

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 380/2024/DS-PT

Ngày: 16-7-2024

V/v tranh chấp hủy hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất, tranh chấp hợp đồng tín  
dụng và tranh chấp hợp đồng  
kinh doanh thương mại.

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Ngọc Vượng.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Chí Dũng;

Ông Đinh Chí Tâm.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Bảo Quốc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp:** Bà Trần Thị Diệu  
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 26/6 và 16/7/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 165/2024/TLPT-DS ngày 27 tháng 02 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tín dụng và tranh chấp hợp đồng kinh doanh thương mại*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 89/2023/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 326/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Huỳnh Thị N, sinh năm 1946; Địa chỉ: Ấp A, xã M, huyện T,

tỉnh Đồng Tháp. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N: Luật sư Lê Văn L, Văn phòng Luật sư Phạm Minh T – Chi nhánh T8; Địa chỉ: Số A, đường L, Khóm C, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. (Có mặt)

### 1.2. Ngân hàng N1.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc K; chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Địa chỉ: Số B, đường L, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh P; chức vụ: Giám đốc Ngân hàng A – Chi nhánh huyện T8.

Địa chỉ: Khóm C, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông P:

Ông Võ Hoàng D; chức vụ: Trưởng Phòng Tín dụng A – Chi nhánh huyện T8. (Có mặt ngày 26/6, vắng mặt ngày 16/7).

Bà Nguyễn Thị Trúc L1, chức vụ: Tổ trưởng tổ khách hàng PGD Khu vực T (Có mặt ngày 16/7/2024)

### 1.3. Ngân hàng TMCP Q1.

Đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Thị Thanh H, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Nguyễn Hữu C, chức vụ: Trưởng phòng xử lý nợ M- Trung tâm xử lý nợ - Ngân hàng TMCP Q1.

Đại diện theo ủy quyền của ông C:

Ông Trần Hoàng V, chức vụ: Trưởng bộ phận xử lý nợ- Trung tâm xử lý nợ; Địa chỉ: Số A - A, đường N, Phường G, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. (Vắng mặt)

Địa chỉ liên hệ: Số B, đường C, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ.

Ông Mạc Phong V1 chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ- Trung tâm xử lý nợ; Địa chỉ: Số B, đường C, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ. (Có mặt ngày 26/6, vắng mặt ngày 16/7)

### 2. Bị đơn:

2.1. Nguyễn Minh T1, sinh năm 1991 (Vắng mặt)

2.2. Mai Thị Hồng E, sinh năm 1990 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm B, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Nguyễn Văn Q, sinh năm 1956 (Vắng mặt)

3.2. Ngô Thị T2, sinh năm 1971 (Vắng mặt)

3.3. Ngô Thị Đ, sinh năm 1972 (Vắng mặt)

3.4. Nguyễn Thị Ngọc T3, sinh năm 1979 (Vắng mặt)

3.5. Nguyễn Văn T4, sinh năm 1980 (Vắng mặt)

3.6. Nguyễn Văn H1, sinh năm 1984 (Vắng mặt)

3.7. Nguyễn Thị Thúy O, sinh năm 1987 (Vắng mặt)

3.8. Nguyễn Minh V2, sinh năm 1989 (Vắng mặt)

3.9. Nguyễn Thị T5, sinh năm 1993 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo:

Bà Huỳnh Thị N là nguyên đơn.

Ngân hàng TMCP Q1 là nguyên đơn.

Bà Ngô Thị T2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Huỳnh Thị N có người đại diện theo ủy quyền anh Lê Văn L trình bày: Vào ngày 23/6/2016, do cần tiền mua đất canh tác nên con gái bà là Ngô Thị T2 và bà N có đến hỏi vay của anh Nguyễn Minh T1 số tiền là 120.000.000đ (một trăm hai mươi triệu đồng) thỏa thuận thời hạn đóng lãi là 3 tháng đóng 1 lần, lãi suất thỏa thuận là 1%/1tháng. Anh T1 yêu cầu bà chuyển quyền sử dụng đất để làm tin, trường hợp bà N không trả thì anh T1 sẽ chuyển bán phần đất trên để thu hồi tài sản (thời hạn thỏa thuận chuyển nhượng là 01 năm), các thửa đất số 3, 444, 10, 9, 8, 86 và thửa 456 cùng tờ bản đồ số 03, tổng diện tích là 44.578 m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Ngày 27/6/2016, anh **T1** kêu bà **N** ra Ủy ban nhân dân xã **M** ký giấy chuyển nhượng giữa bà và anh **T1**, (theo bà trước đó là hợp đồng miệng thỏa thuận chỉ 1 năm khi nào bà có tiền trả thì chuộc lại anh **T1** sẽ trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà). Bản thân bà không biết đọc chữ, nên tin tưởng ký vào hợp đồng đó.

Số tiền 120.000.000đ (một trăm hai mươi triệu đồng) thực chất chị **T2** chỉ nhận số tiền là 117.000.000đ (Một trăm mười bảy triệu đồng), do con gái bà vay và sử dụng, các lần đóng lãi do chị **T2** đi đóng lãi tại nhà của anh **T1** và có trả cho anh **T1** được số tiền là 40.000.000đ (bốn mươi triệu đồng). Do nhà chị **T2** nhà cùng vách với nhà của bà nên mỗi lần đi đóng lãi và trả tiền bà đi cùng có biết. Đến khoảng tháng 2 năm 2017, thì do có điều kiện nên chị **T2** con gái bà **N** có đi gửi trả cho anh **T1** số tiền còn lại nhưng **T1** không nhận và có cho bà và chị **T2** hỏi vay mượn thêm số tiền 130.000.000đ, (một trăm ba mươi triệu đồng) tổng số tiền mượn 2 lần là 210.000.000đ, (hai trăm mười triệu đồng), trong đó **T2** mượn 110.000.000đ (một trăm mười triệu đồng) và bà **N** mượn số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng), việc vay mượn thêm lần 2 chỉ thỏa thuận miệng).

Đến ngày 21/6/2017, do cần tiền để nhận lại quyền sử dụng đất, nên bà **N** và chị **T2** đi vay bên ngoài có tiền có trả cho anh **T1** số tiền còn thiếu là 210.000.000đ (hai trăm mười triệu đồng) và anh **T1** trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà đi vay thế chấp Ngân hàng, nhưng khi bà **N** đến Ngân hàng làm thủ tục vay thì cán bộ Ngân hàng cho bà biết là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà bị mất trang tư (trang bổ sung) nên không nhận.

Khi hay sự việc bà **N** có đến Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện **T** để xin trích lục về thông tin các thửa đất trên, thì được Cán bộ ở đây báo là đất bà đã chuyển nhượng cho anh **T1**, anh **T1** đã đem đi thế chấp Ngân hàng. Đất hiện nay bà đang canh tác nhưng anh **T1** lừa gạt đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà các thửa đất trên.

Biết được sự việc trên, sau đó bà **N** và chị **T2** có đến nhà anh **T1** yêu cầu anh **T1** trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi đó anh **T1** năn nỉ nói với bà **N** là “chỗ làm ăn quen biết nên đừng làm lớn chuyện”, anh **T1** đưa lại cho bà số tiền 70.000.000đ (bảy mươi triệu đồng) để bà đóng lãi tiền ngày mà bà đã hỏi vay 210.000.000đ (hai trăm mười triệu đồng) mà bà trả cho anh **T1**, anh

**T1** hứa 10 ngày sau sẽ làm thủ tục chuyển nhượng lại cho bà, nhưng cho đến nay anh **T1** không chuyển quyền sử dụng đất lại cho bà, mà cố tình lẩn tránh.

Nay, anh **L** đại diện theo ủy quyền của bà **N** yêu cầu Toà án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 27/6/2016 giữa bà **Huỳnh Thị N** và anh **Nguyễn Minh T1**, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 3, 444, 10, 9, 8, 86, 456, tờ bản đồ số 03, tổng diện tích là 30.235m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại **ấp A, xã M, Đồng Tháp**. (Đối với phần đất thửa số 3 đất (CDK) thì bà **N** rút lại không yêu cầu vì thửa đất trên vì theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/6/2016 chưa chuyển nhượng cho anh **T1** và thửa 86 thì Nhà nước đã thu hồi và 1 phần do khi đó giấy chứng nhận trang 4 anh **T1** đã giữ nên bà **N** không biết.

*Các chứng cứ nguyên đơn cung cấp bao gồm:* 01 (một) giấy mua bán đất giữa ông **Huỳnh Văn Đ1** và ông **Nguyễn Văn V3** (bản photo); 01 (một) Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa hộ bà **Huỳnh Thị N** và anh **Nguyễn Minh T1** ngày 27/6/2016 (bản sao y); bao gồm 05 thửa cụ thể như sau: thửa 444,10,9,8,456 có dt là 30.235 m<sup>2</sup>, trong đó thửa 444, diện tích trong đó 800m<sup>2</sup> cây lâu năm, giá chuyển nhượng tất cả số tiền là 1.300.000.000đ (một tỉ ba trăm triệu đồng); 01 (một) Trích lục bản đồ địa chính khu vực đất tranh chấp giữa bà **N** và anh **T1** đề ngày 28/8/2017 (bản chính); 01 (một) Giấy chứng nhận QSDĐ của hộ bà **Huỳnh Thị N** (bản chính không có trang 4, trang bổ sung); 01(một) Hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 19/5/2016 giữa vợ chồng ông **Nguyễn Văn H2** và ông **Nguyễn Văn C1** (bản chính); 01 (một) Hồ sơ cấp QSDĐ cho **Nguyễn Minh T1** (bản sao y); 01 (một); Biên nhận trả nợ giữa bà **Huỳnh Thị N** và anh **Nguyễn Minh T1** (bản chính); 01 (một) Biên nhận nợ giữa ông **Nguyễn Văn H2** và **Nguyễn Minh T1** (bản chính).

- Nguyên đơn **Ngân hàng N1** - **Chi nhánh huyện T8** có người đại diện theo ủy quyền là anh **Võ Hoàng D** trình bày: Vào ngày 24/3/2017 anh **Nguyễn Minh T1** và chị **Mai Thị Hồng E** có vay vốn tại **Ngân hàng A** - **Chi nhánh huyện T8** theo hợp đồng tín dụng số 6505LAV201704638 ngày 17/4/2017, số tiền vay 1.000.000.000đ (một tỉ đồng), mục đích vay để kinh doanh mua bán thức ăn. Sau khi vay thì anh **T1** không thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay như đã ký kết, do đó, **Ngân hàng A** – **Chi nhánh huyện T8** yêu cầu anh **Nguyễn Minh T1** và chị **Mai Thị Hồng E** thanh toán nợ vay gốc và lãi tạm tính đến ngày khởi

5

kiện số tiền là 1.076.750.000đ (một tỉ, không trăm bảy mươi sáu triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng) và yêu cầu tiếp tục tính lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 6505LAV201704638 ngày 17/4/2017 đến khi trả nợ xong. Trường hợp vợ chồng anh **T1** không trả thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất thửa số 08, 09, 10, 456, tờ bản đồ số 03, tổng diện tích là 29.135m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại **ấp A, xã M, Đồng Tháp** do anh **Nguyễn Minh T1** đứng tên quyền sử dụng đất.

- Nguyên đơn **Ngân hàng TMCP Q1** có người đại diện theo ủy quyền chị **Nguyễn Thị Mỹ L2** trình bày: Anh **Nguyễn Minh T1** và chị **Mai Thị Hồng E** có quan hệ tín dụng với **Ngân hàng TMCP Q1 – Chi nhánh Đ2** theo hạn mức số 043/17/HĐ-HM - 9365 ngày 24/3/2017, phụ lục Hợp đồng hạn mức cho vay số 056/PLHĐHMCV/043/17/HĐHM – 9365 ngày 11/4/2017 và các khế ước nhận nợ. Chi tiết các khoản vay như sau:

Hợp đồng hạn mức số 043/17/HĐ-HM -9365 ngày 24/3/2017, khế ước nhận nợ 001/KUNN/043/17/HĐ-HM - 9365 ngày 25/3/2017 hạn mức cấp là 750.000.000đ.

Phụ lục hạn mức cho vay số 056/PLHĐHMCV/043/17/HĐHM – 9365 ngày 11/4/2017 - Khế ước nhận nợ 002/KUNN/043/17/HĐ - HM -9365 ngày 13/4/2017 là 350.000.000đ.

Phụ lục hạn mức cho vay số 069/PLHĐHMCV/043/17/HĐHM - 9365 ngày 10/5/2017- Khế ước nhận nợ 003/KUNN/043/17/HĐ-HM - 9365 ngày 12/5/2017 là 900.000.000đ.

Mục đích cho vay bổ sung vốn lưu động kinh doanh thức ăn gia súc, gia cầm, thủy sản.

Thời hạn vay: mỗi khoản vay từng lần giải ngân trong hạn mức không vượt quá 06 tháng và được quy định cụ thể tại Khế ước nhận nợ.

Phương pháp giải ngân: Bên A sẽ thực hiện giải ngân bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản hoặc theo phương thức khác phù hợp với quy định pháp luật và được quy định cụ thể tại Khế ước nhận nợ hoặc văn bản thỏa thuận khác giữa hai bên.

Lãi suất vay: Theo thỏa thuận của hai bên tại khế ước nhận nợ.

Lãi suất quá hạn: 150% lãi trong hạn.

Lãi chậm trả: 10%/ năm.

Tài sản thế chấp: là quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Minh T1 và Mai Thị Hồng E theo giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành CD9227857, số vào sổ CH02964 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 15/7/2016, thửa đất số 444, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.100m<sup>2</sup>.

Quá trình thanh toán nợ: tính đến ngày 17/12/2020 ông T1 và bà E nợ Ngân hàng TMCP Q1 tại Phụ lục hợp đồng hạn mức cho vay số 056/PLHĐHMVCV/043/17/HĐHM – 9365 ngày 11/4/2017, Phụ lục Hợp đồng hạn mức cho vay số 069/PLHĐHMVCV/043/17/HĐHM – 9365 ngày 10/5/2017 với tổng số tiền nợ là: 877.605.919 đồng.

Theo hợp đồng hạn mức cho vay số 069/PLHĐHMVCV/043/17/HĐHM – 9365 ngày 10/5/2017- Khế ước nhận nợ 003/KUNN/043/17/HĐ-HM -9365 ngày 12/5/2017, tổng cộng tiền nợ là: Nợ gốc: 24.504.642đ, lãi : 301.550.312đ. Tổng cộng: 326.054.954đ.

Theo Hợp đồng hạn mức cho vay số 069/PLHĐHMVCV/043/17/HĐHM – 9365 ngày 10/5/2017- Khế ước nhận nợ 003/KUNN/043/17/HĐ-HM -9365 ngày 12/5/2017, tổng cộng tiền nợ là: Nợ gốc: 350.000.000đ, lãi: 201.550.965đ. Tổng cộng: 551.550.965đ.

Ngân hàng TMCP Q1 yêu cầu :

Buộc anh Nguyễn Minh T1 và chị Mai Thị Hồng E thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q1 với tổng số nợ tạm tính đến ngày 17/12/2020 số tiền là 877.605.919 đồng (bao gồm tiền gốc 374.504.642 đồng, tiền lãi 503.101.277 đồng) và tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất quá hạn do các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng và khế ước nhận nợ cho đến khi anh T1 và chị Hồng E thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng.

Kể từ ngày quyết định/bản án có hiệu lực pháp luật anh T1 và chị Hồng E không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng TMCP Q1 được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp thửa đất số 444, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.100m<sup>2</sup>, đất tọa lạc xã M, huyện T.

- Bị đơn anh **Nguyễn Minh T1**: Từ khi, Tòa án thụ lý đến khi hoà giải và công khai chứng cứ thì anh **T1** vắng mặt không lý do, tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án thì đến ngày 02 tháng 8 năm 2018 nguyên đơn bà **Huỳnh Thị N** có làm đơn tố cáo hành vi của anh **Nguyễn Minh T1** đến cơ quan Điều tra **Công an huyện T** về tội lừa đảo chiếm đoạt tài, và tại các biên bản lấy lời khai ngày 24/12/2018, ngày 26/3/2019 của **Công an huyện T** anh **Nguyễn Minh T1** trình bày: Vào khoảng tháng 4, tháng 5 năm 2016 thì chị **T2** có đến hỏi gặp anh **T1** hỏi vay anh số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) bằng việc thế chấp quyền sử dụng đất của mẹ chị **T2** (bà **N**), nhưng anh không chịu mà chỉ đồng ý mua trả dần với 4 thửa đất số tiền giá là 1.300.000.000đ (một tỉ, ba trăm triệu đồng) và anh có đặt cọc trước cho chị **T2** số tiền là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) và hẹn 3 ngày sau ngày 27/6/2016 đến Ủy ban nhân dân xã **M** làm thủ tục. Đến ngày 27/6/2016 thì anh và bà **N** có đến Ủy ban xã làm thủ tục chuyển nhượng, xong thì anh có gửi chị **T2** số tiền tiếp theo là 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng) số tiền còn lại anh trả 4 lần, sau khi làm thủ tục xong thì anh đã đi thế chấp **Ngân hàng N1 - chi nhánh huyện T8** (gọi tắt là **Ngân hàng Nông Nghiệp huyện N1**) để làm ăn. Như vậy, giữa anh và bà **N**, chị **T2** không còn vay mượn gì của nhau nữa, các số tiền anh đã trả xong, đối với việc biên nhận vào ngày 21/6/2017 có ghi “tôi có nhận của bà **N** số tiền 140.000.000đ (một trăm bốn mươi triệu đồng) bà còn nợ lại tôi 70.000.000đ (bảy mươi triệu đồng)” và nội dung “Nay ngày 24/07/2017 sau 1 tháng đi tu đem ra chuộc lại bằng phán tôi sẽ trả lại cho đi tu” và anh cam kết nội dung trên không phải anh viết, nên Cơ quan điều tra **Công an huyện T** có quyết định trưng cầu giám định số 114 ngày 17/01/2019. Tại bản kết luận giám định số 105/KL-KTHS ngày 30/01/20219 của **Phòng K1 Công an tỉnh Đ** kết luận:

+ Chữ ký trên các tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ viết của ông **Nguyễn Minh T1** trên các ký hiệu M1 đến M5 do cùng 1 người viết ra.

+ Không tiến hành giám định, kết luận chữ ký trên tài liệu A so với chữ ký ông **Nguyễn Minh T1** trên các tài liệu mẫu chữ ký M1- M5 do chữ ký khác dạng.

Tại quyết định số 310/2019 ngày 05/4/2019 của **Công an huyện T** quyết định không khởi tố vụ án “hành vi của **Nguyễn Minh T1** trong việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà **Huỳnh Thị N** là giao dịch dân sự, không cấu thành tội phạm”. Đến ngày 03/8/2022 thì anh **Nguyễn Minh**



**T1** uỷ quyền cho anh **Nguyễn Vĩnh T6** tham gia vụ án. Tuy nhiên anh **T6** vắng mặt các phiên hòa giải nên Tòa án có ra thông báo số 123/2022/TB-VBYK ngày 26/7/2022 và thông báo số 294/2023/TB-VBYK ngày 17/4/2023, tuy nhiên anh **T1** và anh **T6** không có văn bản ý kiến gì.

*Các chứng cứ bị đơn cung cấp tại Công an huyện T bao gồm: 01(một) trang giấy kê ngang có nội dung “**Nguyễn Minh T1** và bà **Huỳnh Thị N** sau khi giao dịch qua lại thì hôm nay ngày 16/06/2017 kết thúc không còn nợ nần và vương bận gì nhau ký tên trình, ngô thị trình và ký tên nhi, **Huỳnh Thị N**”.*

- Bị đơn chị **Mai Thị Hồng E** trình bày: Từ khi thụ lý đến khi hoà giải chị **Mai Thị Hồng E** vắng mặt không lý do, tuy nhiên tại phiên toà ngày 14/6/2023, thì chị **Hồng E** có mặt và trình bày: Đối với đơn khởi kiện của **Ngân hàng N1** và **Ngân hàng Q1** đối với các chữ ký hợp đồng tín dụng trên thì chị có ký, khi đó chị và anh **T1** thời điểm còn sống chung vợ chồng, tuy nhiên, những lần anh **T1** chở chị đi đến Ngân hàng làm thủ tục vay thì anh **T1** nhận tiền nên chị không biết việc này, mặt khác từ năm 2022 đến nay thì chị và anh **T1** đã ly hôn nên việc Ngân hàng khởi kiện chị không thống nhất cùng anh **T1** trả số tiền trên.

- Ông **Nguyễn Văn Q**, Chị **Nguyễn Thị Thúy O**, Anh **Nguyễn Minh V2** chị **Nguyễn Thị T5**, **Nguyễn Thị Ngọc T3**, **Nguyễn Thanh T7**, **Nguyễn Văn H1**, **Ngô Thị Đ** tại văn bản ý kiến ngày 16/6/2022 và văn bản ý kiến ngày 22/4/2023 và tại phiên tòa trình bày: Thống nhất lời trình bày của bà **N**, yêu cầu Tòa án xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **Huỳnh Thị N** và anh **Nguyễn Minh T1**. Đối với phần đất của anh **T7**, anh **H1**, chị **Đ** mà bà **N** đã cho canh tác khoảng năm 2008 - 2012 đến nay, nếu Tòa án công nhận hợp đồng giữa bà **N** với anh **T1** thì các anh chị không yêu cầu gì với bà **N**, đối với phần đất thổ cư thửa 444, thì các anh chị khi có gia đình ra riêng bà **N** đã cho đất ở xây dựng nhà ở từ khoảng năm 2008 đến nay, nên việc **Ngân hàng Q1** khởi kiện là không có căn cứ, Trường hợp Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **N** và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa bà **N** và anh **T1** thì thống nhất để bà **N** đứng tên quyền sử dụng đất.

- Bà **Ngô Thị T2** trình bày: Do trước kia chị có nhu cầu mua 03 công đất của anh **S** con cậu út **Đ1**, nhưng do không đủ tiền mua còn thiếu lại số tiền là 120.000.000đ, nên chị có gặp chị **D1** và anh **H2** là anh em cô cậu ruột với chị

để nhờ chỉ giúp, khi đó anh H2 chị D1 có giới thiệu chị gặp T1 để hỏi vay tiền, nên trước đó vài ngày chị và T1 và anh H2, D1 có gặp nhau tại quán cà phê gần Phòng công chứng huyện T để trao đổi việc giấy chứng nhận mẹ chị sẽ chuyển cho T1 nên T1 có đi cùng (thỏa thuận chuyển nhượng treo). Đến ngày 27/6/2016 chị bà N cùng anh T1 vô Ủy ban xã M làm thủ tục sang tên, bà N cùng anh T1 ký tại Bộ phận một cửa của Ủy ban xã M, sau đó thì anh T1 có đưa cho chị 117.000.000đ (một trăm mười bảy triệu đồng) anh T1 nói trừ 3 triệu tiền giấy tờ, ngoài ra chị không nhận số tiền nào khác của anh T1.

Đến ngày 21/6/2017, do cần tiền để nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên chị và mẹ chị vay tiền bên ngoài có tiền có trả cho anh T1 số tiền còn thiếu là 210.000.000đ (hai trăm mười triệu đồng) và anh T1 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mẹ chị đi vay thế chấp Ngân hàng, nhưng khi chị và mẹ chị đến Ngân hàng làm thủ tục vay thì cán bộ Ngân hàng cho bà biết là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mẹ chị bị mất trang tư (trang bổ sung) nên không nhận. Nay chị thống nhất yêu cầu của mẹ chị yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét hủy giấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa mẹ chị bà Huỳnh Thị N và anh Nguyễn Minh T1.

Tại Bản án sơ thẩm số 89/2023/DS-ST ngày 21/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị N về việc hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2016 giữa bà Huỳnh Thị N với anh Nguyễn Minh T1.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị N về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2016 giữa bà Huỳnh Thị N và anh Nguyễn Minh T1.

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện T thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 444. Tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại xã M cấp cho anh Nguyễn Minh T1 để cấp lại cho bà Huỳnh Thị N trong phạm vi các mốc từ M1-M3-M7-M6 trở về mốc M1 có diện tích là 1.103,9m<sup>2</sup> để cấp lại cho bà Huỳnh Thị N.

Chấp nhận đơn khởi kiện của Ngân hàng N1- chi nhánh huyện T8. Buộc anh Nguyễn Minh T1 và chị Mai Thị Hồng E phải có nghĩa vụ trả cho cho Ngân hàng N1 - chi nhánh huyện T8 số tiền vốn gốc là 1.000.000.000đ và lãi

là 709.502.548đ, tổng vốn và lãi là số tiền là 1.709.520.548đ (một tỉ, bảy trăm lẻ chín triệu, năm trăm hai mươi nghìn, năm trăm bốn mươi tám đồng) và tiếp tục tính lãi ngày tiếp theo từ ngày 31/10/2022 đến thi hành xong.

Trường hợp anh **T1** và chị **Hồng E** không trả số tiền trên thì Ngân hàng có quyền phát mãi tài sản là các thửa đất số 08, 09,10, 456, tờ bản đồ số 03, tổng diện tích là 29.135m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại **ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp** do anh **Nguyễn Minh T1** đứng tên quyền sử dụng đất.

Chấp nhận một phần yêu cầu của **Ngân hàng TMCP Q1** buộc anh **Nguyễn Minh T1** và chị **Mai Thị Hồng E** phải có nghĩa vụ trả cho **Ngân hàng TMCP Q2** tiền vốn và lãi là 1.060.698.274đ (một tỉ, không trăm sáu mươi triệu, sáu trăm chín mươi tám nghìn, hai trăm bảy mươi bốn đồng) và tiếp tục tính lãi tiếp theo từ ngày 22/6/2023 đến khi thi hành xong.

Không chấp nhận yêu cầu của **Ngân hàng Q1** về việc yêu cầu phát mãi tài sản là thửa đất 444, tờ bản đồ số 3 do anh **Nguyễn Minh T1** đứng tên quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản quyền và thời hạn kháng cáo, quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 28/6/2023 và ngày 07/7/2023 bà **Huỳnh Thị N**, bà **Ngô Thị T2** kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Ngày 30/6/2023, **Ngân hàng TMCP Q1** kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết: Sửa một phần nội dung bản án sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ **Huỳnh Thị N** trình bày: Bà **N** vẫn giữ nguyên việc khởi kiện và kháng cáo yêu cầu xem xét lại bản án sơ thẩm.

+ Đại diện **Ngân hàng TMCP Q1** trình bày: Ngân hàng vẫn giữ nguyên khởi kiện và kháng cáo yêu cầu xem xét lại bản án sơ thẩm.

+ Bà **Ngô Thị T2** trình bày: Bà **T2** vẫn giữ nguyên kháng cáo yêu cầu xem xét lại bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến về giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị N, Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1 và bà Ngô Thị T2.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Các nguyên đơn khởi kiện bị đơn Nguyễn Minh T1 về tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, hợp đồng tín dụng và hợp đồng kinh doanh thương mại. Tòa án nhân dân huyện Thập Mười thụ lý giải quyết là đúng quy định của pháp luật. Bà Huỳnh Thị N, Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1, bà Ngô Thị T2, kháng cáo trong thời hạn là hợp lệ. Ông T1, bà Hồng E và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được triệu tập xét xử hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt nên xét xử theo quy định.

[2] Nguồn gốc đất tranh chấp là của bà N diện tích gồm: Thửa số 9 diện tích 2.760m<sup>2</sup>, thửa 456 diện tích 15.000m<sup>2</sup>, thửa số 8 diện tích 4.375m<sup>2</sup>, thửa số 10 diện tích 7.000m<sup>2</sup> và thửa số 444 diện tích 1.100m<sup>2</sup> (diện tích trồng cây lâu năm 800m<sup>2</sup>, thổ cư 300m<sup>2</sup>), tờ bản đồ số 3, giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho hộ bà N ngày 20/5/2002; đất tại xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Bà N cho rằng bà không có thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ cho ông T1, nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/6/2016 giữa bà N và ông T1. Ông T1 trình bày có mua của bà N 04 thửa đất với giá 1.000.000.000đ, ông T1 đã trả tiền xong và đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 15/7/2016 nên không đồng ý theo yêu cầu của bà N. Hiện nay giấy chứng nhận QSDĐ đang thế chấp để vay tiền Ngân hàng.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ: Bà N cho rằng chỉ thỏa thuận thế chấp giấy chứng nhận để vay tiền của ông T1, nhưng bà N, bà T2 đều thừa nhận có cùng ông T1 đến Ủy ban nhân dân xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp để thực hiện giao dịch và thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 27/6/2016. Hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã M chứng thực là có thật và đã lập thủ tục ký kết hợp đồng theo thỏa thuận của bà N và ông T1.

Tại phiên tòa bà **N** cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh ông **T1** hoặc người nào khác đã ép buộc bà **N** ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại Ủy ban nhân dân xã **M**, huyện **T**.

Xét trình bày của người làm chứng: Vợ chồng ông **Nguyễn Văn H2** và bà **Ngô Thị D2** khai vào ngày 23/6/2016, bà **N**, ông **T1**, ông **H3** và vợ chồng ông **H2** có thống nhất việc vay tiền giữa ông **T1** cho bà **N** vay số tiền 120.000.000đ với điều kiện là bà **N** phải chuyển nhượng QSDĐ của bà **N** cho ông **T1**, thời hạn chuyển nhượng là 1 năm ông **T1** cho chuộc lại, đến ngày 27/6/2016 thì bà **N**, bà **T2**, ông **T1** vào Ủy ban nhân dân xã **M** làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ, còn thủ tục thực hiện thế nào thì vợ chồng ông **H2** không biết. Nhận thấy trình bày của vợ chồng ông **H2** là chưa phù hợp, bởi vì theo vợ chồng ông **H2** cho rằng thỏa thuận số tiền vay 120.000.000đ nhưng sẽ cho chuộc lại đất với giá 1.000.000.000đ là chưa hợp lý. Vợ chồng ông **H2** thừa nhận không biết cụ thể khi tiến hành thủ tục chuyển nhượng giữa bà **N** và ông **T1**, trong khi đó ý chí của bà **N** và ông **T1** thỏa thuận chuyển nhượng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chứng kiến lập thủ tục theo yêu cầu của bà **N** và ông **T1**.

Ông **Hồ Văn H4** khai trước đây ông **T1** có điện thoại cho ông **H4** đến Ủy ban nhân dân xã **M** để làm hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ giùm giữa bà **N** và ông **T1** (có gặp vợ chồng ông **H2** tại Ủy ban nhân dân xã **M**). Nội dung là bà **N** vay tiền của ông **T1** 120.000.000đ nhưng lập thủ tục chuyển nhượng treo 40 công đất trong thời hạn 1 năm, khi làm thủ tục xong thì ông **H4** về nên không biết việc giao nhận tiền giữa ông **T1** và bà **N**. Tuy nhiên ông **T1** không thừa nhận việc trình bày của ông **H4**, nhưng ông **H4** cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh ông **T1** có nhờ ông làm giùm hợp đồng chuyển nhượng đất. Đồng thời giá chuyển nhượng không phải là 120.000.000đ và diện tích không phải là 40 công (40.000m<sup>2</sup>).

Ông **Nguyễn Văn C1** khai trước đây có làm ăn chung với ông **T1** về việc cho vay. Khoảng năm 2015 – 2016 vợ chồng bà **H2** có giới thiệu bà **N** cho ông **C1** và ông **T1** để cho bà **N** vay tiền và cầm cố QSDĐ (chuyển nhượng treo), do vay số tiền nhỏ nên ông **C1** không cho vay, còn ông **T1** cho vay bao nhiêu thì ông **C1** không biết, nhưng sao này có nghe ông **T1** nói là cho bà **N** vay 210.000.000đ. Như vậy ông **C1** cũng không trực tiếp chứng kiến việc thỏa thuận giữa bà **N** và ông **T1**. Đồng thời lời khai của ông **C1** và lời khai của vợ

chồng ông H2 khác nhau về việc ông T1 thỏa thuận cho bà N vay tiền, cụ thể: Ông C1 xác định số tiền bà N vay 210.000.000đ, còn vợ chồng ông H2 thì xác định số tiền bà N vay là 120.000.000đ.

Qua đó cho thấy, ông H2, bà D2, ông H4, ông C1 cho rằng bà N vay tiền của ông T1 và thế chấp QSDĐ (chuyển nhượng treo) nên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là giả tạo, nhưng lời khai nhân chứng không khớp nhau về số tiền vay, thực tế giá trị hợp đồng thể hiện rõ diện tích 30.235m<sup>2</sup> tương ứng số tiền 1.000.000.000đ. Ngoài hợp đồng ký kết giữa bà N và ông T1 ngày 27/6/2016 thì không có tài liệu chứng cứ chứng minh việc thỏa thuận hợp đồng treo, nên không có cơ sở chứng minh hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 27/6/2016 là giả tạo.

Tại Công văn số 3624/UBND-NC ngày 24/6/2023 của Ủy ban nhân dân huyện T ý kiến như sau: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất giữa hộ bà Huỳnh Thị N với ông Nguyễn Minh T1, được Ủy ban nhân dân xã M chứng thực ngày 27/6/2016, đảm bảo trình tự thủ tục theo quy định tại thời điểm chứng thực, theo Công văn số 5404/HTQTCT –CT ngày 21/5/2015 của Cục H5, Quốc tịch. Nội dung hướng dẫn như sau: Đối với chứng thực thì chỉ cần người đứng tên trên giấy, người được ủy quyền ký tên là đủ, không cần phải xác định thành viên hộ gia đình và yêu cầu họ ký tên.

Theo nội dung giấy viết tay do ông T1 cung cấp thể hiện như sau: Bà Huỳnh Thị N sau khi giao dịch qua lại thì hôm nay ngày 16/6/2017 *kết thúc không còn nợ nần và vướng bận gì nhau*. Phần cuối giấy viết tay này có chữ ký *trình* ghi họ tên Ngô Thị T2, ký tên N và ghi tên Huỳnh Thị N. Tại phiên tòa phúc thẩm bà N và chị T2 đều thừa nhận chữ ký trong giấy viết tay nêu trên, nhưng không giải thích được nội dung giấy viết tay và không đưa ra được chứng cứ mới chứng minh có sự lừa dối của anh T1 khi ký giấy hoàn tất việc thanh toán tiền chuyển nhượng QSDĐ. Như vậy cho thấy ý chí của hai bên trong việc chuyển nhượng QSDĐ giữa bà N (có bà T2 tham gia thỏa thuận) và anh T1 đã hoàn thành việc thanh toán tiền của hợp đồng ngày 17/6/2016. Mặt khác việc ký kết hợp đồng vào năm 2016, có Ủy ban nhân dân xã M thực hiện việc chứng thực hợp đồng trên cơ sở áp dụng hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền là phù hợp quy định của pháp luật tại thời điểm giao dịch và đúng ý chí của đương sự. Đồng thời việc chuyển nhượng đất này bà N cũng đã nhận đầy đủ tiền theo hợp đồng.

[4] Đối với tài liệu do bà N cung cấp:

Giấy viết tay có nội dung “Tôi có nhận của bà Huỳnh Thị N 140.000.000đ (một trăm bốn chục triệu). Bà còn nợ lại tôi 70.000.000đ (bảy chục triệu). Ngày 21 tháng 6 năm 2017”, giấy này có ghi chữ T1; giấy viết tay có nội dung “Nay ngày 21/7/2017 sau 1 tháng đi tư đem tiền ra chuộc lại bằng khoán tôi sẽ trả lại cho đi tư”, giấy này có ghi chữ T1. Nhận thấy theo các giấy viết tay nói trên ghi thời gian là sau ngày 16/6/2017 (ngày mà bà N và bà T2 ký tên xác nhận cho ông T1 là ông T1 đã thực hiện xong việc thanh toán tiền chuyển nhượng QSDĐ) không liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/6/2016, nên bà N căn cứ tài liệu ghi sau ngày 16/6/2017 để cho rằng không có chuyển nhượng là không phù hợp. Tuy nhiên nội dung giấy viết tay ngày 21/6/2017, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét giải quyết nên cấp phúc thẩm không xem xét.

Giấy chứng nhận QSDĐ (không có trang bổ sung), Hội đồng xét xử nhận thấy: Theo xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T cung cấp thông tin như sau: Giấy chứng nhận QSDĐ (bản chính) diện tích 44.578m<sup>2</sup> do hộ bà Huỳnh Thị N đứng tên được Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 20/5/2002 thuộc thửa đất số 3, 444, 10, 9, 8, 86 và 456 cùng tờ bản đồ số 03; đất tại xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, có kèm theo “T5 bổ sung giấy chứng nhận QSDĐ số 01” (Công văn số 2069/CNTM – ĐKCG ngày 25/4/2023 của Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ Huyện). Như vậy Chi nhánh không ghi trực tiếp vào trong giấy chứng nhận của bà N về kết quả bà N chuyển nhượng các thửa đất số 9 diện tích 2.760m<sup>2</sup>, thửa 456 diện tích 15.000m<sup>2</sup>, thửa số 8 diện tích 4.375m<sup>2</sup>, thửa số 10 diện tích 7.000m<sup>2</sup> và thửa số 444 diện tích 1.100m<sup>2</sup> theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 27/6/2016, mà T5 bổ sung số 01 được lập thành một tờ giấy riêng để kèm theo bản chính giấy chứng nhận QSDĐ. Vì vậy bà N được ông T1 giao lại giấy chứng nhận QSDĐ (không có trang bổ sung) đối với các thửa đất còn lại không có chuyển nhượng cho ông T1.

Tuy nhiên, việc chuyển nhượng thửa đất số 444 là chưa phù hợp, bởi vì thửa đất này có diện tích 1.100m<sup>2</sup> (trong đó diện tích đất trồng cây lâu năm 300m<sup>2</sup>, đất thổ cư 800m<sup>2</sup>). Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/4/2023 và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/7/2024 của Tòa án Tỉnh thể hiện trên đất có nhà bê tông cốt thép của bà N, nhà bê tông cốt thép

của bà **T2** (nhà tình nghĩa); phần đất còn lại phía sau là vườn cây ăn trái đã trồng từ 10 năm đến 20 năm và có một ngôi mộ (xây gạch) của cháu bà **N**, nhưng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 27/6/2016 hoàn toàn không đề cập và chưa có thỏa thuận xử lý các tài sản của bà **N**, bà **T2** đang tồn tại hợp pháp trên đất ổn định. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa số 9 diện tích 2.760m<sup>2</sup>, thửa 456 diện tích 15.000m<sup>2</sup>, thửa số 8 diện tích 4.375m<sup>2</sup>, thửa số 10 diện tích 7.000m<sup>2</sup> và hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 444 (ông **T1**, bà **E** không có kháng cáo) là có cơ sở. Do ông **T1** chưa có đơn yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét, vì vậy cấp phúc thẩm không xem xét.

[5] Xét hợp đồng thế chấp QSDĐ giữa **Ngân hàng N1 - Chi nhánh huyện T8 (A – Chi nhánh T8)** và ông **Nguyễn Minh T1**, bà **Mai Thị Hồng E**: Việc ông **T1** nhận chuyển nhượng QSDĐ đã được cơ quan có thẩm quyền công nhận và cấp giấy chứng nhận QSDĐ hợp pháp. Ngày 18/7/2016, ông **T1** và bà **E** thế chấp giấy chứng nhận vay tiền **A – Chi nhánh T8** để vay số tiền 1.000.000.000đ và đã thanh toán xong. Đến ngày 17/4/2017 thì ông **T1** bà **E** tiếp tục thế chấp giấy chứng nhận để vay số tiền 1.000.000.000đ mục đích để kinh doanh thức ăn gia súc. Do ông **T1** vi phạm nghĩa vụ hợp đồng tín dụng, nên Ngân hàng yêu cầu ông **T1** và bà **E** trả số tiền vốn và lãi tổng cộng 1.076.750.000đ và tính lãi phát sinh theo hợp đồng. Việc **A – Chi nhánh T8** nhận thế chấp QSDĐ các thửa đất số 9 diện tích 2.760m<sup>2</sup>, thửa 456 diện tích 15.000m<sup>2</sup>, thửa số 8 diện tích 4.375m<sup>2</sup>, thửa số 10 diện tích 7.000m<sup>2</sup> là phù hợp quy định của pháp luật. Bởi vì, đây là loại đất trồng lúa nên việc thẩm định tài sản theo hiện trạng đất đã cấp giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho ông **T1**. Việc nhận chuyển nhượng QSDĐ của ông **T1** là hợp pháp như đã phân tích nói trên, **A – Chi nhánh T8** là người thứ ba ngay tình. Vì vậy kháng cáo của bà **N** và bà **T2** yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ các thửa đất số 9, 456, 8, 10 và hủy hợp đồng thế chấp QSDĐ là không có cơ sở để chấp nhận.

[6] Xét hợp đồng thế chấp QSDĐ giữa **Ngân hàng TMCP Q1** và ông **T1**, bà **E**: Việc Ngân hàng nhận thế chấp QSDĐ do ông **T1** đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ, nhưng trên đất có nhà kiên cố của bà **N**, nhà kiên cố của bà **T2** đang tồn tại vào thời điểm nhận thế chấp; vườn cây ăn trái của gia đình bà **N** đã trồng từ 10 năm đến 20 năm và ngôi mộ của cháu bà **N** (xây gạch) trên đất.



Việc Ngân hàng thẩm định tài sản chưa chặt chẽ nên việc nhận thế chấp tài sản sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi hợp của người đang sử dụng đất, đồng thời do một phần hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ bị vô hiệu đối với thửa đất số 444 như đã phân tích nêu trên, nên hợp đồng thế chấp tài sản ngày 11/4/2017 bị vô hiệu. Vì vậy kháng cáo của **Ngân hàng TMCP Q1** là không có cơ sở để chấp nhận.

[7] Đại diện Viện kiểm sát Tỉnh đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà **N**, **Ngân hàng TMCP Q1** và bà **T2**. Giữ nguyên quyết định của bản án dân sự sơ thẩm là có cơ sở nên chấp nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm xử đã có căn cứ nên giữ nguyên quyết định của bản án dân sự sơ thẩm. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà **N**, **Ngân hàng TMCP Q1** và bà **T2**, tuy nhiên điều chỉnh cách tuyên án để đảm bảo thi hành án. Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[8] Án phí phúc thẩm: Bà **N** được miễn tiền án phí do người cao tuổi. **Ngân hàng TMCP Q1** phải chịu 300.000đ. Bà **T2** được miễn (hộ cận nghèo).

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 133; Điều 500 Bộ Luật dân sự; Điều 100, Điều 106, Điều 166, Điều 203 Luật đất đai; Điều 26, Điều 35, Điều 92, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 227; Điều 228, Điều 244, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà **Huỳnh Thị N**, **Ngân hàng TMCP Q1** và bà **Ngô Thị T2**.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà **Huỳnh Thị N** về việc hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2016 giữa bà **Huỳnh Thị N** với ông **Nguyễn Minh T1**.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Huỳnh Thị N** về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2016 giữa bà **Huỳnh Thị N** và ông **Nguyễn Minh T1**.

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2016 giữa bà Huỳnh Thị N và ông Nguyễn Minh T1 đối với thửa đất số 444, diện tích 1.100m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 3, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 20/5/2002 cho hộ bà Huỳnh Thị N.

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện T thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Minh T1 ngày 15/7/2016 thửa 444, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại xã M, huyện T trong phạm vi các mốc từ M1-M3-M7-M6 trở về mốc M1 có diện tích là 1.103,9m<sup>2</sup> để cấp lại cho bà Huỳnh Thị N.

(kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/4/2023, ngày 10/7/2024 và 02 sơ đồ đo đạc ngày 28/4/2021, ngày 09/5/2023 của Công ty TNHH D3)

Chấp nhận đơn khởi kiện của Ngân hàng N1- chi nhánh huyện T8. Buộc ông Nguyễn Minh T1 và bà Mai Thị Hồng E phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng N1 - chi nhánh huyện T8 số tiền vốn gốc là 1.000.000.000đ và lãi là 709.502.548đ, tổng vốn và lãi số tiền là 1.709.520.548đ (một tỉ, bảy trăm lẻ chín triệu, năm trăm hai mươi nghìn, năm trăm bốn mươi tám đồng) và tiếp tục tính lãi ngày tiếp theo từ ngày 31/10/2022 đến thi hành xong.

Trường hợp ông T1 và bà Hồng E không trả số tiền trên thì Ngân hàng có quyền phát mãi tài sản là các thửa đất số 08, 09,10, 456, tờ bản đồ số 03, tổng diện tích là 29.135m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp do ông Nguyễn Minh T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng TMCP Q1. Buộc ông Nguyễn Minh T1 và bà Mai Thị Hồng E phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Q2 tiền vốn và lãi là 1.060.698.274đ (một tỉ, không trăm sáu mươi triệu, sáu trăm chín mươi tám nghìn, hai trăm bảy mươi bốn đồng) và tiếp tục tính lãi tiếp theo từ ngày 22/6/2023 đến khi thi hành xong.

Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP Q1 về việc yêu cầu phát mãi tài sản là thửa đất 444, tờ bản đồ số 3 do ông Nguyễn Minh T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà **Huỳnh Thị N** phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, tuy nhiên bà **N** được miễn án phí do là người cao tuổi theo Nghị quyết 326/2016. Bà **N** được nhận lại số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002805 ngày 14/3/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

**Ngân hàng N1 – chi nhánh huyện T8** được nhận lại số tiền 22.151.000đ (hai mươi hai triệu, một trăm năm mươi một nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002897 ngày 03/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

**Ngân hàng TMCP Q1** được nhận lại số tiền 19.164.000đ theo biên lai thu số 0001845 ngày 22/12/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

Ông **Nguyễn Minh T1** và bà **Mai Thị Hồng E** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 87.404.376đ (tám mươi bảy triệu, bốn trăm lẻ bốn ngàn, ba trăm bảy mươi sáu đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà **Huỳnh Thị N** được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm do là người cao tuổi.

**Ngân hàng TMCP Q1** phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000đ theo biên lai thu số 0003509 ngày 13/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

Bà **Ngô Thị T2** được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm (hộ cận nghèo).

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá số tiền là 14.000.000đ (mười bốn triệu đồng) **Ngân hàng N1 - chi nhánh huyện T8** đã chi xong.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá bà **N** phải chịu 3.143.000đ.(ba triệu, một trăm bốn mươi ba nghìn đồng) bà **N** đã chi xong.

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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, 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, 7a, 7b 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.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Phòng KTNV và THA TAND tỉnh ĐT;
- TAND huyện Tháp Mười;
- Chi cục THADS huyện Tháp Mười;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSPA, TDS.

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

**Nguyễn Ngọc Vạng**