

Bản án số: 18/2024/DS-PT

Ngày: 01 - 8 - 2024

V/v yêu cầu công nhận hiệu lực  
giao dịch chuyển nhượng nhà đất  
và bàn giao nhà đất đã chuyển nhượng

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÒA BÌNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Trường Sơn

Các thẩm phán: Bà Hoàng Ngọc Liễu

Ông Nguyễn Quang Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Vân Anh - Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương - Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 01 tháng 08 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 12/2024/TLP-DS về việc: Yêu cầu công nhận hiệu lực giao dịch chuyển nhượng nhà đất và bàn giao nhà đất đã chuyển nhượng.

Do có kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2024/DS-ST ngày 26/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 16/2024/QĐ-PT ngày 02/5/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ông Vũ Mạnh T, sinh năm 1963 (Có mặt)

- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1985 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: SN 02, tổ 02, phường Kỳ Sơn, TP Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

2. Bị đơn:

- Ông Trần Quang P, sinh năm 1974 (Có mặt)

- Bà Lương Thị N (tên khác: Thái), sinh năm 1975 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: SN 16, tổ 02, phường Kỳ Sơn, TP Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: (Có mặt)  
Ông Phạm Đình T1 - Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH NP Legal

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

- Chị Trần Thị Thu H, sinh năm 1997 (Vắng mặt)

- Chị Trần Thu T2, sinh năm 2003 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: SN 16, tổ 02, phường Kỳ Sơn, TP Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình

- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn V N (Agribank)

Ngân hàng NN&PTNT V N - Chi nhánh Hòa Bình là đại diện tham gia tố tụng (Theo Văn bản ủy quyền: số 2665/QĐ-NHNoPC ngày 01/12/2022 của Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam).

Địa chỉ: Tổ 01, phường Kỳ Sơn, TP Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

Người được ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Hoàng Văn D - Phó phòng kế hoạch kinh doanh Agribank Chi nhánh Kỳ Sơn, Hòa Bình (Văn bản ủy quyền, ngày 22/11/2023 của Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam Chi nhánh Kỳ Sơn, Hòa Bình). (Có mặt)

- Văn phòng Công chứng D S (Vắng mặt)

Địa chỉ: tổ 2, phường Kỳ Sơn, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình;

Người đại diện theo pháp luật: Bà Đoàn Thị T 3 - Trưởng Văn phòng.

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H B (Vắng mặt)

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Quang T4.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

*\* Nguyên đơn ông Vũ Mạnh T và bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Do có nhu cầu chuyển nhượng nhà đất tại số nhà 16, tổ 2, phường Kỳ Sơn, TP Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình nên gia đình ông Trần Quang P và bà Lương Thị N (Thái) đã đề nghị với ông Vũ Mạnh T và vợ là Nguyễn Thị H về việc bán đất với giá là 1.400.000.000 đồng. Ông bà T bà H cũng nhất trí mua. Ngày 08/7/2022 hai bên đã lập hợp đồng đặt cọc có nội dung: vừa là đặt cọc vừa là thỏa thuận mua bán chuyển nhượng. Có ghi thời hạn trả tiền. Ông bà P - N thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất (số 16, tổ 2, Kỳ Sơn, TP Hòa Bình) cho ông bà T - H có tổng diện tích đất 140 m<sup>2</sup>, bao gồm cả 15 m<sup>2</sup> hành lang giao thông, tính ra là: 10.000.000 đồng/ m<sup>2</sup> có ghi rõ: ông bà P - N cam kết giao đủ 140 m<sup>2</sup>, nếu bên mua đo lại mà không đủ diện tích thì ông bà P - N phải chịu trách nhiệm.

Cũng trong ngày 08/7/2022, gia đình ông bà T - H đã trả tiền đặt cọc: 300.000.000 đồng. Số tiền còn lại viết trong hợp đồng là: ngày 30/7/2022, vợ chồng ông bà T - H sẽ trả nốt (Vì tiền gửi ở Ngân hàng muốn đến ngày này cho đủ hết

tháng tiền lãi). Bên ông bà T - H có nghĩa vụ trích đo và làm thủ tục giấy tờ tiếp theo để sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bên ông P - N có trách nhiệm gọi người ký đủ thủ tục cho bên nhận chuyển nhượng. Hai bên còn thỏa thuận giữ nguyên hiện trạng nhà và điện nước.

Ngày 01/8/2022, ông bà T - H gọi ông bà P - N ra Ngân hàng Bưu điện Liên Việt nơi gửi tiền tiết kiệm để rút tiền giao đủ tiền. Đồng thời, báo ông bà P - N mang đầy đủ giấy tờ để khi giao tiền xong là sẽ cùng nhau đi làm thủ tục ký, trích đo, công chứng sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hôm đó chỉ có một mình ông P đi, bà N không đi. Phía ông bà T - H vì tôn trọng thỏa thuận và mong muốn nhận chuyển nhượng nhà đất nên vẫn trả tiền cho ông P 1.000.000.000 đồng. Ông P đã nhận đủ số tiền. Còn 100.000.000 đồng hai bên thống nhất để hoàn thiện ra sổ sẽ giao nốt. Ngay sau đó, ông P bảo vợ chồng ông bà T - H chở sang Ngân hàng Agribank Kỳ Sơn gần đó để ông P trả nợ rút “bìa đỏ” trong Ngân hàng ra. Tiếp đó, cả ba người: ông T, bà H, ông P lên “*Một cửa*” UBND Thành phố Hòa Bình để làm thủ tục xóa thế chấp, thủ tục trích đo. Ông P ký giấy tờ làm thủ tục trích đo. Ông T là người nộp tiền phí trích đo khoảng hơn 1.000.000 đồng.

Khoản tiền 1.000.000.000 đồng ông P nhận ngày 01/8/2022, ông P có ký xác nhận tiếp vào cuối văn bản Hợp đồng đặc cọc về việc nhượng nhà đất lập ngày 08/7/2022; tinh thần lúc ấy tinh tảo, hoàn T tự nguyện, không bị ép buộc. Ký xác nhận là tại nhà ông bà T - H. Bà H có bảo ông P: “*xong việc rồi thì cho vợ chồng ông bà T - H cầm sổ đỏ cho chủ động việc làm thủ tục sang tên*” thì ông P bảo: “*đợi trích đo đã*”. Nhưng được khoảng 3, 4 ngày thì ông P liên tục gọi điện đòi chuyển khoản nốt 100.000.000 đồng. Ông T bảo: “*đợi trích đo đã*” thì ông P cứ đòi trả ngay, ông P nói: “*ông P đang cần tiền, sau này thừa thiếu thế nào ông P sẽ tính sau*”. Ngày 16/8/2022, cơ quan trích đo có kết quả, ông T yêu cầu ông P đi để làm thủ tục ra bìa thì ông P không đi. Lúc này thì ông P cho rằng vợ chồng ông bà T - H đã vi phạm thỏa thuận về thời hạn trả nợ (tức là còn 100.000.000 đồng chưa trả) và đòi phạt theo hợp đồng.

Sau rất nhiều lần liên lạc mà không được gia đình ông P làm thủ tục “*ra bìa*”, ông T bà H đã có đơn ra công an và UBND phường Kỳ Sơn nhưng không thành. Nay ông bà T - H có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hiệu lực của giao dịch mua bán chuyển nhượng nhà đất. Buộc ông bà P - N phải hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng; bàn giao nhà đất cho ông bà T - H sở hữu và sử dụng.

*\* Bị đơn ông Trần Quang P và bà Lương Thị N trình bày:*

Ông bà P - N thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất cho ông bà T - H. Theo hợp đồng đặt cọc về việc nhượng nhà đất ngày 8/7/2022, thì bên mua gia đình ông T - H phải có nghĩa vụ trả số tiền 1.400.000.000 đồng, làm các thủ tục sang tên chính chủ và chịu các chi phí đo đạc. Số tiền thanh toán chuyển nhượng 1.400.000.000 đồng sẽ được trả làm 02 lần, bao gồm: lần 1 đặt cọc 300.000.000 đồng và lần hai phải thanh toán nốt số tiền còn lại (1.100.000.000 đồng).

Theo thỏa thuận hợp đồng là ngày 30/7/2022 phải trả nốt nhưng đến ngày 01/8/2022 ông T chỉ trả 1.000.000.000 đồng; ông P cũng nói là ông không đồng ý, yêu cầu ông T phải trả hết số tiền theo thỏa thuận hợp đồng, thì ông T có bảo: cho lui lại 100.000.000 đồng trong vài hôm thì P có đồng ý cho ông T trong hạn “*rung sai*” 10 ngày (tức là đến ngày 09/8/2022). Nhưng qua ngày 09/8/2022, ông T không trả tiền và nói: “*khi nào xong tao mới trả mày*”.

Nay ông bà P - N yêu cầu: Gia đình ông T vi phạm thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc về việc nhượng nhà đất, cụ thể là: Không trả tiền làm 02 lần thì phải bị phạt hợp đồng. Ngoài ra ông T không vi phạm gì khác.

Ông P xác nhận trong ngày 01/8/2022 đã được nhận 1.000.000.000 đồng và cùng ông bà T - H đi xóa thế chấp, làm phiếu đề nghị đo đạc. Khoảng ngày 06/8/2022, ông T, ông P có mặt cùng đo đạc đất với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai TP Hòa Bình. Gia đình ông P xác lập Hợp đồng đặt cọc v/v nhượng nhà đất ngày 08/7/2022 nhằm mục đích chuyển nhượng T bộ nhà đất cho gia đình ông T. Đây là thỏa thuận để chuyển nhượng nhà đất nhưng với điều kiện ông bà T - H phải thực hiện đúng thỏa thuận hợp đồng về thanh toán. Phần ghi sau “*Hôm nay ngày 01/8/2022, tôi là Trần Quang P tôi đã nhận của anh T + H số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ). Bên A vẫn cầm bì đất, bên B gọi lúc nào thì bên B phải hợp tác cùng bên B làm giấy tờ nhà đất cho bên B đến lúc ra sổ*”. Ông Trần Quang P đã ký tên và xác nhận chữ viết đúng là chữ của ông P. Trong hợp đồng đặt cọc, bao gồm cả phần thanh toán ngày 01/8/2022, hai bên không có thỏa thuận về thời gian, ngày giờ cụ thể để ra cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục chuyển nhượng. Ý chí của ông P là: cứ khi nào gia đình ông T trả hết tiền theo thỏa thuận hợp đồng và ông T gọi ra làm thủ tục thì ông P sẽ ra. Khi ông T giao cho ông P số tiền 1.000.000.000 đồng thì do ông P chưa nhận hết tiền nên ông P chưa đưa sổ đỏ cho ông bà T - H.

Ông T có gọi bên ông P đi ký hoàn thiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nhưng là gọi vào thời điểm quá thời hạn 10 ngày cho phép “*Rung sai*” trong thỏa thuận hợp đồng cọc. Nên ông P quyết định làm theo đúng thỏa thuận hợp đồng (yêu cầu phạt cọc như nêu trên). Nguyên nhân phía ông P không thực hiện ký tá hoàn thiện thủ tục, bàn giao sổ đỏ + nhà đất cho ông bà T - H là vì bên ông bà T - H không thực hiện đúng thỏa thuận hợp đồng chứ bên ông P không có lỗi gì.

Ông bà P - N khai rằng: Hiện nay ông P đang giữ Giấy chứng nhận QSD đất và nhà ở đã giao dịch với ông T (Không cho ai thuê, chỉ cho bà Đỗ Thị Hương, khoảng 40 tuổi, địa chỉ: tổ 3, Phường Kỳ Sơn, ở nhờ cho sạch nhà, không có hợp đồng thuê mượn gì) nay ông bà T - H cứ bàn giao đầy đủ tiền theo đúng yêu cầu của gia đình ông P là: 400.000.000 đồng thì ông P sẽ làm đầy đủ thủ tục hoàn thiện chuyển nhượng.

Ông bà P - N thừa nhận: Thời điểm xác lập Hợp đồng đặt cọc V/v nhượng nhà đất, gia đình ông bà P - N đang nợ 500.000.000 đồng ở Ngân hàng NN&PTNT Kỳ Sơn, vay để hộ gia đình kinh doanh buôn bán hoa quả, có thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đó. Ngày 01/8/2022, ông P nhận tiền số tiền

1.000.000.000 đồng của ông T - H thì đã sử dụng 500.000.000 đồng trả vào Ngân hàng rồi rút “bìa đỏ” ra.

Nay ông bà P - N giữ nguyên ý kiến:

- Gia đình ông bà P - N yêu cầu thực hiện việc chuyển nhượng theo đúng hợp đồng đặt cọc ngày 08/7/2022; ông T, bà H phải thực hiện nốt nghĩa vụ trả tiền: 100.000.000 đồng còn thiếu + tiền phạt vi phạm là: 300.000.000 đồng, tổng là 400.000.000 đồng.

- Không đồng ý trả lại tiền và tính lãi theo lãi suất vì đây ông bà P - N không phải là vay nợ.

*\* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chị Trần Thị Thu H và chị Trần Thu T2:*

Đồng quan điểm như ý kiến trình bày của ông P bà N.

Đến thời điểm Tòa án xác minh, phát hiện ra việc gia đình ông bà P - N sau khi nhận tiền của ông bà T - H 1.300.000.000 đồng, vẫn tiếp tục dùng Giấy chứng nhận QSD đất đi thế chấp cho Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam (vay 500.000.000 đồng tại Chi nhánh Kỳ Sơn). Ông bà P - N không tự khai với Tòa án về việc này.

Sau khi được Tòa án thông báo về nội dung tài sản nhà đất ông P đã mang đi thế chấp, phía nguyên đơn đã có Đơn đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp và văn bản công chứng hợp đồng thế chấp ký kết giữa hộ gia đình ông P - N và bên nhận thế chấp là Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam, công chứng tại Văn phòng công chứng Doanh Sinh, hủy đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai TP Hòa Bình.

*\* Văn phòng Công chứng Doanh sinh có ý kiến:* Khi công chứng Hợp đồng thế chấp không biết việc tài sản thế chấp là trong tình trạng: hộ ông bà P - N đã ký kết giao dịch chuyển nhượng cho ông bà T - H.

*\* Người làm chứng, ông Nguyễn Anh Chiến xác nhận:* Ông chơi với cả hai nhà, không có mâu thuẫn thù hằn gì với cả hai bên. Nội dung ông bà P - N chuyển nhượng nhà đất cho ông bà T - H là tự nguyện. Thời điểm ông bà P - N nhận 1.000.000.000 đồng với thái độ tự nguyện, không tranh chấp. Theo ý kiến ông thì phía ông bà P - N nên tôn trọng thỏa thuận, nhận số tiền theo giá chuyển nhượng hai bên đã thỏa thuận là 1.400.000.000 đồng và làm thủ tục hoàn thiện cho ông bà T - H là đúng.

*\* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam trình bày:*

Ông P là khách hàng “truyền thống” của Ngân hàng. Ngày 01/8/2022, ông P đến trả nợ rút “bìa đỏ” thế chấp Ngân hàng ra. Ngày 28/10/2022 ông P, bà Ngân, chị H, chị T2 ký Hợp đồng thế chấp tài sản số: R 436147/HĐTC tại Văn phòng Công chứng Doanh Sinh, Kỳ Sơn, Hòa Bình. Ngày 02/11/2022, Ông P ký Hợp đồng tín dụng số: 3005LAV2022 01901, Hạn mức vay số tiền: 500.000.000 đồng. Ngân hàng đã giải ngân cho ông P đủ số tiền trên.

Quy trình cho vay, Ngân hàng xác nhận có các bước sau: trước tiên khách hàng có nhu cầu vay vốn (thể hiện theo biểu mẫu “Phương án sử dụng vốn” )-> văn bản ủy quyền của các thành viên hộ cho ông P đứng ra làm thủ tục vay vốn Ngân hàng -> Ngân hàng và ông P xác định giá trị tài sản bảo đảm -> ký kết Hợp đồng thế chấp QSD đất -> đăng ký giao dịch bảo đảm -> Ký kết hợp đồng tín dụng -> sau cùng là giải ngân nhận nợ. Ngân hàng có đến xem tài sản thế chấp, không có thẩm định tài sản vì theo quy định nội bộ Ngân hàng không bắt buộc phải làm việc này mà chỉ cần cơ quan đăng ký thế chấp “soi” trên hệ thống thấy tình trạng tài sản không bị vướng mắc gì thì cơ quan đăng ký thế chấp sẽ chấp nhận đăng ký thế chấp.

Do đó, Đại diện Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, vì cho rằng Hợp đồng thế chấp tài sản đã ký kết là đúng quy định pháp luật; đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền.

Ngày 06/9/2022 ông T đã có đơn tố cáo ông P ra Công an phường Kỳ Sơn.

Kết quả thu thập chứng cứ tại UBND Phường Kỳ Sơn:

- Đơn ông P - N gửi UBND Phường đề nghị giải quyết tranh chấp đề ngày 11/9/2022 (BL159);

- Biên bản hòa giải theo đơn đề nghị công dân (Lần 1), UBND Phường thực hiện ngày 21/12/2022; ghi “Nguyên đơn” ông P, “Bị đơn” ông T;

- Đơn ông T - H ngày 28/12/2022;

- Biên bản hòa giải theo đơn đề nghị về mua bán chuyển nhượng nhà ở và đất ngày 03/01/2023. Thành phần có ông P, ông T, trong đó ghi ông P là “Bị đơn”.

Tại Bản án số: 03/2024/DS-ST ngày 26/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình đã quyết định:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1, Điều 35, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 129, khoản 3 Điều 412, Điều 408, Điều 429 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 188 của Luật Đất đai 2013; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của UBTWQH quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa bên chuyển nhượng là hộ gia đình ông bà Trần Quang P - Lương Thị N với bên nhận chuyển nhượng là ông bà Vũ Mạnh T - Nguyễn Thị H (Xác lập, thực hiện ngày 8/7/2022 và 01/8/2022) đối với ngôi nhà kèm theo đất thửa số 267, tờ bản đồ 5; Giấy chứng nhận QSD đất mang tên hộ ông Trần Quang P do UBND huyện Kỳ Sơn (cũ), tỉnh Hòa Bình cấp ngày 11/4/2002. Địa chỉ nhà đất tọa lạc tại: Số nhà 16, Tổ 2, Phường Kỳ Sơn, Tp Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình hiện nay.

Buộc hộ ông bà Trần Quang P - Lương Thị N cùng các thành viên gia đình phải bàn giao nhà đất đã chuyển nhượng nêu trên cho ông bà Vũ Mạnh T - Nguyễn

Thị H; với hiện trạng nhà và quyền sử dụng đất theo Trích đo, đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính số 05 do Văn phòng đo đạc tỉnh Hòa Bình thực hiện ký ngày 06/9/2023.

Buộc ông bà Vũ Mạnh T - Nguyễn Thị H phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) cho hộ ông bà Trần Quang P - Lương Thị N.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 28/10/2022, kèm theo văn bản công chứng số R 436147/HĐTC (số công chứng 1067, quyển số 01/2022) tại Văn phòng Công chứng Doanh Sinh, Kỳ Sơn, Hòa Bình vô hiệu và hủy bỏ đăng ký giao dịch bảo đảm.

Buộc Ngân hàng giao lại Giấy chứng nhận QSD đất số R436147, số vào sổ 00678, tên hộ ông Trần Quang P do UBND huyện Kỳ Sơn (cũ), tỉnh Hòa Bình cấp ngày 11/4/2002 cho ông bà T - H làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận QSD đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Ông Vũ Mạnh T và bà Nguyễn Thị H có quyền đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về lãi suất chậm thi hành án, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 09/02/2024 bị đơn ông Trần Quang P kháng cáo T bộ bản án, đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và hủy bản án sơ thẩm..

Ngày 05/02/2024 Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam kháng cáo T bộ bản án, đề nghị tuyên vô hiệu giao dịch mua bán nhà đất giữa nguyên đơn và bị đơn; Không đồng ý tuyên vô hiệu đối với hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và gia đình ông P.

Tại phiên tòa: Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có ý kiến: Cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như: Bị đơn không được nhận thông báo thụ lý vụ án về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu, không được giải thích rõ về quyền yêu cầu phản tố, không đưa UBND phường Kỳ Sơn vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, chưa thu thập đầy đủ ý kiến của chị H chị T2 là con ông P bà N. Về nội dung giải quyết vụ án của cấp sơ thẩm không khách quan. Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm để điều tra xét xử lại.

Đại diện VKSND tỉnh Hòa Bình phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán và Thư ký Tòa án cấp phúc thẩm đã chấp hành đúng, đầy đủ các quy định của BLTTDS về thụ lý vụ án, thời hạn chuẩn bị xét xử. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn ông Trần Quang P và Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam Chi nhánh Kỳ Sơn Hòa Bình. Về nội dung vụ án thì quyết định của cấp sơ thẩm đã đánh giá không khách quan vụ việc nên đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân TP Hòa Bình.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, T diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng:

Cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận để xem xét.

Người không kháng cáo nhưng có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến việc kháng cáo và những người tham gia tố tụng khác vắng mặt đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Các tài liệu trong có trong hồ sơ thể hiện:

Ngày 08/7/2022 giữa ông Vũ Mạnh T, bà Nguyễn Thị H và ông Trần Quang P, bà Lương Thị N (Thái) đã ký kết hợp đồng đặc cọc với nội dung: Bên bán là ông P bà N chuyển nhượng cho ông T bà H thửa đất số 267, tờ bản đồ 5; diện tích 140m<sup>2</sup> (bao gồm cả 15m hành lang giao thông) theo Giấy chứng nhận QSD đất số R436147, sổ vào sổ 00678, mang tên hộ ông Trần Quang P, với giá là 1.400.000.000 đồng. Việc thanh toán được chia 02 đợt: Đợt 1 là bên mua đặt cọc 300.000.000 đồng, đợt 2 là ngày 30/7/2022 bên mua sẽ phải thanh toán nốt số tiền còn lại. Trong hợp đồng cũng thỏa thuận đầy đủ quyền và nghĩa vụ của các bên, trong đó ông P bà N (bên bán) cam kết đủ diện tích 140 m<sup>2</sup> và chịu trách nhiệm với bên mua với “*khoảng thiếu trên 1m<sup>2</sup>*”. Về thời hạn thanh toán các bên cũng thỏa thuận “*có thể rung sai khoảng 10 ngày của đợt hai thanh toán*”.

Thực hiện hợp đồng, trong ngày 08/7/2022 ông T – H đã thanh toán 300.000.000 đồng tiền đặt cọc. Đến ngày 01/8/2022 ông T – H tiếp tục thanh toán số tiền 1.000.000.000 đồng cho ông P. Ông P xác nhận đã nhận đủ số tiền và ghi cam kết “*Bên A vẫn cầm bìa đất, bên B gọi lúc nào thì bên B phải hợp tác cùng bên B làm giấy tờ nhà đất cho bên B đến lúc ra sổ*”. Cũng trong ngày hôm đó, hai bên đã cùng nhau làm phiếu đề nghị trích đo thửa đất và đến ngày 08/8/2022, ông T, ông P có mặt cùng đo đạc đất với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai TP Hòa Bình. Ngày 16/8/2022 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai TP Hòa Bình ban hành kết quả trích đo đối với thửa đất.



Sau thời gian trên gia đình ông T yêu cầu ông P bà N thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất. Tuy nhiên ông P bà N không đồng ý vì cho rằng ông T bà H chưa thanh toán hết tiền (Số tiền 100.000.000 đồng còn thiếu). Ngày 06/9/2022 ông T đã có đơn tố cáo ông P ra Công an phường Kỳ Sơn và ngày 11/9/2022 ông P cũng có đơn đề nghị ông T – H phải thanh toán nốt số tiền 100.000.000 đồng tại UBND phường Kỳ Sơn.

Ngày 28/10/2022 ông P, bà N, chị H, chị T2 đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản với Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam Chi nhánh Kỳ Sơn Hòa Bình, để thế chấp thửa đất số 267. Ngày 02/11/2022 ông P ký Hợp đồng tín dụng và Ngân hàng đã giải ngân cho ông P vay số tiền: 500.000.000 đồng.

2.1. Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng đất ngày 08/7/2022, Hội đồng xét xử xét thấy:

Chủ thể: Bên mua là ông Vũ Mạnh T, bà Nguyễn Thị H; bên bán là ông Trần Quang P, bà Lương Thị N đều là người đủ năng lực trách nhiệm dân sự. Bên bán được công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 267, tờ bản đồ 5; diện tích 140m<sup>2</sup> (bao gồm cả 15m hành lang giao thông) theo Giấy chứng nhận QSD đất số R436147, số vào sổ 00678. Khi ký kết các bên đều tự nguyện, không ai bị lừa dối, ép buộc.

Nội dung và mục đích của giao dịch: văn bản với tiêu đề là “*Hợp đồng đặt cọc về việc nhượng nhà đất*” nhưng nội dung của hợp đồng này đã chứa đựng đầy đủ về tiền đặt cọc và cả thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất số 16, tổ 2, phường Kỳ Sơn, TP Hòa Bình, đó là: đã nêu chi tiết về diện tích, giá tiền, quyền, nghĩa vụ của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Hợp đồng này ở trạng thái: Đặt cọc vừa để bảo đảm giao kết hợp đồng vừa để bảo đảm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nên có thể xác định đây là “*hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Nội dung giao dịch là hợp pháp, không vi phạm điều cấm của pháp luật.

Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên được lập bằng hình thức viết tay, không có công chứng chứng thực là không đảm bảo về mặt hình thức theo quy định pháp luật về hiệu lực của giao dịch dân sự. Tuy nhiên tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: “*Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực*”. Trong trường hợp này, bên mua là ông T, bà H đã trả cho bên bán ông P bà N tổng số tiền là 1.300.000.000 đồng/1.400.000.000 đồng, tương ứng 93% giá trị hợp đồng.

Theo Án lệ số 55/2022 được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 07/9/2022 và được công bố theo Quyết định số: 323/QĐ-CA ngày 14/10/2022 của Chánh án TANDTC về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức, **thì mặc dù** hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

ngày 08/7/2022 có vi phạm về hình thức nhưng các bên đương sự đã thực hiện quá 2/3 nghĩa vụ giao kết, do đó giao dịch này là có hiệu lực pháp luật và yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng đất ngày 08/7/2022 của bị đơn ông Trần Quang P là phù hợp với quy định của pháp luật.

2.2. Xét kháng cáo của ông P, yêu cầu ông T bà H phải thanh toán nốt số tiền 100.000.000 đồng còn thiếu + 300.000.000 đồng tiền phạt vi phạm về thời hạn thanh toán và bồi thường thiệt hại đối với hành vi do chậm thanh toán gây ra.

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm ông T bà H đều thừa nhận và khẳng định có trách nhiệm thanh toán số tiền 100.000.000 đồng cho ông P bà N. Đây là thỏa thuận thanh toán tiền trong hợp đồng chuyển nhượng đất nên cần chấp nhận.

Đối với yêu cầu đòi tiền phạt cọc số tiền 300.000.000 đồng, tại cấp sơ thẩm ông P bà N đã được Tòa án giải thích (BL 79) nhưng không làm thủ tục để thụ lý yêu cầu của mình theo quy định tại Điều 202 Bộ luật Tố tụng dân sự nên yêu cầu trên không được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét là đúng quy định của pháp luật.

Tuy nhiên tại cấp phúc thẩm ông P vẫn đưa ra lời trình bày buộc ông T bà H phải chịu mất số tiền cọc 300.000.000 đồng vì đã vi phạm hợp đồng, Hội đồng xét xử **thấy rằng** trong Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng QSD đất ngày 08/7/2022 các bên đương sự đã thỏa thuận việc thanh toán tiền đất được chia làm 02 lần: Lần 1 là 300.000.000 đồng, đây cũng là tiền bên mua đặt cọc. Lần 2 là bên mua phải thanh toán nốt số tiền còn lại và cho thời hạn “rung sai” khoảng 10 ngày kể từ ngày thanh toán của đợt 2. Tuy nhiên trong hợp đồng cũng thỏa thuận rõ nghĩa vụ của bên bán là: cam kết đủ diện tích 140 m<sup>2</sup> và chịu trách nhiệm với bên mua với “*khoảng thiếu trên 1m<sup>2</sup>*”. Điều này có nghĩa là, các bên phải thực hiện việc đo đạc lại thửa đất để xác định diện tích cụ thể và trên cơ sở đó mới thực hiện được việc chuyển nhượng.

Ngày 08/8/2022 các bên đương sự cùng Chi nhánh VP đăng ký đất đai TP Hòa Bình thực hiện việc đo đạc đối với thửa đất 267. Ngày 16/8/2022 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai TP Hòa Bình ban hành kết quả trích đo. Thời điểm này đã quá thời hạn “rung sai” 10 ngày kể từ ngày thanh toán tiền đợt 2 (Ngày 01/8/2022). Như vậy nguyên nhân dẫn đến việc ông T thanh toán tiền chậm, không đúng cam kết là do khách quan, không phải lỗi chủ quan của ông T bà H. Mặt khác, tại ngày 01/8/2022 khi ông P nhận tiền thanh toán lần 2 số tiền 1.000.000.000 đồng từ ông T, ông P không có yêu cầu phía ông T phải thanh toán đầy đủ T bộ số tiền là 1.100.000.000 đồng nên vẫn nhận số tiền trên. Đồng thời ông P cũng ghi xác nhận rõ là vẫn cầm bìa đất, bên mua gọi lúc nào thì hợp tác cho “*đến lúc ra sổ*”. Điều này thể hiện ý chí của các bên đương sự đã có sự thỏa thuận lại về việc thanh toán tiền cũng như xác định quyền và nghĩa vụ của các bên.

Theo Án lệ số 25/2018/AL được lựa chọn từ Quyết định giám đốc thẩm số: 79/2012/DS-GĐT ngày 23/02/2012 của Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao về vụ án dân sự “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” và được công bố theo Quyết

định số: 269/QĐ-CA ngày 06/11/2018 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao. Hội đồng xét xử xét thấy tính chất, tình tiết, sự kiện pháp lý trong vụ án này tương tự như các tình tiết, sự kiện pháp lý trong án lệ: Trường hợp việc bên nhận đặt cọc không thể thực hiện đúng cam kết là do khách quan và bên nhận đặt cọc không phải chịu phạt cọc.

Tại phiên tòa, người kháng cáo không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào mới được pháp luật chấp nhận nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo về nội dung này.

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi phạm (việc thanh toán chậm) gây ra, phía bị đơn chưa rõ được thiệt hại cụ thể để yêu cầu nên Tòa không xét. Tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay phía nguyên đơn tự nguyện thanh toán thêm số tiền 20.000.000 đồng. Nhận thấy, ý kiến trả số tiền trên của nguyên đơn là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử chấp nhận sửa một phần nghĩa vụ trả tiền của ông Vũ Mạnh T và bà Nguyễn Thị H.

2.3. Xét yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam – Chi nhánh Kỳ Sơn Hòa Bình về việc không đồng ý Tòa sơ thẩm tuyên vô hiệu đối với hợp đồng thế chấp đã ký ngày 28/10/2022.

Hội đồng xét xử xét thấy, ngày 08/7/2022 hộ gia đình ông Trần Quang P đã chuyển nhượng thửa đất số 267 cho ông T bà H. Phía ông T cũng đã thanh toán tiền mua đất với số tiền 1.300.000.000 đồng/1.400.000.000 đồng cho gia đình ông P. Đến tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay ông P vẫn khẳng định và yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T bà H. Như phân tích tại mục 2.1 thì hợp đồng chuyển nhượng đất là có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên đến ngày 28/10/2022 ông P cùng các thành viên trong gia đình là bà N, chị H, chị T2 lại tiếp tục ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản để vay vốn Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam với số tiền là 500.000.000 đồng. Hành vi này đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T bà H được pháp luật bảo vệ, vi phạm nguyên tắc thực hiện hợp đồng dân sự được quy định tại khoản 3 Điều 412 Bộ luật Dân sự.

Khi thực hiện giao dịch thế chấp tài sản ông P đã che đậy thông tin chuyển nhượng thửa đất số 267 với Ngân hàng, do đó cả nội dung và mục đích của hợp đồng thế chấp này đã vi phạm điều cấm của pháp luật, không đảm bảo điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 127 Bộ luật Dân sự. Tòa cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số R 436147/HĐTC ngày 28/10/2022 giữa hộ ông Trần Quang P với Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam vô hiệu là có căn cứ.

Xét lỗi của các bên trong việc ký kết hợp đồng thế chấp:

Tài liệu có trong hồ sơ thể hiện: Ngày 06/9/2022 ông T đã có đơn tố giác đến công an phường Kỳ Sơn về việc ông P không thực hiện đúng cam kết chuyển nhượng đất; Ngày 11/9/2022 ông P cũng có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp việc ông T không thanh toán tiền mua đất ra UBND phường Kỳ Sơn. Như vậy tại thời

điểm ký kết hợp đồng thế chấp thì diện tích đất trên đã có tranh chấp giữa các bên đương sự và đã được đưa ra chính quyền địa phương để giải quyết. Theo lời khai của ông P bà N thì quá trình ký kết hợp đồng thế chấp cán bộ Ngân hàng cũng không hỏi về tình trạng pháp lý của thửa đất. Phía Ngân hàng cũng thừa nhận không tiến hành thủ tục thẩm định tài sản nhà đất hộ ông P trong lần thế chấp này vì quy định của ngành không bắt buộc, mà chỉ căn cứ Biên bản thẩm định thực trạng tài sản, với sự chứng kiến của đại diện chính quyền địa phương, hộ giáp ranh và Thẩm định giá theo chứng thư thẩm định năm 2020.

Theo điểm d khoản 5 Điều 28 của Quy định bảo đảm trong hoạt động cấp tín dụng số: 2929/QyĐ-NHNo-TD ngày 31/12/2021 của Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam về “*Nội dung thẩm định tài sản bảo đảm*”:

*Agribank nơi cấp tín dụng thẩm định TSBD với các nội dung sau:*

*5. Xác định tính tranh chấp của tài sản:*

*d. Xác định việc tranh chấp tài sản qua các kênh thông tin khác (nếu có)*

...

Như vậy trong quy định trên đã nêu rõ trách nhiệm của Ngân hàng khi cấp tín dụng đối với các khoản vay có thế chấp tài sản là phải xác định tính tranh chấp của tài sản. Trong vụ án này Ngân hàng đã không tiến hành thẩm định tình trạng pháp lý của thửa đất thông qua chính quyền địa phương, tổ dân phố hay các hộ giáp ranh, hàng xóm là chưa đảm bảo các quy định về quy chế thế chấp, cầm cố tài sản và quy chế cho vay vốn của Ngân hàng. Phía Ngân hàng đã không thực hiện hết trách nhiệm trong việc xác định tính tranh chấp của tài sản, do đó phải chịu rủi ro là nhận thế chấp đối với tài sản đang có tranh chấp. Ngân hàng không phải là người thứ 3 ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Quang P và Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam Chi nhánh Kỳ Sơn Hòa Bình. Ghi nhận sự tự nguyện thanh toán 20.000.000 đồng của ông T bà H và sửa (khách quan) bản án sơ thẩm trong phần quyết định về nội dung này.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Tại phiên tòa phúc thẩm xác định nghĩa vụ ông T bà H có trách nhiệm liên đới thanh toán số tiền 120.000.000 đồng cho ông P bà N, do vậy phải chịu án phí dân sự theo quy định. Ông T là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm, bà H phải chịu ½ án phí dân sự đối với số tiền buộc phải thanh toán (120.000.000 đồng) là đúng quy định pháp luật.

[4] Về án phí phúc thẩm: Phần sửa bản án có liên quan đến yêu cầu kháng cáo nên ông Trần Quang P không phải chịu án phí phúc thẩm. Ngân hàng NN & PT NT Việt Nam kháng cáo không được chấp nhận, do đó phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Các quyết định của Bản án số: 03/2024/DS-ST ngày 26/01/2024 của Tòa án nhân dân TP Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng khoản 2 Điều 308, điểm a khoản 5 Điều 314, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Án lệ số 25/2018/AL ngày 17/10/2018; Án lệ số 55/2022/AL ngày 07/9/2022; Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Quang P và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam.

1. Sửa Bản án số: 03/2024/DS-ST ngày 26/01/2024 của Tòa án nhân dân TP Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình, cụ thể:

Buộc ông Vũ Mạnh T và bà Nguyễn Thị H phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng) cho ông Trần Quang P và bà Lương Thị N.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án hợp lệ, nếu bên phải thi hành án không trả số tiền nói trên thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu một khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 - Bộ luật dân sự 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2. Giữ nguyên phần còn lại của Bản án dân sự sơ thẩm, cụ thể:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 129, khoản 3 Điều 412, Điều 408, Điều 429 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 188 Luật Đất đai 2013; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa bên chuyển nhượng là hộ gia đình ông bà Trần Quang P - Lương Thị N với bên nhận chuyển nhượng là ông bà Vũ Mạnh T - Nguyễn Thị H (Xác lập, thực hiện ngày 8/7/2022 và 1/8/2022) đối với ngôi nhà kèm theo đất thửa số 267, tờ bản đồ 5; Giấy chứng nhận QSD đất số R436147, số vào sổ 00678, tên “hộ ông Trần Quang P” do UBND huyện Kỳ Sơn (cũ), tỉnh Hòa Bình cấp ngày 11/4/2002. Địa chỉ nhà đất tọa lạc tại: Số nhà 16, Tổ 2, Phường Kỳ Sơn, TP Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình hiện nay.

Buộc hộ ông bà Trần Quang P - Lương Thị N cùng các thành viên gia đình phải bàn giao nhà đất đã chuyển nhượng nêu trên cho ông bà Vũ Mạnh T - Nguyễn Thị H với hiện trạng nhà và quyền sử dụng đất theo Trích đo, đo đạc chính lý bản đồ địa chính số 05 - 2023 Hệ tọa độ VN 2000, Tổ 2, Tờ bản đồ số 05 (311536 - 01 - b) TT Kỳ Sơn (cũ) - Văn phòng đo đạc tỉnh Hòa Bình thực hiện ký ngày 06/9/2023 được lưu trong hồ sơ vụ án.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số: R 436147/HĐTC ngày 28/10/2022, kèm theo văn bản công chứng số R 436147/HĐTC (số công chứng 1067, quyển

số 01/2022) ký kết và công chứng tại Văn phòng Công chứng Doanh Sinh, Kỳ Sơn, Hòa Bình vô hiệu và hủy bỏ đăng ký giao dịch bảo đảm.

Buộc Ngân hàng giao lại Giấy chứng nhận QSD đất số: R436147, số vào sổ 00678, tên hộ ông Trần Quang P do UBND huyện Kỳ Sơn (cũ), tỉnh Hòa Bình cấp ngày 11/4/2002 cho ông bà T - H làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận QSD đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Ông Vũ Mạnh T và bà Nguyễn Thị H có quyền đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà H phải nộp 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) tiền án phí DSST, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số: 0004866 ngày 17/4/2023 tại Chi cục Thi hành án Dân sự TP Hòa Bình. Nay bà H còn phải nộp số tiền là 2.700.000 đồng (Hai triệu bảy trăm nghìn đồng). Ông T được miễn tạm ứng án phí và án phí DSST. Buộc ông P bà N phải liên đới chịu án phí DSST là 300.000 đồng.

Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn ông P bà N phải liên đới chịu khoản tiền chi phí tố tụng xem xét, thẩm định, đo đạc, định giá là: 2.850.000 đồng và có nghĩa vụ hoàn trả cho ông bà T - H là người đã nộp tạm ứng trước. Người đại diện nhận là bà Nguyễn Thị H.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Quang P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nay được hoàn lại số tiền 300.000 đồng dự phí kháng cáo theo Biên lai thu số: 0000282 ngày 12/3/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hòa Bình. Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, nay được đối trừ vào 300.000 đồng dự phí kháng cáo theo Biên lai thu số: 0000283 ngày 12/3/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

4. Trong trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành án 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 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.

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

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Hoà Bình;
- TAND thành phố Hòa Bình;
- Chi cục THADS thành phố Hòa Bình;
- Các Đương Sự;
- Lưu

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

**Đinh Trường Sơn**

