

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 95/2025/DS-PT

Ngày 04-3-2025

“V/v Tranh chấp dân sự về
hợp đồng vay tài sản, hợp
đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và tài
sản gắn liền với đất; hợp
đồng thuê quyền sử dụng
đất, nhà ở”

**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 Trần Trung Thành.

Các Thẩm phán:

Ông Sỹ Danh Đạt

Ông Nguyễn Tấn Tặng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tuấn, Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Nguyễn Thị Được, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 04 tháng 3 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 583/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 11 năm 2024, về việc “Tranh chấp dân sự về hợp đồng vay tài sản; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và nhà ở”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2024/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 17/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ (S); Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn T, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị; Địa chỉ trụ sở chính: Số A, T, Phường L, Quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn T: Bà Lê Thị H, chức vụ: Phó Giám đốc Khối xử lý nợ S1 (Theo Giấy ủy quyền số: 68/2022/QĐ-SeABank ngày 14/01/2022 của Chủ tịch Hội đồng Quản trị Ngân hàng TMCP Đ).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị H: Anh Nguyễn Hồ K, chức vụ: Chuyên viên Xử lý nợ Ngân hàng TMCP Đ;

Địa chỉ: Số A, T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Hoàng T1, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Đường N, KDC A, ấp B, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bà Trần Thị Tố A, sinh năm 1964;

Địa chỉ: Số D, ấp A, xã M, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Tố A: Ông Nguyễn Hoàng T1, sinh năm 1965; Địa chỉ: Đường N, KDC A, ấp B, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (theo văn bản ủy quyền ngày 22/5/2024);

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lương Văn P, sinh năm 1970;

2. Bà Lương Thị T2, sinh năm 1936;

Cùng địa chỉ: Số A, Ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Thanh P1, chức vụ: Giám đốc;

Địa chỉ: Quốc lộ C, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ: Ông Nguyễn Hoàng H1, chức vụ Trưởng phòng Thẩm tra và Xác minh đơn, Văn Phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ;

Địa chỉ: Quốc lộ C, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (theo văn bản ủy quyền số 5925/GUQ-STNMT ngày 04/12/2024).

- Người kháng cáo: Ông Lương Văn P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 05/7/2024 của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (S); lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay anh Nguyễn Hồ K đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Hoàng T1 và bà Trần Thị Tố A đã ký hợp đồng cho vay từng lần số: REF2201800219/HDTD/AG1-NHT ngày 19/01/2022 với Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh A1 với số tiền vay 1.000.000.000 đồng; mục đích vay, vay bổ sung vốn kinh doanh. Thời hạn vay tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đến ngày 20/01/2023, ngày giải ngân là ngày 20/01/2022. Lãi suất cho vay: Lãi suất trong hạn tại thời điểm giải ngân là 10,49%/năm sẽ được cố định trong suốt thời gian vay. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn đối với dư nợ gốc quá hạn; lãi suất chậm trả bằng 10%/năm đối với dư nợ chậm trả.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay: ông T1 và bà Tố A có thể chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 913,6 m² thuộc thửa đất số 9, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp và tài sản gắn liền với đất là nhà ở riêng lẻ, có diện tích xây dựng và diện tích sàn là 107,9m², cấp IV theo giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CV 453094, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS08406 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 28/4/2020 cho ông Nguyễn Hoàng T1.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số REF2201800219/HDTTC/AG1-NHT ngày 19/01/2022 giữa Ngân hàng TMCP Đ với ông Nguyễn Hoàng T1 và bà Trần Thị Tố A được công chứng tại Văn phòng C1, tỉnh Đồng Tháp (số công chứng : 450, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD) để đảm bảo các khoản vay của ông T1 và bà Tố A. Tài sản thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 19/01/2022 tại Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Tính đến ngày 16/9/2024, ông T1 và bà Tố A đã trả cho Ngân hàng được nợ gốc 197.796.674đ; còn nợ gốc là 880.633.837đ, nợ lãi trong hạn 2.873.973đ, nợ lãi quá hạn 231.317.476đ. Tổng cộng là 1.114.825.286đ. Do ông T1 và bà Tố A đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng; Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc yêu cầu ông T1 và bà Tố A trả nợ nhưng ông T1 và bà A vẫn không thực hiện theo yêu cầu của Ngân hàng và cố tình kéo dài trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

Nay Ngân hàng TMCP Đ yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc ông Nguyễn Hoàng T1 và bà Trần Thị Tố A có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền vốn vay gốc 880.633.837đ và tiền lãi tạm tính đến ngày 16/9/2024 là 234.191.449đ. Tổng cộng gốc và lãi 1.114.825.286đ. Ngoài ra, ông T1 và bà Tố A phải tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 16/9/2024 cho đến khi trả hết nợ gốc và lãi theo Hợp đồng cho vay từng lần số REF2201800219/HDTD/AG1-NHT ngày 19/01/2022.

2. Công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số REF2201800219/HDTTC/AG1-NHT ngày 19/01/2022 giữa Ngân hàng TMCP Đ với ông Nguyễn Hoàng T1 và bà Trần Thị Tố A.

3. Trường hợp ông Nguyễn Hoàng T1 và bà Trần Thị Tố A không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự huyện L kê biên, phát mại tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số REF2201800219/HDTTC/AG1-NHT ngày 19/01/2022 giữa Ngân hàng TMCP Đ với ông Nguyễn Hoàng T1 và bà Trần Thị Tố A. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo không đủ trả nợ thì ông Nguyễn Hoàng T1 và bà Trần Thị Tố A phải tiếp tục thực hiện trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ.

- Bị đơn ông Nguyễn Hoàng T1, bà Trần Thị Tố A trình bày:

Ông T1, bà Tố A thống nhất với toàn bộ lời trình bày của đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Đ; ông, bà thừa nhận hiện nay còn nợ Ngân hàng số tiền nêu trên. Do ông T1 và bà A đang khó khăn nên xin trả dần hàng tháng. Trường hợp ông, bà không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì ông T1, bà A đồng ý giao tài sản thế chấp cho cơ quan có thẩm quyền kê biên phát mại theo quy định.

Về phần đất đang tranh chấp với ông P có ý kiến như sau: Nguồn gốc đất tranh chấp của thửa số 9, tờ bản đồ số 16, diện tích 913,6m² đất tọa lạc ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp và căn nhà cấp 4 và nhà kho, toàn bộ vật kiến trúc cây trồng trên đất là ông T1 nhận chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền

với đất từ ông Lương Văn P. Ngày 05/11/2019, ông T1 với ông P có đến Văn phòng Công chứng Bùi Công L ở thị trấn L để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với phần diện tích diện tích 913,6m², thuộc thửa số 9, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong thì ông T1 đã giao đủ tiền cho ông P số tiền 400.000.000đ; ông P có ký tên giấy nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

Ngày 02/02/2020, ông P có làm hợp đồng thuê nhà và đất của ông Nguyễn Hoàng T1 diện tích 913,6m² thửa số 9, tờ bản đồ số 16, địa chỉ ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp và căn nhà cấp 4 và nhà kho trên đất với giá là 12.000.000đ/năm, thời hạn thuê là 02 năm. Đến ngày 25/8/2021 thì thời hạn thuê nhà đã hết nhưng ông P và bà T2 cũng không trả lại nhà và đất cho ông T1 mặc dù ông T1 đã rất nhiều lần yêu cầu.

Vì vậy, ông T1 làm đơn yêu cầu Ban N1, thì ông P yêu cầu ông cho ông P gia hạn thêm 05 tháng kể từ ngày 25/3/2021 cho đến hết thời hạn là 25/8/2021. Tuy nhiên, đến nay ông P và bà T2 cũng không trả nhà và đất lại cho ông. Ông T1, bà A xác định không tranh chấp hợp đồng thuê đất, nhà ở và tiền thuê nhà ở đối với ông P.

* *Đối với yêu cầu độc lập của ông P:* Yêu cầu Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lương Văn P và ông Nguyễn Hoàng T1 ngày 05/11/2019 đối với diện tích 913,6 m² thuộc thửa đất số 9, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Ông P đồng ý trả cho ông T1 số tiền đã vay là 400.000.000đ; thì ông T1 không đồng ý, vì phần đất này ông T1 nhận là chuyển nhượng là hợp pháp đã được Sở T cấp giấy đất ngày 28/4/2020.

Nay ông Nguyễn Hoàng T1 yêu cầu ông Lương Văn P, bà Lương Thị T2 trả lại cho ông phần đất có diện tích 913.6 (đo đạc thực tế 882,2m²) thể hiện các mốc M1, M2, M3, M4 theo sơ đồ đo đạc ngày 03/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L; và toàn bộ vật kiến trúc, cây trồng và căn nhà cấp 4 và nhà kho có trên đất cho ông để ông giao Ngân hàng TMCP Đ kê biên phát mãi theo quy định; khi ông T1 và bà A không thực hiện nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng.

Đối với diện tích đo đạc thực tế thiếu 31.4m² thì ông T1 thống nhất không ý kiến hay tranh chấp gì đối với phần đất thiếu này; ông T1 thừa nhận trước đây ông nhận chuyển nhượng đất từ ông P là không có đo đạc thực tế, cơ quan cấp giấy chỉ căn cứ trên giấy đất của ông P cấp lại cho ông. Ông T1 thống nhất với kết quả định giá và sơ đồ đo đạc ngày 03/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

Ngày 23/8/2024, ông T1 có đơn yêu cầu là Hủy Hợp đồng thuê đất, nhà ở ngày 02/02/2020 giữa ông Nguyễn Hoàng T1 với ông Lương Văn P và Buộc ông Lương Văn P, bà Lương Thị T2 di dời trả lại cho ông Nguyễn Hoàng T1 phần đất có diện tích 913.6 (đo đạc thực tế 882,2m²) thể hiện các mốc M1, M2, M3, M4 về mốc M1 theo sơ đồ đo đạc ngày 03/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L; và di dời tài sản vật dụng ngoài căn nhà và nhà kho để

trả lại đất và nhà, nhà kho cho ông T1. Ngoài ra, không yêu cầu bổ sung gì thêm.

Bị đơn bà Tô A thống nhất với toàn bộ lời trình bày của ông T1, bà không có ý kiến hay bổ sung gì thêm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Văn P có đơn yêu cầu độc lập đề ngày 27/12/2023; lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông P trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 9, diện tích 913,6m², tờ bản đồ số 6 và căn nhà cấp 4 và nhà kho, toàn bộ vật kiến trúc cây trồng có trên đất. Đất tọa lạc ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp là của ông, bà để lại cho bà Lương Thị T2 (mẹ ông P). Ngày 18/5/2011, bà Lương Thị T2 được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 23/4/2013, bà T2 làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên cho ông P đứng tên. Năm 2019, do ông P làm ăn thất bại nên ông P có vay ông P1 số tiền là 350.000.000đ, nhưng do ông P không có khả năng trả nợ; do đó bạn ông P tên chị N giới thiệu nên biết ông T1 có cho nhiều người khác vay. Khi gặp ông T1 thì ông P trình bày sự việc, hoàn cảnh gia đình thì ông T1 kêu ông vay Ngân hàng, ông P thông báo cho ông T1 do ông P bị nợ xấu nên Ngân hàng không cho vay. Vì vậy, ông T1 yêu cầu ông P chuyển nhượng đất và toàn bộ tài sản có trên đất cho ông T1 để ông T1 giúp ông P giải quyết trả nợ 350.000.000đ cho ông P1.

Ngày 05/11/2019, ông P với ông T1 đến Văn phòng C2 ở thị trấn L để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với phần diện tích diện tích 913,6m², thuộc thửa số 9, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp; ông P thừa nhận chuyển nhượng bao gồm toàn bộ, vật kiến trúc cây trồng có trên đất kể cả căn nhà cấp 4 diện tích xây dựng tầng 1, 107,9m², kết cấu vách tường, khung bê tông cốt thép, nền gạch Ceramic, mái toll. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong thì ông T1 đưa ông P số tiền 350.000.000đ nhưng buộc ông P phải ghi biên nhận nợ là 400.000.000đ. Đến ngày 28/4/2020, ông T1 được Sở T cấp giấy cho ông T1. Ông P xác định hiện nay không còn nợ ông P1.

Mặt khác, ông P cho rằng việc ông P ký hợp đồng thuê đất và nhà ở đối phần diện tích 913,6m² thửa số 9, tờ bản đồ số 16, địa chỉ ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp và căn nhà cấp 4 và nhà kho trên đất là do Toàn bộ diện tích đất này ông T1 đã đứng tên trên giấy các thửa đất của ông P. Khi ông T1 cần vay tiền Ngân hàng, Ngân hàng yêu cầu ông T1 phải chứng minh được nguồn thu nhập thì Ngân hàng mới cho vay nên ông T1 yêu cầu ông P ký hợp đồng thuê nhà để cho ông T1 vay tiền nên ông P ký tên; thực tế việc ông P làm thủ tục sang tên cho ông T1 là do ông P thiếu tiền ông T1 một tỷ bảy trăm triệu đồng nên ông P sang tên cho ông T1 để làm tin và đảm bảo số tiền vay; thực tế ông P không có việc mua bán và chuyển nhượng nhà và đất nên từ ngày ông T1 đứng tên đất thì ông P và bà T2 vẫn ở trong căn nhà và quản lý sử dụng đất cho đến nay. Ngoài phần đất tranh chấp này thì ông P thừa nhận có chuyển nhượng các phần đất khác cho ông T1, nhưng ông không tranh chấp với ông T1 đối các thửa đất khác tọa lạc tại

Cần Thơ; vì các phần đất này đã chuyển nhượng cho nhiều người nên ông không tranh chấp. Nếu có tranh chấp thì ông P sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Đối với sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L phần đất đo đạc thực tế có diện tích 882,2m² thể hiện ở các mốc M1, M2, M3, M4 ngày 03/4/2024 thì phần diện tích 31,4m² so với giấy đất đã cấp cho ông P ngày 24/3/2013 là 916,3m², mục đích sử dụng, đất ở nông thôn 300m², đất trồng cây lâu năm 613,6m²; ông P thống nhất theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L; ông không khiếu nại gì đối với phần diện tích thiếu 31,4m². Ông P thừa nhận thời điểm ông được cấp giấy đất thì không có đo đạc thực tế, cơ quan chuyên môn cũng không khảo sát chỉ căn cứ trên giấy đất trước đây đã cấp cho mẹ ông là bà Lương Thị T2. Sau đó ông P chuyển nhượng lại cho ông T1 cũng không đo đạc thực tế.

Nay ông Lương Văn P yêu cầu độc lập: Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lương Văn P và ông Nguyễn Hoàng T1 ngày 05/11/2019 đối với diện tích 913,6m² thuộc thửa đất số 9, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Ông P đồng ý trả cho ông Nguyễn Hoàng T1 số tiền đã vay là 400.000.000đ.

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất, nhà ở giữa ông với ông T1 thì ông không có ý kiến gì; thực tế không có việc thuê đất nhà ở vì nhà đất là của ông quản lý.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị T2 có đơn xin vắng mặt và có văn bản trình bày ý kiến: Bà T2 thống nhất với ý kiến của con bà là ông Lương Văn P; ngoài ra bà không ý kiến trình bày bổ sung gì thêm.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Sở T trình bày:

Ngày 18/5/2011, hộ bà Lương Thị T2 được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 9, tờ bản đồ số 16, diện tích 913,6m², mục đích sử dụng (300,0m² Đất ở tại nông thôn và 613,6m² Đất trồng cây lâu năm), tọa lạc xã Đ, huyện L.

Ngày 18/4/2013, hộ bà Lương Thị T2 xác lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Lương Văn P tại thửa đất số 9, tờ bản đồ số 16, diện tích 913,6m², mục đích sử dụng (300,0m² Đất ở tại nông thôn và 613,6m² Đất trồng cây lâu năm), tọa lạc xã Đ, huyện L và được Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện L chứng thực số 82, quyển số 01 TP/CC-SCT/HĐGD. Ngày 23/4/2013, ông Lương Văn P được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện L chỉnh lý tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nội dung nhận tặng cho thửa đất nêu trên.

Ngày 05/11/2019, ông Lương Văn P xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hoàng T1 tại thửa đất số 9, tờ bản đồ số 16, diện tích 913,6 m², mục đích sử dụng (300,0m² Đất ở tại nông thôn và 613,6 m² Đất trồng cây lâu năm), tọa lạc xã Đ, huyện L và được Văn phòng Công chứng Bùi Công L chứng nhận số 01484, quyển số 01/2019-TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 28/4/2020, ông Nguyễn Hoàng T1 được Sở T ký cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do nhận chuyển nhượng tại thửa đất nêu trên.

Ngày 19/01/2022, ông Nguyễn Hoàng T1 xác lập Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 9, tờ bản đồ số 16 cho Ngân hàng Thương mại Cổ Phần Đ - Chi nhánh A1 và được Văn phòng C1 chứng nhận số 450, quyền số 01/2022-TP/CC-SCC/HĐGD. Cùng ngày, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L xác nhận vào trang bổ sung Giấy chứng nhận. Nội dung: Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Việc cấp giấy đất cho ông Nguyễn Hoàng T1 dựa trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C2 chứng nhận và việc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L ký xác nhận trang bổ sung giấy chứng nhận dựa trên Hợp đồng thế chấp được Văn phòng C1 chứng nhận là phù hợp theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và Điều 79 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

* Tại Quyết định bản án sơ thẩm số 96/2024/DS-ST, ngày 16/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lập Vò đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ.

Buộc ông Nguyễn Hoàng T1 và bà Trần Thị Tố A có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ số tiền vay còn nợ là 1.114.825.286 đồng (Hai trăm, hai mươi bốn triệu, ba trăm hai mươi nghìn đồng, một trăm bảy mươi hai đồng). Trong đó nợ gốc là 880.633.837 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 16/9/2024 là 234.191.449 đồng).

Số tiền trên sẽ được tiếp tục tính lãi suất phát sinh theo Hợp đồng cho vay từng lần REF2201800219/HDTD/AG1-NHT ngày 19/01/2022 với ông Nguyễn Hoàng T1, bà Trần Thị Tố A cho đến khi trả xong.

Công nhận Hợp đồng thế chấp số REF2201800219/HDTC/AG1-NHT ngày 19/01/2022 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ – Chi nhánh A1 với ông Nguyễn Hoàng T1 và bà Trần Thị Tố A là hợp pháp.

Trường hợp ông Nguyễn Hoàng T1, bà Trần Thị Tố A không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp đảm bảo cho số tiền vay theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số REF2201800219/HDTC/AG1-NHT ngày 19/01/2022 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ – Chi nhánh A1 với ông Nguyễn Hoàng T1 và bà Trần Thị Tố A để thu hồi nợ.

Sau khi xử lý tài sản thế chấp mà không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì ông Nguyễn Hoàng T1, bà Trần Thị Tố A phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ. Nếu còn thừa thì Ngân hàng phải trả lại cho Bên thế chấp.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lương Văn P về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lương Văn P và ông Nguyễn Hoàng T1 ngày 05/11/2019 đối với diện tích 913,6 m² thuộc thửa đất số 9, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp và ông Lương Văn P đồng ý trả cho ông Nguyễn Hoàng T1 số tiền đã vay là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng T1.

Hủy Hợp đồng thuê đất, nhà ở ngày 02/02/2020 giữa ông Nguyễn Hoàng T1 với ông Lương Văn P

Buộc ông Lương Văn P, bà Lương Thị T2 di dời trả lại cho ông Nguyễn Hoàng T1 phần đất có diện tích 913.6m² (đo đạc thực tế 882,2 m²) thể hiện các mốc M1, M2, M3, M4 về mốc M1 theo sơ đồ đo đạc ngày 03/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L; và di dời tài sản vật dụng ngoài căn nhà và nhà kho để trả lại đất và nhà, nhà kho cho ông T1 quản lý sử dụng.

(Kèm theo Sơ đồ đo đạc ngày 03/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/11/2022 và ngày 11/3/2024)

Ông Lương Văn P và bà Lương Thị T2 được quyền lưu cư trong thời hạn 03 (Ba) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng và xem xét thẩm định tại chỗ:

Ông Lương Văn P phải chịu tổng cộng là 4.406.590 đồng. Ông P đã nộp và đã chi xong.

Buộc ông Nguyễn Hoàng T1 và bà Trần Thị Tố A trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 chi phí tố tụng và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng (Một triệu đồng).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lương Văn P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003477 ngày 28 tháng 12 năm 2023, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò.

- Ông Lương Văn P, bà Lương Thị T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Tuy nhiên, do bà T2 là người cao tuổi nên thuộc trường hợp miễn nộp án phí theo quy định tại Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Ông P phải chịu án phí là 150.000 đồng.

- Ông Nguyễn Hoàng T1 được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007738 ngày 22 tháng 8 năm 2024, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò.

- Ông Nguyễn Hoàng T1 và bà Trần Thị Tố A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 45.444.758 đồng. Tuy nhiên, do bà Tố A là người cao tuổi nên thuộc trường hợp miễn nộp án phí theo quy định tại Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Ông T1 phải chịu án phí là 22.722.379 đồng.

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 19.210.000 đồng theo biên lai thu số 0003331 ngày 14 tháng 11 năm 2023, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lập Vò.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 01/10/2024 ông Lương Văn P kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số 96/2024/DS-ST ngày 16/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lập Vò, tỉnh Đồng Tháp. Ông Lương Văn P yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập, về việc tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lương Văn P và ông Nguyễn Hoàng T1 ngày 05/11/2019 đối với diện tích 913,6m², thuộc thửa số 9, tờ bản đồ số 16, mục đích sử dụng đất (*diện tích 300m² ở nông thôn + diện tích 613,6m² đất trồng cây lâu năm*), đất tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp và ông Lương Văn P đồng ý trả cho ông Nguyễn Hoàng T1 số tiền đã vay là 400.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lương Văn P, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, được kiểm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Lương Văn P nộp trong hạn luật định nên kháng cáo của ông được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị T2 vắng mặt không có lý do; Xét thấy việc vắng mặt của bà T2 không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bà T2.

[2] Xét kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lương Văn P yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lương Văn P và ông Nguyễn Hoàng T1 ngày 05/11/2019 đối với diện tích 913,6m² thuộc thửa đất số 9, tờ bản đồ số 16, mục đích sử dụng đất (*diện tích 300m² ở nông thôn + diện tích 613,6m² đất trồng cây lâu năm*), đất tọa lạc

ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp và ông Lương Văn P đồng ý trả cho ông Nguyễn Hoàng T1 số tiền đã vay là 400.000.000 đồng.

[2.1] Ông Lương Văn P cho rằng do làm ăn thất bại nên có vay tiền của ông Nguyễn Hoàng T1 nên ông T1 yêu cầu ông P lập hợp đồng chuyển nhượng đất và toàn bộ vật kiến trúc, cây trồng và cả căn nhà trên đất. Đồng thời, ông P và ông T1 có lập Giấy nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/11/2019 (**BL 295**) thể hiện việc P đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 400.000.000đ.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm ông P và ông T1 đều thừa nhận tự nguyện ký kết thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/11/2019 là đúng, giá trị chuyển nhượng của các bên thỏa thuận 400.000.000đ là phù hợp giá trị thực tế thị trường tại thời điểm giao kết.

Xét thấy hình thức “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/11/2019*” giữa ông T1 và ông P, được các bên đương sự nguyên đơn, bị đơn, người có quyền và nghĩa vụ liên quan đều thừa nhận tự nguyện ký tên, do đó đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Xét thấy nội dung thỏa thuận sang nhượng đất giữa các bên đương sự là tự nguyện, không trái đạo đức xã hội và không vi phạm điều cấm của pháp luật nên phát sinh hiệu lực.

[2.2] Ông P cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên là hợp đồng giả cách để đảm bảo cho số tiền mà ông P đã vay của ông T1, không có việc mua bán chuyển nhượng và thực tế thì nhà, đất vẫn do ông và bà T2 đang quản lý sử dụng. Xét lời trình bày của ông P không được phía ông T1 thừa nhận nhưng ông P không có chứng cứ chứng minh giữa ông và ông T1 có giao dịch vay tiền trên thực tế do đó nội dung ông P trình bày hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm che giấu hợp đồng vay tiền giữa hai bên là không có căn cứ. Ngoài ra, tại “*Biên bản về việc chuyển nhượng đất ở, nhà ở ngày 24/3/2024*” của Ban nhân dân ấp An Lợi B thì ông P trình bày “*Tôi có thừa nhận tôi có chuyển nhượng đất ở và nhà ở số tiền trước sau là 1.500.000.000đ, có nhận tiền đầy đủ, chỉ còn tôi và mẹ tôi đi ra khỏi nhà, nhưng vì mẹ tôi đau yếu, hơn nữa tôi xin hẹn lại là 5 tháng tôi tìm cách để khắc phục, kể từ ngày 25 tháng 3 cho đến tháng 8 năm 2021, nếu như tôi không thực hiện đúng như lời cam kết tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm*”. Như vậy, “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/11/2019*” trên thực tế các bên ông T1 có cho ông P thuê nhà đất lại là có căn cứ. Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm ông P và ông T1 đều thừa nhận sau khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở ngày 05/11/2019 xong thì ông T1 đến liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không thể chuyển nhượng được vì ông Lương Văn P còn nợ 02 người khác là bà Lê Thị C và bà Nguyễn Thị H2 nên cơ quan Thi hành án huyện L không đồng ý cho ông P chuyển nhượng QSD đất nên ông T1 đã cùng vợ là bà Trần Thị Tố A phải xuất trả 600.000.000đ tại cơ quan Thi hành án dân sự huyện L giao cho ông P để trả nợ cho 02 người là bà C và bà H2 nên ông T1 mới thực hiện

thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất được. Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm ông Lương Văn P trình bày số tiền 1.500.000.000đ vay của ông T1 không liên quan đến số tiền 400.000.000đ giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở ngày 05/11/2019 và không yêu cầu giải quyết trong vụ kiện này. Do đó, có căn cứ chứng minh Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở ngày 05/11/2019 là hợp pháp, phù hợp với quy định tại các Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

[3] Đối với thửa đất chuyển nhượng đang tranh chấp thì nguồn gốc đất tranh chấp thửa số 9, tờ bản đồ số 16, diện tích 913,6m² và căn nhà cấp 4 và nhà kho, toàn bộ vật kiến trúc cây trồng có trên đất là của ông, bà để lại cho bà Lương Thị T2 (mẹ ông P). Ngày 18/5/2011, bà Lương Thị T2 đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 23/4/2013, bà T2 làm Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên cho cá nhân ông P đứng tên quyền sử dụng đất nên ngày 05/11/2019, ông P chuyển nhượng đất lại cho ông T1 là hợp pháp.

Theo Công văn số 2871/STNMT-VP ĐKĐĐ ngày 27/6/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ, xác định “*Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 9, tờ bản đồ số 16, diện tích 913,6m², mục đích sử dụng 300,0m² đất ở tại nông thôn và 613,6m² đất trồng cây lâu năm, tọa lạc xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp cho ông Nguyễn Hoàng T1 dựa trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C2 chứng nhận và việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L ký xác nhận tại trang bổ sung Giấy chứng nhận dựa trên Hợp đồng thế chấp được Văn phòng C1 chứng nhận là phù hợp theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai*”. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định không có căn cứ để tuyên bố vô hiệu “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/11/2019*” giữa ông P với ông T1 là phù hợp.

[4] Xét Hợp đồng thuê đất, nhà ở ngày 02/02/2020 giữa ông T1 với ông P, ông T1 yêu cầu hủy hợp đồng do ông P vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê và thời hạn thuê theo hợp đồng đã chấm dứt nhưng không giao trả lại nhà, đất, tài sản đã thuê. Ông T1 trình bày sau khi ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng do ông P và bà T2 không có chỗ ở nên ông T1 cho ông P và bà T2 thuê lại đất và nhà ở. Đến ngày 02/02/2021 thì thời hạn thuê đất, nhà ở đã hết ông T1 yêu cầu ông P và bà T2 trả nhà, đất nhưng ông T1, bà T2 vẫn không thực hiện nên ông T1 khiếu nại đến Ban N1 ngày 24/3/2024 thì ông P thừa nhận việc thuê đất của ông T1 theo Hợp đồng thuê đất, nhà ở ngày 02/02/2020 hai bên đã ký kết, do gia đình khó khăn nên chưa thể giao nhà, đất cho ông T1 được. Ngoài ra, Hợp đồng thuê đất, nhà ở thể hiện thời hạn thuê đất, nhà là 01 năm; giá thuê là 12.000.000 đồng/năm. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông

T1 tuyên hủy “*Hợp đồng thuê đất, nhà ở ngày 02/02/2020*” và cho ông P, bà T2 lưu cư 03 tháng trên đất kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật là phù hợp.

[5]. Xét Hợp đồng vay số REF2201800219/HDTD/AG1-NHT và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số REF2201800219/HDTC/AG1-NHT ngày 19/01/2022 được công chứng tại Phòng C3, tỉnh Đồng Tháp; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, giữa Ngân hàng TMCP Đ với ông Nguyễn Hoàng T1 và bà Trần Thị Tố A đã ký kết, có đăng ký giao dịch bảo đảm để thi hành án; theo Hợp đồng thế chấp tài sản gồm: Thửa đất số 9, tờ bản đồ số 16, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Nguyễn Hoàng T1 đứng tên quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp là phù hợp quy định tại Điều 317, Điều 319, Điều 323 Bộ luật dân sự. Việc ông Nguyễn Hoàng T1 và bà Trần Thị Tố A ký kết hợp đồng vay tiền và đã ký nhận đủ số tiền vay 1.000.000.000 đồng là phù hợp quy định tại Điều 116, Điều 117, Điều 119 Bộ luật dân sự và phù hợp với Điều 90, Điều 91, Điều 94, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 nên có giá trị pháp lý và làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng là phù hợp quy định pháp luật.

Tại phiên tòa ông T1, bà Tố A đều thừa nhận là còn nợ gốc 880.633.837 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 16/9/2024 là 234.191.449 đồng. Do ông T1, bà Tố A không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng nên Ngân hàng yêu cầu ông T1 và bà Tố A có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng tổng số tiền nợ gốc còn lại là 880.633.837 đồng là phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

[6] Ông T1 và đại diện Ngân hàng TMCP Đ trình bày tại phiên tòa phúc thẩm thì trước khi Ngân hàng TMCP Đ nhận thế chấp quyền sử dụng đất, ngày 17/01/2022 ông T1 có cùng nhân viên Ngân hàng TMCP Đ đến xem xét thẩm định tài sản thế chấp và ông T1 có thông báo ông P có mặt để thẩm định và tại phiên tòa ông P thừa nhận có mặt nhưng không biết là cán bộ Ngân hàng đến xem xét thẩm định tài sản thế chấp vì ông T1 không giới thiệu cán bộ Ngân hàng cho ông P biết. Tuy nhiên, ông P không có căn cứ chứng minh theo nội dung ông P trình bày. Ngân hàng có xuất trình biên bản xem xét thẩm định định giá tài sản ngày 17/01/2022 trước khi nhận thế chấp theo qui định,

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông P không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào khác chứng minh yêu cầu kháng cáo của ông là có căn cứ.

[7] Từ những phân tích như trên Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu của bị đơn là có căn cứ và phù hợp với chứng cứ trong hồ sơ cũng như thẩm vấn, tranh tụng tại phiên tòa. Do đó, kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông P không có cơ sở để chấp nhận.

[8] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là phù hợp nên chấp nhận.

[9] Về án phí phúc thẩm:

Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên ông Lương Văn P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148, Điều 293 và khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 317, Điều 319, Điều 323, Điều 482, Điều 463, Điều 466, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự; Điều 10 Luật nhà ở năm 2014; Điều 167, Điều 188, Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Điều 90, Điều 91, Điều 94, Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 ; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lương Văn P.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2024/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ.

Buộc ông Nguyễn Hoàng T1 và bà Trần Thị Tố A có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ số tiền vay còn nợ là 1.114.825.286 đồng (Hai trăm, hai mươi bốn triệu, ba trăm hai mươi nghìn đồng, một trăm bảy mươi hai đồng). Trong đó nợ gốc là 880.633.837 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 16/9/2024 là 234.191.449 đồng).

Số tiền trên sẽ được tiếp tục tính lãi suất phát sinh theo Hợp đồng cho vay từng lần REF2201800219/HDTD/AG1-NHT ngày 19/01/2022 với ông Nguyễn Hoàng T1, bà Trần Thị Tố A cho đến khi trả xong.

Công nhận Hợp đồng thế chấp số REF2201800219/HDTC/AG1-NHT ngày 19/01/2022 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ – Chi nhánh A1 với ông Nguyễn Hoàng T1 và bà Trần Thị Tố A là hợp pháp.

Trường hợp ông Nguyễn Hoàng T1, bà Trần Thị Tố A không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp đảm bảo cho số tiền vay theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số REF2201800219/HDTC/AG1-NHT ngày 19/01/2022 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ – Chi nhánh A1 với ông Nguyễn Hoàng T1 và bà Trần Thị Tố A để thu hồi nợ.

Sau khi xử lý tài sản thế chấp mà không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì ông Nguyễn Hoàng T1, bà Trần Thị Tố A phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện

nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ. Nếu còn thừa thì Ngân hàng phải trả lại cho Bên thế chấp.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lương Văn P về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lương Văn P và ông Nguyễn Hoàng T1 ngày 05/11/2019 đối với diện tích 913,6 m² thuộc thửa đất số 9, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp và ông Lương Văn P đồng ý trả cho ông Nguyễn Hoàng T1 số tiền đã vay là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng T1.

Hủy Hợp đồng thuê đất, nhà ở ngày 02/02/2020 giữa ông Nguyễn Hoàng T1 với ông Lương Văn P

Buộc ông Lương Văn P, bà Lương Thị T2 di dời trả lại cho ông Nguyễn Hoàng T1 phần đất có diện tích 913.6m² (đo đạc thực tế 882,2 m²) thể hiện các mốc M1, M2, M3, M4 về mốc M1 theo sơ đồ đo đạc ngày 03/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L; và di dời tài sản vật dụng ngoài căn nhà và nhà kho để trả lại đất và nhà, nhà kho cho ông T1 quản lý sử dụng.

(Kèm theo Sơ đồ đo đạc ngày 03/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/11/2022 và ngày 11/3/2024)

Ông Lương Văn P và bà Lương Thị T2 được quyền lưu cư trong thời hạn 03 (Ba) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng và xem xét thẩm định tại chỗ:

Ông Lương Văn P phải chịu tổng cộng là 4.406.590 đồng. Ông P đã nộp và đã chi xong.

Buộc ông Nguyễn Hoàng T1 và bà Trần Thị Tố A trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 chi phí tố tụng và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng (Một triệu đồng).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lương Văn P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003477 ngày 28 tháng 12 năm 2023, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò.

- Ông Lương Văn P, bà Lương Thị T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Tuy nhiên, do bà T2 là người cao tuổi nên thuộc trường hợp miễn nộp án phí theo quy định tại Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Ông P phải chịu án phí là 150.000 đồng.

- Ông Nguyễn Hoàng T1 được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007738 ngày 22 tháng 8 năm 2024, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò.

- Ông Nguyễn Hoàng T1 và bà Trần Thị Tố A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 45.444.758 đồng. Tuy nhiên, do bà Tố A là người cao tuổi nên thuộc trường hợp miễn nộp án phí theo quy định tại Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Ông T1 phải chịu án phí là 22.722.379 đồng.

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 19.210.000 đồng theo biên lai thu số 0003331 ngày 14 tháng 11 năm 2023, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lương Văn P phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0015055 ngày 03/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Phòng KTNV THA Tòa án Tỉnh,
- VKSND Tỉnh;
- Tòa án ND huyện Lấp Vò;
- Chi cục THADS huyện Lấp Vò;
- Dương sự;
- Lưu: VT, HSVA.

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

Trần Trung Thành

