

Bản án số: 227/2024/DS-PT

Ngày: 22/5/2024

V/v “*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng; tranh chấp Hợp đồng thế chấp tài sản; tranh chấp Hợp đồng vay tài sản; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

**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: Bà Phạm Thị Hồng Vân

Các thẩm phán:

1. Ông Trần Tuấn Vũ;

2. Bà Đặng Thị Đồng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Thư Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Gọn – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 130/2024/TLPT-DS ngày 04 tháng 5 năm 2024 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng; tranh chấp Hợp đồng thế chấp tài sản; tranh chấp Hợp đồng vay tài sản; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 29/3-2024, của Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 193/2024/QĐ-PT ngày 08 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1.

Địa chỉ: Số B - B N, Phường H, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch D - Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Hùng S, sinh năm 1971. Trú tại: Tổ A, đường Q, Khu phố C, Phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người bảo vệ quyền lợi và ích hợp pháp cho Ngân hàng: Luật sư Nguyễn

Hữu L – Công ty L1. Địa chỉ: số C, hẻm E, đường P, Khu phố C, Phường B, thành phố T, Tây Ninh; có mặt.

2. *Bị đơn*: Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1985 và bà Đặng Thị H1, sinh năm 1984. Cùng trú tại: Số C, hẻm H đường C, khu phố H, phường H, thị xã H, Tây Ninh; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H1: Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1985. Trú tại: Số C, hẻm H đường C, khu phố H, phường H, thị xã H, Tây Ninh (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 20/01/2024); có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

3.1. Bà Huỳnh Thị Kim D1, sinh năm 1964. Trú tại: Số C, đường T, ấp L, xã L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người bảo vệ quyền lợi cho bà D1: Luật sư Trần Thế Hòa B – Văn phòng luật sư B. Địa chỉ: số A, đường C, khu phố D, phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1957. Trú tại: Hẻm B, đường T, tổ A, ấp B, xã B, thành phố T; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.3. Bà Lê Kim T, sinh năm 1961. Nơi cư trú: Số A, hẻm C, đường N, ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.4. Anh Nguyễn Thành C, sinh năm 1981; nơi cư trú Số A, hẻm C, đường N, ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3.5. Chị Huỳnh Thị Hồng H3, sinh năm 1985; nơi cư trú tại: Số A, hẻm C, đường N, ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.6. Anh Nguyễn Minh T1, sinh năm 1986; nơi cư trú: Số A, hẻm C, đường N, ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.7. Nguyễn Huỳnh A, sinh năm 2005; nơi cư trú : Số A, hẻm C, đường N, ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.8. Anh Nguyễn Trung H4, sinh năm 1990; nơi cư trú: Số A, hẻm C, đường N, ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.9. Chị Nguyễn Thị Huyền C1, sinh năm 1991; nơi trú tại: Số A, hẻm C, đường N, ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. *Người kháng cáo*: Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1 và bà Huỳnh Thị Kim D1 là nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Huỳnh Hùng S trình bày:

Ngân hàng có ký 02 hợp đồng tín dụng cho anh H4, chị H2 vay tiền, ký 01 hợp đồng thế chấp tài sản, cụ thể như sau.

Ngày 05/10/2018, Ngân hàng ký Hợp đồng tín dụng số LD1827800375 với

vợ chồng ông Nguyễn Minh H và bà Đặng Thị H1, thoả thuận cho ông H bà H1 vay số tiền là 1.400.000.000 đồng, lãi suất 12%/năm, mục đích buôn bán hàng nông sản, thời hạn vay 12 tháng.

Tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay: Ngân hàng ký Hợp đồng thế chấp số 6749579, ngày 05/10/2018, ông H bà H1 thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 763,80 m²; tờ bản đồ số 17; thửa số 228 tọa lạc tại khu phố L, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh, do UBND huyện H (Nay là thị xã H), tỉnh Tây Ninh cấp cho bà Huỳnh Thị Kim D1 ngày 04/02/2015. Ngày 24/9/2018 ông H nhận chuyển nhượng của bà D1 và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T chi nhánh H8 xác nhận.

Ngày 22/01/2019, Ngân hàng ký Hợp đồng tín dụng số LD1902100158 với vợ chồng ông Nguyễn Minh H và bà Đặng Thị H1, thoả thuận cho ông H bà H1 vay số tiền là 600.000.000 đồng, lãi suất 12%/năm, mục đích buôn bán hàng nông sản, thời hạn vay 12 tháng.

Về tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay: Ông H bà H1 ký Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng số 6749579.1.2, ngày 22/01/2019, thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 96,00 m²; tờ bản đồ số 12; thửa số 200 tọa lạc tại khu phố L, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông Nguyễn Minh H ngày 15/11/2018. Phần đất diện tích 171 m²; tờ bản đồ số 5; thửa số 330 tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông Nguyễn Minh H ngày 08/01/2019.

Ngày 16/10/2018, Ngân hàng cho ông Nguyễn Minh H vay thẻ tín dụng số tiền là 50.000.000 đồng, lãi suất thoả thuận 1,6%/tháng.

Ông H bà H1 không đóng tiền đầy đủ, từ ngày vay đến ngày 22/3/2024 ông H, bà H1 còn nợ ngân hàng số tiền là 3.241.816.004 đồng (Trong đó tiền vốn là: 2.002.491.732 đồng; tiền lãi là: 1.239.324.272 đồng).

Trường hợp ông H, bà H1 không trả tiền nợ, Ngân hàng được quyền phát mãi tài sản thế chấp để thanh toán khoản tiền nợ trên, theo các tài sản đã thế chấp nêu trên.

Tại toà, ông S trình bày: Trong vụ án, bà H1, bà D1, bà T trình bày Ngân hàng không đến thẩm định là không đúng, bởi khi Ngân hàng đến chụp hình thẩm định tài sản có các bà ở nhà, hợp tác hỗ trợ cho ngân hàng chụp hình, lịch sử chụp ảnh của điện thoại các bộ thẩm định vẫn thể hiện rõ ngày chụp là trước ngày ký các hợp đồng thế chấp. Các bà không ai tranh chấp ngăn cản gì, nay các bà yêu cầu huỷ hợp đồng thế chấp ngân hàng không đồng ý, tuy nhiên nếu Hội đồng xét xử chấp nhận huỷ hợp đồng thế chấp bởi các bà chỉ vay tiền của ông H, thì ngân hàng yêu cầu tiền các bà phải trả cho ông H được ưu tiên trả cho ngân hàng để khắc phục 01 phần hậu quả cho ngân hàng.

Bị đơn ông Nguyễn Minh H trình bày:

Ông thống nhất yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, đồng ý trả tiền cho ngân hàng theo các hợp đồng đã ký kết, đồng ý để Ngân hàng phát mãi tài sản đã thế chấp.

Các phần đất của bà D1, bà H1, bà T là do ông mua nhà đất, không phải cho vay như các bà trình bày, tuy nhiên ông không chứng minh được giá tiền mua thực tế và không có thoả thuận về việc bàn giao tài sản, ông xác định không cho vay, không nhận tiền lãi.

Riêng gia đình bà T, ông H yêu cầu toà án giải quyết buộc gia đình bà T phải di dời tài sản trả nhà đất cho ông.

Đối với phần nhà đất của bà D1, bà H1 đã được toà án giải quyết ở vụ án khác. Ông chưa yêu cầu thi hành án, chưa được nhận tiền theo bản án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Kim D1 trình bày: Nguyên trước đây vợ chồng bà được cha mẹ chồng cho 01 phần đất diện tích khoảng 1000 m², tọa lạc tại Số C, đường T, ấp L, xã L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh. Chồng bà tên Ngô Văn H5, (sinh năm 1959, chết năm 2012) đứng tên quyền sử dụng đất năm 1994.

Năm 2015, em chồng bà tên Ngô Thị K, sinh năm 1965 khởi kiện yêu cầu toà án chia thừa kế phần đất của chồng bà vì cho rằng đây là đất của cha mẹ.

Tòa án nhân dân thị xã Hoà Thành chấp nhận yêu cầu của bà K, bà D1 kháng cáo và toà án tỉnh Tây Ninh hủy án vì ngày 24/9/2018 bà có lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Minh H nên cho rằng đất đang tranh chấp mà bà chuyển nhượng là không đúng.

Nguyên nhân bà vay tiền của ông H là do bà cần tiền nên bà có vay tiền của ông H số tiền là 400.000.000 đồng, nhưng khi lập hợp đồng ghi giá chuyển nhượng thấp xuống là 250.000.000 đồng, để giảm tiền đóng thuế, nguyên nhân do trước đó bà có nợ tiền của anh P con bà V số tiền 400.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 6%/tháng có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V, bà đóng tiền lãi nhiều quá nên biết ông H cho vay 3%/tháng thì bà vay tiền của ông H trả cho bà V.

Để chứng minh cho lời trình bày của bà, bà cung cấp chứng cứ là Văn bản thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/9/2018 giữa bà với bà V và ký Hợp đồng CNQSD đất giữa bà với ông Nguyễn Minh H. Bà khẳng định chỉ vay tiền của ông H chứ không phải bán nhà đất cho ông H.

Nay Ngân hàng khởi kiện ông H, bà H1 về khoản tiền vay có thể chấp đất của bà, bà không đồng ý. Bà khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà với ông H, Tòa án đã giải quyết xong theo Bản án số 59/2023/DS-ST, ngày 04/7/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh và Bản án số 370/2023/DS-PT, ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Trong vụ kiện này, bà yêu cầu toà án giải quyết tuyên hủy hợp đồng thế chấp tài sản của vợ chồng ông H, bà H1 đã ký với Ngân hàng, đối với tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 763,80 m²; tờ bản đồ số 17; thửa số 228 tọa lạc tại khu phố L, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh, do UBND huyện H (Nay là thị xã H), tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Nguyễn Minh H.

Về việc thi hành đối với 02 bản án nêu trên, bà chưa nộp tiền cho thi hành án đối với số tiền trả cho ông H. Bà đã nộp tiền án phí là 27.344.000 đồng, theo biên lai thu số 0022522, ngày 19/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H2 trình bày:

Do bà cần tiền để cho con làm ăn, biết ông H cho vay tiền và hỏi vay tiền của ông H 150.000.000 đồng, với hình thức lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H tại Văn phòng C2, do ông H cho vay tiền phải làm thủ tục chuyển nhượng nên các bên phải làm thủ tục chuyển nhượng, trong Hợp đồng chỉ có bà ký tên chuyển nhượng và con gái tên T2 ký tên làm chứng ngoài ra không còn ai khác ký tên thỏa thuận.

Bà vay tiền nên ông H không có đến xem đất, không có thỏa thuận ngày giao nhà đất, không thỏa thuận thời gian trả tiền và hủy hợp đồng chuyển nhượng.

Vụ kiện giữa bà và ông H đã được giải quyết xong theo các Bản án số 27/2021/DS-ST, ngày 09/7/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh và Bản án số 18/2022/DS-ST, ngày 24/02/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh. Bà đã nộp tiền cho cơ quan thi hành án số tiền 187.213.500 đồng theo biên lai thu số 0011942, ngày 19/4/2022, của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh. Theo Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 134/QĐ-CCTHADS, ngày 08/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Hoà Thành, cho thi hành đối với bà Nguyễn Thị H2, thi hành số tiền 187.213.500 đồng (trong đó tiền vốn là 150.000.000 đồng, tiền lãi là 37.213.500 đồng). Bà đã thi hành án xong.

Ngày 07/10/2022, bà nộp đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp của ngân hàng đối với thửa đất của bà. Trong vụ kiện này bà yêu cầu tòa án giải quyết theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Kim T, anh Nguyễn Minh T1 và chị Nguyễn Thị Hồng Đ, anh Nguyễn Thành C thống nhất trình bày:

Ngày 02/3/2019, do bà T cần tiền chi tiêu gia đình, nên bà có vay tiền của ông H số tiền là 60.000.0000 đồng, lãi suất thỏa thuận 1.000.000 đồng tiền vay thì lãi là 1.000 đồng/ngày, việc vay tiền của ông H phải lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại ngày vay, sau khi trừ các chi phí làm hợp đồng chuyển nhượng hết 10.000.000 đồng, ông H giao cho bà số tiền 50.000.000 đồng. Mỗi tháng đóng 1.900.000 đồng, bà T đóng tiền lãi cho ông H, ông không ký nhận.

Bà và ông H thỏa thuận, sau khi bà T trả hết tiền vay cho ông H thì các bên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà đóng tiền lãi cho ông H đến hơn 01 năm, đến khoản tháng 5/2020 thì ngưng, vì lúc này bà có tiền để lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông H nói từ từ đưa, vì đang kẹt công chuyện nên chưa trả, hẹn đến nay vẫn chưa trả giấy CNQSD đất cho bà.

Những người đang ở trên nhà đất gồm có: Bà T, vợ chồng con trai bà tên Nguyễn Thành C, sinh năm 1981; con dâu Huỳnh Thị Hồng H3, sinh năm 1985; cháu nội tên Nguyễn Huỳnh A, sinh năm 2005; Nguyễn Thành K1, sinh năm 2007;

con trai tên Nguyễn Trung H4, sinh năm 1990. Con dâu Nguyễn Thị Huyền C1, sinh năm 1991, và cháu nội tên Nguyễn Trọng T3, sinh năm 2012, Nguyễn Như A1, sinh năm 2017.

Vì không có bán đất nên gia đình bà vẫn sinh sống ổn định cho đến nay và không có ai đến tranh chấp cho đến khi tòa án đến nhà và đo đạc thẩm định tài sản bà mới biết ông H4 đã sang tên và thế chấp tài sản cho Ngân hàng.

Giữa bà và ông H4 có lập Hợp đồng thỏa thuận, bà vay tiền của ông H4 và thỏa thuận chỉ giao giấy cho ông H4 tạm thời chứ không có thỏa thuận bán đất nên nay bà yêu cầu tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông H4, bà đồng ý trả cho ông H4 số tiền vốn vay là 60.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định.

Về việc ông H4 khởi kiện yêu cầu bà và các con di dời tài sản trả lại nhà đất cho ông H4, bà và các con bà không đồng ý, vì bà không có bán nhà đất cho ông H4. Bà đồng ý trả tiền vốn vay, tiền lãi cho ông H4 theo quy định.

Tại toà, anh Nguyễn Thành C trình bày:

Bà T là mẹ ruột của anh, bà vay tiền của ông H4 làm gì thì các con của bà T không biết, bà T nhiều lần vay tiền, các con nhiều lần chuộc lại tài sản về, lần vay này các con bà T cũng không biết cụ thể.

Nay việc bà T vay tiền của ông H4 như thế nào, các anh chị không biết, chỉ nghe bà T nói vay tiền chứ không có bán nhà đất cho ông H4, yêu cầu tòa án giải quyết cho gia đình anh được nhận lại tài sản là nhà đất, đồng ý để tòa án giải quyết theo quy định, đối với tiền vay của ông H4.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 21/2024/ DS-ST ngày 29-3-2024, của Tòa án nhân thị xã H, tỉnh Tân Ninh, quyết định.

Căn cứ vào các Điều 91, 95 của Luật Các Tổ chức tín dụng; Thông tư số 39/2016/TT-NHNN, ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N; Nghị định số 102/2017/NĐ-CP, ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm; Điều 122, 124, 131, 133, 463, 466, 468 Bộ luật 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S1 đối với ông Nguyễn Minh H và bà Đặng Thị H1.

Buộc ông Nguyễn Minh H và bà Đặng Thị H1 phải trả cho ngân hàng số tiền còn nợ là là 2.365.042.504 (Hai tỷ, ba trăm, sáu mươi lăm triệu, không trăm, bốn mươi hai ngàn, năm trăm lẻ bốn) đồng (Trong đó tiền vốn là 1.125.718.232 đồng, tiền lãi là 1.239.324.272 đồng).

Ngân hàng TMCP S1 được nhận số tiền 187.213.500 (Một trăm, tám mươi bảy triệu, hai trăm mười ba ngàn, năm trăm) đồng theo biên lai thu số 0011942, ngày 19/4/2022, của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Hoà Thành, tỉnh Tân Ninh (Đây là số tiền bà H1 phải trả cho ông H theo các Bản án số 27/2021/DS-ST, ngày

09/7/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh và Bản án số 18/2022/DS-ST, ngày 24/02/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đã tuyên xử).

Buộc bà Huỳnh Thị Kim D1 phải trả cho Ngân hàng đối với số tiền là 591.111.000 (Năm trăm, chín mươi một triệu, một trăm mười một ngàn) đồng (Đây là số tiền bà D1 phải trả cho ông H theo các Bản án số 59/2023/DS-ST, ngày 04/7/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành và Bản án số 370/2023/DS-PT, ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đã tuyên xử, hiện bà D1 chưa thi hành và tiền lãi chậm thi hành án tiếp tục được ưu tiên thanh toán nợ cho ngân hàng, được trừ vào tiền vốn vay của ông H, bà H1).

Buộc bà Lê Kim T phải trả cho Ngân hàng TMCP S1 số tiền là 98.449.000 (Chín mươi tám triệu, bốn trăm, bốn mươi chín ngàn) đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H2 đối với ông Nguyễn Minh H, bà Đặng Thị H1, Ngân hàng TMCP S1 về huỷ Hợp đồng thế chấp chấp tài sản.

Tuyên huỷ Hợp đồng thế chấp số 6749579.1.2, ngày 22/01/2019, ông H bà H1 thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 96,00 m²; tờ bản đồ số 12; thửa số 200 tọa lạc tại khu phố L, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho anh Nguyễn Minh H ngày 15/11/2018.

Buộc Ngân hàng phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H2: phần đất diện tích 96,00 m²; tờ bản đồ số 12; thửa số 200 tọa lạc tại khu phố L, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho anh Nguyễn Minh H ngày 15/11/2018.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Kim D1 đối với ông Nguyễn Minh H, bà Đặng Thị H1, Ngân hàng TMCP S1 về huỷ Hợp đồng thế chấp chấp tài sản.

Tuyên huỷ Hợp đồng thế chấp số 6749579, ngày 05/10/2018, ông H bà H1 thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 763,80 m²; tờ bản đồ số 17; thửa số 228 tọa lạc tại khu phố L, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh, do UBND huyện H (Nay là thị xã H), tỉnh Tây Ninh cấp cho bà Huỳnh Thị Kim D1 ngày 04/02/2015. Ngày 24/9/2018 ông H nhận chuyển nhượng của bà D1 và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T chi nhánh H8 xác nhận.

Buộc Ngân hàng TMCP S1 phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị Kim D1: diện tích 763,80 m²; tờ bản đồ số 17; thửa số 228 tọa lạc tại khu phố L, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh, do UBND huyện H (Nay là thị xã H), tỉnh Tây Ninh cấp cho bà Huỳnh Thị Kim D1 ngày 04/02/2015. Ngày 24/9/2018 ông H nhận chuyển nhượng của bà D1 và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T chi nhánh H8 xác nhận.

4. Tuyên huỷ Hợp đồng thế chấp số 6749579.1.2, ngày 22/01/2019, ông H bà H1 thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 171 m²; tờ bản đồ số 5; thửa số 330 tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông Nguyễn Minh H ngày 08/01/2019.

Buộc Ngân hàng TMCP S1 phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Kim T: Phần đất diện tích 171 m²; tờ bản đồ số 5; thửa số 330 tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông Nguyễn Minh H ngày 08/01/2019.

Bà Nguyễn Thị H2, bà Huỳnh Thị Kim D1, bà Lê Kim T có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo định.

5. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Kim T đối với ông Nguyễn Minh H về việc huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2018, phần đất diện tích 171 m²; tờ bản đồ số 5; thửa số 330 tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; giá thoả thuận là 60.000.000 đồng, công chứng tại Văn phòng C2, theo số công chứng 10.188 Quyền số 19/TP/CC-SCC/HĐGD.

6. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh H đối với bà Lê Kim T về việc đòi tài sản là nhà đất.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chậm thi hành án quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 14-4-2024, Ngân hàng có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm không giữ nguyên hợp đồng thế chấp số 6749579.1.1, ngày 05/10/2018 giữa S2 và ông H, bà H2. Giữ nguyên hợp đồng thế chấp số 6749579.1.2, ngày 22/01/2019 giữa S2 và ông H, bà H2.

Ngày 10-4-2024, bà D1 có đơn kháng cáo cho rằng bà không ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng, ông H và bà H2 không phải người thứ ba ngay tình, nhà đất bà đang sử dụng. Giữa bà và ông H đã được giải quyết bằng một bản án có hiệu lực pháp luật bà phải trả cho ông H số tiền 591.111.000 đồng đang thi hành án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện Ngân hàng trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bà D1 trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không đồng ý trả tiền cho Ngân hàng, do bà không có vay tiền của Ngân hàng.

Ông L người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Các hợp đồng tín dụng Ngân hàng nhận thế chấp, Ngân hàng đã thẩm định tại những phần đất mà ông H vay của Ngân hàng. Trong hồ sơ Ngân hàng cũng đã cung cấp cho Hội đồng xét xử tất cả những hình ảnh mà khi Ngân hàng xuống nơi có phần đất mà ông H đang thế chấp vay vốn. Khi đó các bà D1, bà T, bà H2 cho rằng tài sản này là tài sản trước đây giữa ông H và các bà trên giao dịch với nhau qua hợp đồng thế chấp, tuy nhiên việc trình bày của những người trên thì đối với ông H đó là một giao dịch không bắt buộc Ngân hàng phải biết, khi Ngân hàng tiến hành cho vay thì Ngân hàng căn cứ vào các giấy tờ, cơ sở pháp lý mà được nhà nước có thẩm quyền công nhận những phần đất này là của ông H và bà H2. Về vấn đề cho vay giao dịch giữa các bà như bà D1, bà T, bà H2 thì cho rằng đây là giao dịch vay vốn chứ không phải mua bán tuy nhiên tất cả các bà trên cũng đều biết đọc, biết viết và biết chữ, đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Cho nên khi các bà D1, T, H2 tiến hành ký xác nhận vào hợp đồng giao dịch thì các bà phải chịu

trách nhiệm về vấn đề giao dịch của mình.

Kính mong Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng, bởi lẽ việc Ngân hàng cho thế chấp là Ngân hàng căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp. Việc bản án sơ thẩm tuyên huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của Ngân hàng với ông H là đã gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng. Đối với kháng cáo của bà D1 mong Hội đồng xét xử bác kháng cáo không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà D1, bà D1 chỉ đồng ý trả tiền cho ông H việc này gây ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của Ngân hàng. Mong Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng, không chấp nhận kháng cáo của bà D1.

Bà D1 trình bày: Bà yêu cầu huỷ hợp đồng thế chấp giữa ông H với Ngân hàng vì Ngân hàng không xuống thẩm định. Bà vay tiền của ông H là ông H đóng thuế chứ không phải bà đóng thuế, tại bà vay tiền ông H trốn tránh không đóng thuế, chứ không phải bà bán đất bán nhà mà bà phải đóng thuế. Bà trả tiền vay cho bà V với ông H tại văn phòng công chứng Nguyễn Gia T4, bà vay của bà V, bà V huỷ hợp đồng chuyển nhượng, bà mới ký hợp đồng với ông H, ông H trả tiền cho bà V tại phòng công chứng Nguyễn Gia T4, có mặt bà là 03 người.

Anh C trình bày: Đồng ý trả tiền cho anh H ở Thi hành án chứ không đồng ý trả cho Ngân hàng.

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

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

Về nội dung: Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần S1; chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị Kim D1;

Căn cứ Khoản 2, Điều 308 của BLTTDS, sửa án sơ thẩm:

+ Xác định lại quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng; tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản; tranh chấp hợp đồng vay tài sản; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

+ Xác định lại nghĩa vụ trả nợ của các đương sự, cụ thể: ông H, bà H2 là người có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền vay và tiền lãi cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng là 3.241.816.004 đồng; bà T có nghĩa vụ trả số tiền vay 98.449.000 đồng cho ông H; bà D1, bà H2 không có nghĩa vụ thanh toán tiền cho Ngân hàng trong vụ án này.

+ Tính lại án phí sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ngày 29-3-2024, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án, ngày 10/4/2024, bà D1 có đơn kháng cáo, 14/4/2024, Ngân hàng có đơn kháng cáo.

Kháng cáo của bà D1 và Ngân hàng S2 còn trong thời hạn theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Xét kháng cáo của Ngân hàng TMCP S1 thì thấy rằng:

[2.1] Phần đất có diện tích đất 763,80 m² thửa số 228, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại khu phố L, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh là do ông H nhận chuyển nhượng QSD từ bà Huỳnh Thị Kim D1; phần đất có diện tích đất 96,00 m² tờ bản đồ số 12; thửa số 200 tọa lạc tại khu phố L, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh là do ông H nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị H2; phần đất có diện tích đất 171 m² tờ bản đồ số 5; thửa số 330 tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh là do ông H nhận chuyển nhượng từ bà Lê Kim T.

Tại Bản án sơ thẩm số 59/2023/DS-ST ngày 04/7/2023 của TAND thị xã Hòa Thành và Bản án số 370/2023/DS-PT ngày 25/9/2023 của TAND tỉnh Tây Ninh đã có hiệu lực pháp luật đã tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/9/2018, giữa bà Huỳnh Thị D1 và ông Nguyễn Văn H6 được công chứng tại Văn phòng C2, số 8331, quyền số 16 TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất diện tích đất 763,80 m² thửa số 228, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại khu phố L, phường L, thị xã H, (nay là khu phố L, phường L, thị xã H) tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

Tại Bản án sơ thẩm số 27/2021/DS-ST ngày 09/7/2021 của TAND thị xã Hòa Thành và Bản án số 18/2022/DS-PT ngày 24/02/2022 của TAND tỉnh Tây Ninh đã có hiệu lực pháp luật đã tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2018 giữa bà Nguyễn Thị H2 và ông Nguyễn Văn H6 được công chứng tại Văn phòng C2, số công chứng 9539, quyền số 18 TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất diện tích 96 m² thửa đất 200, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện H, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố L, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh) vô hiệu, do giả tạo, che dấu hợp đồng vay tài sản được quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự.

Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSD diện tích đất 171 m² giữa bà T và ông H6 vô hiệu; bà T và ông H6 cũng không kháng cáo.

[2.2] Xét thấy, ông H6 đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với 03 diện tích đất nói trên; sau đó thế chấp cho Ngân hàng. Tuy nhiên khi cho vay Ngân hàng không thẩm định tài sản trên đất, nên nhà trên 03 phần đất thế chấp là nhà bà D1, bà H2, bà T các con bà T là anh C, chị H3 các con anh T1 chị H3 sống trên đất trước khi Ngân hàng cho ông H6, bà H2 vay cho đến nay. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/9/2018 giữa bà Huỳnh Thị D1 và ông Nguyễn Văn H6 được công chứng tại Văn phòng C2, số 8331, quyền số 16 TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất diện tích đất 763,80 m² thửa số 228, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại khu phố L, phường L, thị xã H, (nay là khu phố L, phường L, thị xã H) tỉnh Tây Ninh và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2018, giữa bà Nguyễn Thị H2 và ông Nguyễn Văn H6 được công chứng tại Văn phòng C2, số công chứng 9539, quyền số 18 TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất diện tích 96 m² thửa đất 200, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện H, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố L, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh) vô hiệu, do Bản

án số 370/2023/DS-PT ngày 25/9/2023 của TAND tỉnh Tây Ninh và Bản án số 18/2022/DS-PT ngày 24/02/2022 của TAND tỉnh Tây Ninh đã có hiệu lực pháp luật. Nên quyền sử dụng đất của 03 phần đất này không còn là tài sản của bên thế chấp (ông H6) nữa, từ đó làm cho hợp đồng thế chấp trở thành không đúng quy định pháp luật theo khoản 1 Điều 317 của Bộ luật dân sự. Nên cấp sơ thẩm hủy 02 hợp đồng thế chấp ngày 05/10/2018 và 22/01/2019 theo điểm c khoản 1 Điều 423 của Bộ luật Dân sự là có căn cứ. Ngân hàng kháng cáo đề nghị giữ nguyên 02 hợp đồng thế chấp ngày 05/10/2018 và 22/01/2019 nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có căn cứ chấp nhận.

[3] Xét kháng cáo của bà D1 thấy rằng: Tại đơn khởi kiện ngày 02/11/2020 của Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông H6, bà H2 trả số tiền vay còn nợ đến ngày 22/3/2024 là 3.241.816.004 đồng gồm tiền vốn là 2.002.491.732 đồng, tiền lãi 1.239.324.272 đồng. Bà H2, bà D1, bà T không phải là người vay Ngân hàng. Mặt khác Bản án số 370/2023/DS-PT ngày 25/9/2023 của TAND tỉnh Tây Ninh đã có hiệu lực pháp luật, buộc bà Huỳnh Thị Kim D1 có nghĩa vụ trả cho anh Huỳnh Minh H7 số tiền 591.111.000 đồng. Bản án số 18/2022/DS-PT ngày 24/02/2022 của TAND tỉnh Tây Ninh đã có hiệu lực pháp luật, buộc bà Nguyễn Thị H2 và chị Trịnh Thị Cẩm T5 cùng có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Minh H số tiền vay 150.000.000 đồng. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên: Ngân hàng được nhận số tiền 187.213.500 đồng do bà H2 đã nộp tại Cơ quan thi hành án để thi hành cho anh H; buộc bà D1 trả số tiền phải thi hành án cho anh H trong bản án khác cho Ngân hàng; buộc bà T trả nợ cho Ngân hàng là không có cơ sở. Nên có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo bà D1.

[4] Từ nhận định trên không có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của Ngân hàng TMCP S1. Chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị Kim D1. Chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát. Sửa án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh theo hướng:

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng: Buộc ông Nguyễn Minh H, bà Đặng Thị H1 trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1 tiền vốn và lãi tổng cộng 3.241.816.004 (ba tỷ hai trăm bốn mươi một triệu tám trăm mười sáu nghìn không trăm lẻ bốn) đồng và tiền lãi phát sinh sau ngày xét xử.

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H1, bà D1 đối với Ngân hàng và ông H, bà H1; tuyên hủy các hợp đồng thế chấp tài sản giữa ông H, bà H1 với Ngân hàng.

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T và ông H; buộc bà T trả tiền vay và tiền lãi cho ông H là 98.449.000 đồng.

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H đối với bà T về việc yêu cầu bà T di dời tài sản, trả nhà đất cho ông H.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ngân hàng TMCP S1 không phải chịu án phí;

Ông Nguyễn Minh H, bà Đặng Thị H1 phải chịu 96.836.320 (chín mươi sáu triệu tám trăm ba mươi sáu nghìn ba trăm hai mươi) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với phần tiền vay phải trả cho Ngân hàng và 300.000 (ba trăm nghìn) đồng yêu cầu khởi kiện bà T bị bác. Tổng cộng ông H và H1 phải chịu 97.136.330 (chín mươi bảy triệu một trăm ba mươi sáu nghìn ba trăm ba mươi) đồng.

Bà Lê Kim T, bà Nguyễn Thị H2, bà Huỳnh Thị Kim D1 là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 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, miễn án phí cho bà T và bà H2, bà D1.

[6] Về án phí phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/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. Ngân hàng kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Huỳnh Thị Kim D1 là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 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, miễn án phí cho bà T và bà H2, bà D1.

[7] Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Căn cứ vào các Điều 91, 95 của Luật Các Tổ chức tín dụng; Thông tư số 39/2016/TT-NHNN, ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N; Nghị định số 102/2017/NĐ-CP, ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm; Điều 122, 124, 131, 133, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự; Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S1 đối với ông Nguyễn Minh H và bà Đặng Thị H1.

Buộc ông Nguyễn Minh H và bà Đặng Thị H1 phải trả cho ngân hàng số tiền còn nợ là tiền vốn và lãi tổng cộng 3.241.816.004 (ba tỷ hai trăm bốn mươi một triệu tám trăm mười sáu nghìn không trăm lẻ bốn) đồng (Trong đó tiền vốn là: 2.002.491.732 đồng; tiền lãi là: 1.239.324.272 đồng) và tiền lãi phát sinh sau ngày xét xử.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 22/3/2024, khách hàng vay còn phải tiếp tục 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 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Buộc bà Lê Kim T phải trả cho ông H số tiền là 98.449.000 (Chín mươi tám triệu, bốn trăm, bốn mươi chín ngàn) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử 22/3/2024, nếu bên phải thi hành án không thi hành số tiền nêu trên thì hàng tháng, bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H2 đối với ông Nguyễn Minh H, bà Đặng Thị H1, Ngân hàng TMCP S1 về huỷ Hợp đồng thế chấp tài sản.

Tuyên huỷ Hợp đồng thế chấp số 6749579.1.2, ngày 22/01/2019, ông H bà H1 thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 96,00m²; tờ bản đồ số 12; thửa số 200 tọa lạc tại khu phố L, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho anh Nguyễn Minh H ngày 15/11/2018.

Buộc Ngân hàng phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H2: phần đất diện tích 96,00m²; tờ bản đồ số 12; thửa số 200 tọa lạc tại khu phố L, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho anh Nguyễn Minh H ngày 15/11/2018.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Kim D1 đối với ông Nguyễn Minh H, bà Đặng Thị H1, Ngân hàng TMCP S1 về huỷ Hợp đồng thế chấp tài sản.

Tuyên huỷ Hợp đồng thế chấp số 6749579, ngày 05/10/2018, ông H bà H1 thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 763,80m²; tờ bản đồ số 17; thửa số 228 tọa lạc tại khu phố L, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh, do UBND huyện H (Nay là thị xã H), tỉnh Tây Ninh cấp cho bà Huỳnh Thị Kim D1 ngày 04/02/2015. Ngày 24/9/2018 ông H nhận chuyển nhượng của bà D1 và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T chi nhánh H8 xác nhận.

Buộc Ngân hàng TMCP S1 phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị Kim D1: diện tích 763,80m²; tờ bản đồ số 17; thửa số 228 tọa lạc tại khu phố L, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh, do UBND huyện H (Nay là thị xã H), tỉnh Tây Ninh cấp cho bà Huỳnh Thị Kim D1 ngày 04/02/2015. Ngày 24/9/2018 ông H nhận chuyển nhượng của bà D1 và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T chi nhánh H8 xác nhận.

4. Tuyên huỷ Hợp đồng thế chấp số 6749579.1.2, ngày 22/01/2019, ông H bà H1 thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 171 m²; tờ bản đồ số 5; thửa số 330 tọa

lạc tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông Nguyễn Minh H ngày 08/01/2019.

Buộc Ngân hàng TMCP S1 phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Kim T: Phần đất diện tích 171 m²; tờ bản đồ số 5; thửa số 330 tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông Nguyễn Minh H ngày 08/01/2019.

Bà Nguyễn Thị H2, bà Huỳnh Thị Kim D1, bà Lê Kim T có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

5. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Kim T đối với ông Nguyễn Minh H về việc huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2018, phần đất diện tích 171 m²; tờ bản đồ số 5; thửa số 330 tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; giá thoả thuận là 60.000.000 đồng, công chứng tại Văn phòng C2, theo số công chứng 10.188 Quyền số 19/TP/CC-SCC/HĐGD.

6. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh H đối với bà Lê Kim T về việc đòi tài sản là nhà đất.

7. Về án phí:

7.1 Về án phí dân sự sơ thẩm: Ngân hàng TMCP S1 không phải chịu án phí.

+ Chi cục thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh hoàn trả cho Ngân hàng TMCP S1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 35.592.000 (ba mươi lăm triệu năm trăm chín mươi hai nghìn) đồng theo Biên lai thu số: 0009330, ngày 04-11-2020.

- Chi cục thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh hoàn trả cho Ngân hàng TMCP S1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.373.000 (một triệu ba trăm bảy mươi ba nghìn) đồng theo biên lai thu số 0009610 ngày 26/01/2021.

- Ông Nguyễn Minh H, bà Đặng Thị H1 phải chịu 97.136.320 đồng. Nhưng được trừ số tiền đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số: 0009877, ngày 28-5-2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành. Ông Nguyễn Minh H, bà Đặng Thị H1 còn phải nộp 96.836.320 (chín mươi sáu triệu tám trăm ba mươi sáu nghìn ba trăm hai mươi) đồng.

Bà Đặng Thị H1, bà Lê Kim T được miễn án phí theo quy định.

- Bà Huỳnh Thị Kim D1 không phải chịu án phí. Chi cục thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh hoàn trả cho bà số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0010690, ngày 12/12/2023.

7.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng TMCP S1 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ từ tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số: 0011066 ngày 15-4-2024, của Chi Cục Thi hành án dân sự thị xã Hòa thành, tỉnh Tây Ninh.

Bà Huỳnh Thị Kim D1 không phải chịu tiền án phí phúc thẩm dân sự.

8. Về chi phí thẩm định: Ông Nguyễn Minh H, bà Đặng Thị H1 phải hoàn trả cho Ngân hàng TMCP S1 số tiền là 4.000.000 (bốn triệu) đồng.

9. Trường hợp 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.

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

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

(Đã ký)

Phạm Thị Hồng V1