 316, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp G, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

4. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 150731, số vào sổ CH09136 do Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 03-9-2014, tại thửa số 316, tờ bản đồ số 22, diện tích 1.853 m² cho ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Tùng S đứng tên, đất tọa lạc tại ấp G, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh để điều chỉnh cấp lại cho anh Trương Tấn L và chị Trần Thị Q đứng tên theo quyết định của bản án này.

5. Về chi phí tố tụng: Anh Trương Tấn L và chị Trần Thị Q tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản số tiền 3.000.000 đồng (ba triệu đồng). Ghi nhận anh L, chị Q đã nộp và chi phí xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Tùng S phải chịu 6.623.925 đồng (sáu triệu, sáu trăm hai mươi ba nghìn, chín trăm hai mươi lăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

6.2. Anh Trương Tấn L và chị Trần Thị Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho anh L, chị Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001055 ngày 30-12-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Tây Ninh;

6.3. Quỹ tín dụng nhân dân phường 3 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho Quỹ tín dụng nhân dân phường 3 số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 2.836.000 đồng theo biên lai thu số 0001560 ngày 28-6-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Quỹ tín dụng nhân dân phường 3 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số: 0001025, ngày 02-6-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Tây Ninh; Quỹ tín dụng nhân dân phường 3 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

8. Trường hợp bản án 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 các Điều 6, Điều 7 và Điều 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND huyện Châu Thành;
- CCTHADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

(Đã ký)

Trần Quốc Vũ

