

Bản án số: 116/2025/DS-PT
Ngày: 17/3/2025
V/v Hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất; Hợp đồng tín dụng;
Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất;
Hợp đồng vay tài sản

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 Lê Hồng Nước

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Vạng
Ông Phạm Minh Tùng

Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Ngọc Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện Viện Kiểm sát Nhân dân Tỉnh tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Đạm - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 495/2024/TLPT-DS ngày 31 tháng 10 năm 2024, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng tín dụng; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; Hợp đồng vay tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 50/2024/DS-ST ngày 10 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 658/2024/QĐXXPT – DS ngày 03/12/2024; Thông báo về việc dời ngày mở phiên tòa xét xử phúc thẩm số 731/TB-TA ngày 30/12/2024; Thông báo về thời gian mở lại phiên tòa xét xử phúc thẩm số 31/TB-TA ngày 04/02/2025 và quyết định hoãn phiên tòa số 100/2025/QĐPT-DS ngày 20/02/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

- Mai Văn Ú, sinh năm 1973.
- Đỗ Thị P, sinh năm 1976.

Cùng địa chỉ: Số A, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn:

1. Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1988.

2. Dương Thị Ngọc H1, sinh năm 1987.

Người đại diện theo ủy quyền của chị H1: Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1988 (Giấy ủy quyền ngày 10/7/2024).

Cùng địa chỉ: Số C, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng TMCP Q (V1).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V, chức vụ: Tổng giám đốc.

Địa chỉ: Tầng A (tầng trệt) và Tầng B, Tòa nhà S - A P, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Trần Thị Thu H2, chức vụ: Giám đốc TTQLN NHBL1 – VIB theo giấy ủy quyền số 006325123 ngày 27/01/2023 của TGD Ngân hàng TMCP Q.

Địa chỉ: Tầng F, Tòa nhà P - số B, U, Phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền lại:

1.1. Lê Thúy L - Cán bộ Ngân hàng TMCP Q (V1); Điện thoại: 0939.831.890.

Địa chỉ: Tầng 6, Tòa nhà PaxSky – số 26, Ung Văn Khiêm, Phường 25, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

Chỗ ở: Số 01-02, khu A2, TTTM phức hợp Cần Thơ center, khu V, phường H, Quận C, thành phố Cần Thơ.

1.2. Phan Tấn Đ - Cán bộ Ngân hàng TMCP Q (V1); Điện thoại: 0918.158.148.

1.3. Trần Minh P1 - Cán bộ Ngân hàng TMCP Q (V1); Điện thoại: 0902.653.575.

1.4. Nguyễn Hoàng T - Cán bộ Ngân hàng TMCP Q (V1).

Cùng địa chỉ: Tầng F, Tòa nhà P - số B, U, Phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Mai Thanh G, sinh năm 2000.

3. Mai Thanh S, sinh năm 1997.

4. Trần Thị Ngọc Y, sinh năm 2001.

5. Trần Thị Ngọc H3, sinh năm 2020.

Người đại diện theo pháp luật của Trần Thị Ngọc H3: Chị Trần Thị Ngọc Y và anh Mai Thanh S.

Cùng địa chỉ: Số A, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, biên bản ghi lời khai và tại phiên tòa nguyên đơn ông Mai Văn Ú và bà Đỗ Thị P cùng trình bày:

Ngày 17/3/2021 anh H, chị H1 cho ông Ú, bà P có vay số tiền 100.000.000 đồng, thỏa thuận lãi suất 3%/tháng, thời hạn vay 02 năm kể từ ngày 17/3/2021. Để đảm bảo số tiền vay, hai bên có thỏa thuận làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 52, tờ bản đồ số 55, diện tích 970m² (400m² đất ở, 570m² đất trồng cây lâu năm) (gọi tắt là: thửa 52); đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng ngày 17/3/2021 nhưng thực chất là che dấu hợp đồng vay tài sản 100.000.000 đồng. Sau ngày 17/3/2021 ông Ú, bà P vay thêm của anh H nhiều lần, nhưng không nhớ mấy lần, không nhớ ngày tháng vay nhưng tổng cộng số tiền vay thêm là 300.000.000 đồng, thỏa thuận miệng lãi suất 3%/tháng, thời hạn vay 02 năm. Sau khi vay ông Ú, bà P có đóng lãi đầy đủ mỗi tháng nhưng không nhớ bao nhiêu, bên anh H, chị H1 cũng không làm biên nhận, xác nhận tiền lãi đóng bao nhiêu.

Đến ngày 12/10/2021, anh H, chị H1 và ông Ú, bà P thống nhất số tiền vốn vay còn nợ 400.000.000 đồng. Đồng thời ông Ú và anh H ký “Văn bản thỏa thuận” ngày 12/10/2021 nội dung anh H sẽ chuyển nhượng lại cho ông Ú, bà P thửa 52 với giá là 400.000.000 đồng.

Trên thửa 52, hiện nay có căn nhà, cây trồng của ông Ú, bà P, các thành viên trong gia đình ông Ú, bà P đang ở, quản lý và sử dụng. Từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/3/2021 đến nay ông Ú, bà P và các thành viên trong gia đình vẫn ở, quản lý và sử dụng nhà đất cây trồng, còn anh H chỉ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không quản lý, sử dụng đất và căn nhà, cây trồng trên đất.

Khi đại diện Ngân hàng thẩm định đất (để nhận thế chấp), bà Đỗ Thị P có thấy một người (xung là cán bộ Ngân hàng) cùng với anh H đi xung quanh đất và vô nhà coi, chụp hình. Bà P nói là đất của ông Ú, bà P chỉ thế chấp, cầm cố vay tiền của anh H. Sau khi coi xong cán bộ Ngân hàng đi về nên ông Ú, bà P không biết Ngân hàng có cho anh H vay và nhận thế chấp thửa 52 hay không. Hiện nay, ngoài thửa 52 này ông Ú, bà P không còn thửa đất nào khác để ở nên ông Ú, bà P yêu cầu như sau:

- Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/3/2021 giữa bên chuyển nhượng ông Mai Văn Ú, bà Đỗ Thị P với bên nhận chuyển nhượng anh Nguyễn Ngọc H.

- Yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 07/9/2022, giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Q – Chi nhánh Đ1 – Phòng G1 (gọi tắt là: Ngân hàng) và anh Nguyễn Ngọc H, chị Dương Thị Ngọc H1.

- Ông Ú, bà P chỉ đồng ý trả cho anh Nguyễn Ngọc H, chị Dương Thị Ngọc H1 nợ vay 550.000.000 đồng (vốn vay 400.000.000 đồng, tiền lãi 150.000.000 đồng).

- Ông Ú, bà P không đồng ý trả cho anh H, chị H1 số tiền 830.000.000 đồng (vốn vay 510.000.000 đồng, tiền lãi 320.000.000 đồng) như anh H yêu cầu.

Theo đơn yêu cầu phản tố, biên bản ghi lời khai và tại phiên tòa, bị đơn đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị Dương Thị Ngọc H1 là anh Nguyễn Ngọc H trình bày:

Anh H, chị H1 cho ông Ú, bà P vay tiền nhiều lần số tiền vay tổng cộng là 560.000.000 đồng (số tiền cho vay là tài sản chung của anh H, chị H1). Cụ thể: Ngày 17/3/2021, cho vay số tiền 100.000.000 đồng, thỏa thuận lãi suất 3%/tháng, thời hạn vay 02 năm kể từ ngày 17/3/2021. Sau ngày 17/3/2021, anh H chị H1 cho ông Ú, bà P vay thêm nhiều lần (không nhớ mấy lần) tổng cộng 300.000.000 đồng, thỏa thuận lãi suất 3%/tháng, thời hạn 02 năm, tính đến ngày 12/10/2021, anh H, chị H1 cho ông Ú, bà P vay vốn tổng cộng 400.000.000 đồng. Ngày 12/10/2021, hai bên thống nhất nợ vay tổng cộng 400.000.000 đồng, đồng thời ông Ú và anh H ký “Văn bản thỏa thuận” ngày 12/10/2021 nội dung anh H đồng ý sẽ chuyển nhượng lại cho ông Ú, bà P thửa 52 với giá là 400.000.000 đồng trong thời hạn 02 năm. Từ khi vay tiền cho đến nay ông Ú, bà P không đóng lãi cho anh H, chị H1.

Tại phiên tòa, anh H thừa nhận ông Ú và anh H cũng ký thêm 01 “Văn bản thỏa thuận” ngày 12/10/2021 nội dung anh H đồng ý sẽ chuyển nhượng lại cho ông Ú, bà P thửa 52 với giá là 450.000.000 đồng trong thời hạn 02 năm chứ không phải 400.000.000 đồng, lý do ghi 450.000.000 đồng là do anh H cộng thêm 50.000.000 đồng tiền lãi ông Ú, bà P không đóng lãi. Sau khi ký văn bản thỏa thuận ngày 12/10/2021 (thỏa thuận chuyển nhượng lại đất giá 450.000.000 đồng) thì ông Ú, bà P tiếp tục vay thêm 04 lần tổng cộng 110.000.000 đồng (cụ thể: ngày 12/10/2021 nhận 20.000.000 đồng, ngày 12/11/2021 nhận 20.000.00 đồng, ngày 16/11/2021 nhận 20.000.000 đồng, ngày 30/11/2021 nhận 50.000.000 đồng).

Để đảm bảo cho việc trả nợ vay, ông Ú, bà P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 17/3/2021 nội dung ông Ú, bà P chuyển nhượng cho anh Nguyễn Ngọc H quyền sử dụng đất tại thửa 52, ghi giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng, nhưng thực tế hợp đồng chuyển nhượng này chỉ đảm bảo việc ông Ú, bà P trả nợ vay cho anh H, chị H1.

Sau khi anh H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 52, anh H, chị H1 làm thủ tục vay của Ngân hàng số tiền 900.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 7680914.22 ngày 22/8/2022 giữa Ngân hàng với anh Nguyễn Ngọc H, chị Dương Thị Ngọc H1. Để đảm bảo khoản vay anh H, chị H1 có ký hợp đồng thế chấp thửa 52, công chứng ngày 07/9/2022 với Ngân hàng.

Sau khi vay tiền Ngân hàng anh H, chị H1 có trả cho Ngân hàng một phần nợ gốc là 60.000.000 đồng, trả lãi được 89.869.931 đồng thì ngưng không trả vốn, cũng không trả lãi do anh H, chị H1 hết khả năng trả. Anh H, chị H1 đồng ý tiếp tục trả cho Ngân hàng số tiền vốn vay còn lại 840.000.000 đồng và lãi

suất theo thỏa thuận của hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi xong khoản nợ.

Anh H, chị H1 không đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 17/3/2021 giữa bên chuyển nhượng ông Mai Văn Ú, bà Đỗ Thị P với bên nhận chuyển nhượng anh Nguyễn Ngọc H.

Anh H, chị H1 không đồng ý vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng ngày 07/9/2022 giữa Ngân hàng và anh Nguyễn Ngọc H, chị Dương Thị Ngọc H1.

Anh H, chị H1 yêu cầu ông Ú, bà P liên đới trả nợ vay 830.000.000 đồng (vốn vay 510.000.000 đồng, tiền lãi 320.000.000 đồng) cho anh H, chị H1.

Theo biên bản ghi lời khai và tại phiên tòa những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Ngân hàng thương mại cổ phần Q (V1) ủy quyền cho anh Phan Tân Đ trình bày:

Ngân hàng thương mại cổ phần Q (V1) có cho anh Nguyễn Ngọc H, chị Dương Thị Ngọc H1 vay số tiền 900.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 7680914.22 ngày 22/8/2022. Để đảm bảo khoản vay anh H, chị H1 thế chấp cho Ngân hàng thửa 52 theo hợp đồng thế chấp ngày 07/9/2022. Sau khi giải ngân xong, thì anh H, chị H1 chỉ trả một phần nợ gốc là 60.000.000 đồng thì ngưng đến nay. Hiện nay anh H, bà T1 còn nợ số 952.643.316 (trong đó vốn vay là 840.000.000 đồng, lãi là 112.643.316 đồng, tiền lãi tạm tính đến ngày 22/4/2024).

Ngân hàng yêu cầu anh Nguyễn Ngọc H, chị Dương Thị Ngọc H1 liên đới trả cho Ngân hàng số tiền vốn vay là lãi tổng cộng là 952.643.316 (trong đó vốn vay là 840.000.000 đồng, lãi là 112.643.316 đồng, tiền lãi tạm tính đến ngày 22/4/2024) và tiếp tục trả lãi từ ngày 23/4/2024 cho đến khi anh H, chị H1 trả xong khoản nợ, lãi suất tính theo hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là thửa đất 52, tờ bản đồ số 55, diện tích 970m² (400m² đất ở, 570m² đất trồng cây lâu năm); đất tọa lạc tại: xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 07/9/2022. Ngân hàng không đồng ý vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 52 ngày 07/9/2022.

2. Anh Mai Thanh G trình bày:

Anh G thống nhất toàn bộ ý kiến trình bày của ông Mai Văn Ú, bà Đỗ Thị P, anh G không có ý kiến bổ sung gì thêm.

3. Anh Mai Thanh S, Trần Thị Ngọc Y vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt ngày 31/7/2024, anh S, chị Y thống nhất ý kiến ông Ú, bà P và không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 50/2024/DS-ST ngày 10 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Văn Ú và bà Đỗ Thị P về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

1.1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 741, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 17/3/2021, đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ số 55, diện tích 970m² (400m² đất ở, 570m² đất trồng cây lâu năm); đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, giữa ông Mai Văn Ú, bà Đỗ Thị P (bên chuyển nhượng) và anh Nguyễn Ngọc H (bên nhận chuyển nhượng).

1.2. Vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2118847.22.662 công chứng ngày 07/9/2022 đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ số 55, diện tích 970m² (400m² đất ở, 570m² đất trồng cây lâu năm); đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Q (bên nhận thế chấp) và anh Nguyễn Ngọc H, chị Dương Thị Ngọc H1 (bên thế chấp).

2. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Q về tranh chấp hợp đồng tín dụng. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần Q về tranh chấp hợp đồng thế chấp và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp.

2.1. Buộc anh Nguyễn Ngọc H, chị Dương Thị Ngọc H1 liên đới trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q số tiền vốn vay là lãi tổng cộng là 952.643.316 (trong đó vốn vay là 840.000.000 đồng, lãi là 112.643.316 đồng, tiền lãi tạm tính đến ngày 22/4/2024) và tiếp tục trả lãi từ ngày 23/4/2024 cho đến khi anh Nguyễn Ngọc H, chị Dương Thị Ngọc H1 trả xong khoản nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần Q về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 52, tờ bản đồ số 55, diện tích 970m² (400m² đất ở, 570m² đất trồng cây lâu năm); đất tọa lạc tại: xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp theo hợp đồng thế chấp số 2118847.22.662 ngày 07/9/2022.

3. Ông Mai Văn Ú, bà Đỗ Thị P được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CY 633042, Số vào sổ cấp giấy GCN: CH09121 ngày cấp 05/02/2021 đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ số 55, diện tích 970m² (400m² đất ở, 570m² đất trồng cây lâu năm); đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Có điều chỉnh nội dung chuyển nhượng cho anh Nguyễn Ngọc H ngày 30/3/2021 để cấp lại cho ông Mai Văn Ú, bà Đỗ Thị P theo quy định của pháp luật.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu của anh Nguyễn Ngọc H, chị Dương Thị Ngọc H1 về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

4.1. Buộc ông Mai Văn Ú và bà Đỗ Thị P liên đới trả cho anh Nguyễn Ngọc H và chị Dương Thị Ngọc H1 số tiền vốn vay và lãi tổng cộng 625.760.000 đồng (trong đó vốn vay là 400.000.000 đồng, tiền lãi là 225.760.000 đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định

của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4.2. Không chấp nhận yêu cầu của anh H đối với số tiền vốn vay và lãi tổng cộng là 204.240.000 đồng (trong đó số vốn là 110.000.000 đồng, tiền lãi là 94.240.000 đồng).

(Kèm theo Bản án là Sơ đồ đo đạc ngày 15/04/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản ngày 24/01/2024).

5. Về án phí:

5.1. Anh Nguyễn Ngọc H và chị Dương Thị Ngọc H1 phải liên đới chịu 51.391.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí anh Nguyễn Ngọc H và chị Dương Thị Ngọc H1 đã nộp 13.200.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013451 ngày 31/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành được trừ vào án phí phải nộp. Anh Nguyễn Ngọc H và chị Dương Thị Ngọc H1 phải liên đới nộp tiếp số tiền án phí dân sự sơ thẩm còn lại 38.191.000 đồng.

5.2. Ông Mai Văn Ú và bà Đỗ Thị P phải liên đới chịu 29.030.400 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí ông Mai Văn Ú và bà Đỗ Thị P đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0002068 ngày 14/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, được trừ vào án phí phải nộp. Ông Mai Văn Ú, bà Đỗ Thị P còn phải liên đới nộp tiếp số tiền án phí dân sự sơ thẩm còn lại 28.730.400 đồng.

5.4. Hoàn trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q (V1) tiền tạm ứng án phí đã nộp là 19.609.000 đồng theo biên lai thu số 0002141 ngày 15/01/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

6. Về chi phí tố tụng khác:

6.1. Ông Mai Văn Ú và bà Đỗ Thị P phải liên đới chịu 1.164.400 đồng. Số tiền tạm ứng chi phí tố tụng ông Mai Văn Ú và bà Đỗ Thị P đã nộp 3.494.000 đồng được trừ vào chi phí tố tụng ông Mai Văn Ú và bà Đỗ Thị P phải chịu (ông Mai Văn Ú và bà Đỗ Thị P đã nộp và chi xong).

6.2. Anh Nguyễn Ngọc H và chị Dương Thị Ngọc H1 phải liên đới trả lại cho ông Mai Văn Ú và bà Đỗ Thị P số tiền 1.164.500 đồng.

6.3. Ngân hàng thương mại cổ phần Q (V1) phải trả lại cho ông Mai Văn Ú và bà Đỗ Thị P số tiền 1.164.500 đồng

Ngày 22/8/2024, anh Nguyễn Ngọc H và chị Dương Thị Ngọc H1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số: 50/2024/DS-ST ngày 10 tháng 8 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xem xét sửa án sơ thẩm theo hướng:

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Mai Văn Ú, bà Đỗ Thị P về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

- Hủy bỏ nội dung: Ông Mai Văn Ú, bà Đỗ Thị P được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CY 633042, Số vào sổ cấp giấy GCN: CH09121 ngày cấp 05/02/2021 đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ số 55, diện tích 970m² (400m² đất ở, 570m² đất trồng cây lâu năm); đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Có điều chỉnh nội dung chuyển nhượng cho anh Nguyễn Ngọc H ngày 30/3/2021 để cấp lại cho ông Mai Văn Ú, bà Đỗ Thị P theo quy định của pháp luật.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về tranh chấp hợp đồng vay tài sản, buộc ông Mai Văn Ú và bà Đỗ Thị P liên đới trả cho anh Nguyễn Ngọc H và chị Dương Thị Ngọc H1 số tiền vốn vay và lãi tổng cộng 830.000.000 đồng (trong đó vốn vay là 510.000.000 đồng, tiền lãi là 320.000.000 đồng).

Ngày 22/8/2024 Ngân hàng TMCP Q (V1) kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 50/2024/DS-ST ngày 10/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần Q (V1) trong trường hợp anh Nguyễn Ngọc H và chị Dương Thị Ngọc H1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q (V1), thì Ngân hàng thương mại cổ phần Q (V1) có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất diện tích 970m² thửa đất số 52, tờ bản đồ số 55 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 05/02/2021, cấp nhận chuyển nhượng cho anh Nguyễn Ngọc H ngày 30/3/2021, để thu hồi nợ vay.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ngân hàng TMCP Q giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Anh Nguyễn Ngọc H, chị Dương Thị Ngọc H1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số: 50/2024/DS-ST ngày 10 tháng 8 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp nhưng anh, chị đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ đến lần thứ 2 mà vẫn vắng mặt.

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

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Thẩm phán đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật từ khi thụ lý giải quyết vụ việc để xét xử phúc thẩm đến trước thời điểm nghị án.

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa:

Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định Bộ luật Tố tụng dân sự về trình tự xét xử phúc thẩm.

Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Người tham gia tố tụng đã thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về việc giải quyết vụ án:

Ngày 17/3/2021 ông Mai Văn Ú, bà Đỗ Thị P có vay của anh Nguyễn Ngọc H số tiền 100.000.000đ, việc vay tiền không làm giấy tờ, không thỏa thuận lãi suất. Tuy nhiên, hai bên có thỏa thuận làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 52, tờ bản đồ số 55, diện tích 970m² (400m² đất ở, 570m² đất trồng cây lâu năm); đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, hợp đồng đã được công chứng ngày 17/3/2021 tại văn phòng C nhưng thực chất là che giấu hợp đồng vay tài sản 100.000.000đ. Ngày 30/3/2021 anh H được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Sau đó ông Ú, bà P đã nhiều lần vay thêm tiền của anh H, đến ngày 12/10/2021 số tiền vay thêm là 300.000.000đ cũng không làm giấy tờ nên có làm tờ thỏa thuận cho ông Ú, bà P chuyển nhượng lại (chợc lại) thửa đất số 52 với giá là 400.000.000đ (trong đó 100.000.000đ vay ngày 17/3/2021 và 300.000.000đ vay nhiều lần đến ngày 12/10/2021). Trên thửa đất số 52, tờ bản đồ số 55, diện tích 970m² có căn nhà và cây trồng của ông Ú, bà P vẫn do ông Ú, bà P đang quản lý, sử dụng. Đến ngày 07/9/2022 anh H, chi H1 đem thế chấp thửa đất số 52, tờ bản đồ số 55, diện tích 970m² (400m² đất ở, 570m² đất trồng cây lâu năm) cho Ngân hàng TMCP Q-Chi nhánh S1 để vay số tiền 900.000.000đ.

Theo ông Ú, bà P xác định: khi Ngân hàng thẩm định thì bà P có thấy một người có đi xung quanh đất và vô nhà cùng với anh H chụp hình, nhưng bà P nói là đất của ông Ú, bà P chỉ thế chấp vay tiền của anh H. Bà phải và ông Ú không biết anh H thế chấp thửa đất số 52 để vay tiền tại Ngân hàng, đến ngày 14/9/2023 thì ông Ú, bà P nhận được thông báo của Ngân hàng về việc xử lý tài sản nợ quá hạn nên ông Ú, bà P khởi kiện. Ông Ú, bà P yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 741, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/3/2021 giữa ông Mai Văn Ú, bà Đỗ Thị P với anh Nguyễn Ngọc H, đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ số 55, diện tích 970m² (400m² đất ở, 570m² đất trồng cây lâu năm) đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2118847.22.662 ngày

07/9/2022 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Q với anh Nguyễn Ngọc H, chị Dương Thị Ngọc H1 đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ số 55, diện tích 970m² (400m² đất ở, 570m² đất trồng cây lâu năm) đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Ông Ú, bà P đồng ý trả số tiền vốn vay là 400.000.000đ và lãi là 150.000.000đ cho anh H, chị H1.

Ngân hàng TMCP Q yêu cầu anh H, chị H1 trả vốn vay 900.000.000đ và lãi theo hợp đồng tín dụng, công nhận hợp đồng thế chấp để Ngân hàng xử lý nợ.

Anh Nguyễn Ngọc H, chị Dương Thị Ngọc H1 yêu cầu ông Ú, bà P trả số tiền vay 830.000.000đ và lãi suất 3% tháng (trong đó vốn vay là 510.000.000đ và tiền lãi 320.000.000đ).

Bản án sơ thẩm tuyên: hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Ú, bà P với anh H là vô hiệu; buộc ông Ú, bà P trả cho anh H, chị H1 số tiền vay vốn lãi 625.760.000đ và tính lãi tiếp. Vô hiệu hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng TMCP Q với anh H, chị H1; buộc anh H, chị H1 trả cho Ngân hàng TMCP Q số tiền vay vốn lãi là 952.643.316đ và tính lãi tiếp.

Ngân hàng TMCP Q kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp. Anh Nguyễn Ngọc H và chị H1 kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, hợp đồng thế chấp; tuy nhiên anh H được triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng vắng mặt không có lý do.

Xét thấy, Đối với kháng cáo của anh Nguyễn Ngọc H và chị H1: anh H và chị H1 đã được triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng vắng mặt không có lý do, căn cứ Khoản 5 Điều 308 BLTTDS đình chỉ xét xử đối với kháng cáo của anh H, chị H1.

Đối với kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp là không phù hợp. Bởi khi Ngân hàng TMCP Q nhận thế chấp QSDĐ nhưng khi thẩm định thực tế phần đất thế chấp đã phát hiện đất do ông Ú, bà P đang sử dụng nhưng không làm rõ ý kiến của ông Ú, bà P. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện cho Ngân hàng có trình bày do tin tưởng anh H, chị H1 nói rằng cho ông Ú, bà P thuê (cho ở nhờ) nên không làm rõ đối với bên ông Ú, bà P. Như vậy, phía Ngân hàng TMCP Q không phải là người thứ ba ngay tình được bảo vệ đối với hợp đồng thế chấp, nên không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q.

Từ phân tích nêu trên nhận thấy, Bản án sơ thẩm số 50/2024/DS-ST ngày 10/8/2024 của Tòa án ND huyện Châu Thành tuyên là phù hợp theo quy định. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và lời phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Anh Nguyễn Ngọc H, chị Dương Thị Ngọc H1, Ngân hàng TMCP Q kháng cáo trong hạn luật định và hợp pháp. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý xét xử theo trình tự phúc thẩm là đúng với Điều 273, 293 Bộ luật tố dân sự năm 2015.

[2]. Anh Nguyễn Ngọc H là bị đơn chị Dương Thị Ngọc H1 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số: 50/2024/DS-ST ngày 10 tháng 8 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp, tỉnh Đồng Tháp.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Mai Văn Ú, bà Đỗ Thị P về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

Hủy bỏ nội dung: Ông Mai Văn Ú, bà Đỗ Thị P được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CY 633042, Số vào sổ cấp giấy GCN: CH09121 ngày cấp 05/02/2021 đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ số 55, diện tích 970m² (400m² đất ở, 570m² đất trồng cây lâu năm); đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Có điều chỉnh nội dung chuyển nhượng cho anh Nguyễn Ngọc H ngày 30/3/2021 để cấp lại cho ông Mai Văn Ú, bà Đỗ Thị P theo quy định của pháp luật.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về tranh chấp hợp đồng vay tài sản, buộc ông Mai Văn Ú và bà Đỗ Thị P liên đới trả cho anh Nguyễn Ngọc H và chị Dương Thị Ngọc H1 số tiền vốn vay và lãi tổng cộng 830.000.000 đồng (trong đó vốn vay là 510.000.000 đồng, tiền lãi là 320.000.000 đồng).

Tuy nhiên, anh Nguyễn Ngọc H và chị Dương Thị Ngọc H1 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ đến lần thứ 2 mà vẫn vắng mặt không lý do được xem là anh chị đã từ bỏ yêu cầu kháng cáo nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của anh, chị.

[3]. Ngân hàng TMCP Q (V1) kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 50/2024/DS-ST ngày 10/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần Q (V1) trong trường hợp anh Nguyễn Ngọc H và chị Dương Thị Ngọc H1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q (V1), thì Ngân hàng thương mại cổ phần Q (V1) có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất diện

tích 970m² thửa đất số 52, tờ bản đồ số 55 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 05/02/2021, cấp nhận chuyển nhượng cho anh Nguyễn Ngọc H ngày 30/3/2021, để thu hồi nợ vay.

Hội đồng xét xử xét thấy: Ông Ú, bà P thừa nhận có vay của anh H, bà H1 tổng cộng 400.000.000 đồng (trong đó ngày 17/3/2021 vay 100.000.000 đồng, sau đó vay nhiều lần tổng cộng 300.000.000 đồng tính đến ngày 12/10/2021. Nhằm đảm bảo cho số tiền vay ngày 17/3/2021 ông Ú, bà P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 970m² (400m² đất ở, 570m² đất trồng cây lâu năm) tại thửa đất số 52, tờ bản đồ số 55. Anh H, chị H1 cũng thừa nhận ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là giả tạo nhằm để che giấu hợp đồng vay tiền giữa anh H, chị H1 với ông Ú, bà P. Tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan. Giao dịch dân sự bị che giấu là hợp đồng vay tài sản. Từ căn cứ trên xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/3/2021 được ký giữa ông Ú, bà P với anh H, chị H1 là vô hiệu. Do hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu nên ông Mai Văn Ú, bà Đỗ Thị P được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm xử đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CY 633042, Sổ vào sổ cấp giấy GCN: CH09121 ngày cấp 05/02/2021 đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ số 55, diện tích 970m² (400m² đất ở, 570m² đất trồng cây lâu năm); đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Có điều chỉnh nội dung chuyển nhượng cho anh Nguyễn Ngọc H ngày 30/3/2021 để cấp lại cho ông Mai Văn Ú, bà Đỗ Thị P theo quy định của pháp luật là có căn cứ phù hợp với quy định pháp luật.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 17/3/2021 bị vô hiệu, thửa đất số 52 không đủ điều kiện để thế chấp theo quy định pháp luật. Do đó, hợp đồng hợp chấp ngày 07/9/2022 giữa anh H, chị H1 và Ngân hàng đối với thửa đất số 52 là vô hiệu. Đồng thời, khi thẩm định Ngân hàng cũng biết được gia đình ông Ú, bà P đang quản lý sử dụng, nhưng không hỏi rõ lý do ông Ú, bà P ở trên đất và không lập biên bản ông Ú, bà P có đồng ý thế chấp hay không nên không đủ điều kiện để xác định Ngân hàng là người thứ ba ngay tình. Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp thửa đất số 52 là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ngân hàng như đã nhận định trên.

[4]. Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy bản án dân sự sơ thẩm số 50/2024/DS-ST ngày 10 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp đã xử có căn cứ, phù hợp với quy định

pháp luật nên giữ nguyên.

[5]. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Ngọc H và chị Dương Thị Ngọc H1; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 50/2024/DS-ST ngày 10 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ, phù hợp pháp luật nên chấp nhận như đã nhận định trên.

[6]. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Ngọc H và chị Dương Thị Ngọc H1 nên anh H, chị H1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Do yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q không được chấp nhận nên Ngân hàng TMCP Q phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

[7]. Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm số 50/2024/DS-ST ngày 10 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, 5 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban T2 quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Ngọc H và chị Dương Thị Ngọc H1

2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q.

3. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 50/2024/DS-ST ngày 10 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

3. 1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Văn Ú và bà Đỗ Thị P về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

và vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

3.2. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 741, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 17/3/2021, đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ số 55, diện tích 970m² (400m² đất ở, 570m² đất trồng cây lâu năm); đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, giữa ông Mai Văn Ú, bà Đỗ Thị P (bên chuyển nhượng) và anh Nguyễn Ngọc H (bên nhận chuyển nhượng).

3.3. Vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2118847.22.662 công chứng ngày 07/9/2022 đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ số 55, diện tích 970m² (400m² đất ở, 570m² đất trồng cây lâu năm); đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Q (bên nhận thế chấp) và anh Nguyễn Ngọc H, chị Dương Thị Ngọc H1 (bên thế chấp).

4. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Q về tranh chấp hợp đồng tín dụng. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần Q về tranh chấp hợp đồng thế chấp và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp.

4.1. Buộc anh Nguyễn Ngọc H, chị Dương Thị Ngọc H1 liên đới trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q số tiền vốn vay là lãi tổng cộng là 952.643.316 (trong đó vốn vay là 840.000.000 đồng, lãi là 112.643.316 đồng, tiền lãi tạm tính đến ngày 22/4/2024) và tiếp tục trả lãi từ ngày 23/4/2024 cho đến khi anh Nguyễn Ngọc H, chị Dương Thị Ngọc H1 trả xong khoản nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết.

4.2. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần Q về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 52, tờ bản đồ số 55, diện tích 970m² (400m² đất ở, 570m² đất trồng cây lâu năm); đất tọa lạc tại: xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp theo hợp đồng thế chấp số 2118847.22.662 ngày 07/9/2022.

5. Ông Mai Văn Ú, bà Đỗ Thị P được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CY 633042, Số vào sổ cấp giấy GCN: CH09121 ngày cấp 05/02/2021 đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ số 55, diện tích 970m² (400m² đất ở, 570m² đất trồng cây lâu năm); đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Có điều chỉnh nội dung chuyển nhượng cho anh Nguyễn Ngọc H ngày 30/3/2021 để cấp lại cho ông Mai Văn Ú, bà Đỗ Thị P theo quy định của pháp luật.

6. Chấp nhận một phần yêu cầu của anh Nguyễn Ngọc H, chị Dương Thị Ngọc H1 về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

6.1. Buộc ông Mai Văn Ú và bà Đỗ Thị P liên đới trả cho anh Nguyễn Ngọc H và chị Dương Thị Ngọc H1 số tiền vốn vay và lãi tổng cộng 625.760.000 đồng (trong đó vốn vay là 400.000.000 đồng, tiền lãi là 225.760.000 đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

6.2. Không chấp nhận yêu cầu của anh H đối với số tiền vốn vay và lãi tổng cộng là 204.240.000 đồng (trong đó số vốn là 110.000.000 đồng, tiền lãi là 94.240.000 đồng).

(Kèm theo Bản án là Sơ đồ đo đạc ngày 15/04/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản ngày 24/01/2024).

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

7.1. Anh Nguyễn Ngọc H và chị Dương Thị Ngọc H1 phải liên đới chịu 51.391.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí anh Nguyễn Ngọc H và chị Dương Thị Ngọc H1 đã nộp **13.200.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013451 ngày 31/7/2024** của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành được trừ vào án phí phải nộp. Anh Nguyễn Ngọc H và chị Dương Thị Ngọc H1 phải liên đới nộp tiếp số tiền án phí dân sự sơ thẩm còn lại 38.191.000 đồng.

7.2. Ông Mai Văn Ú và bà Đỗ Thị P phải liên đới chịu 29.030.400 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí ông Mai Văn Ú và bà Đỗ Thị P đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số **0002068 ngày 14/11/2023** của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, được trừ vào án phí phải nộp. Ông Mai Văn Ú, bà Đỗ Thị P còn phải liên đới nộp tiếp số tiền án phí dân sự sơ thẩm còn lại 28.730.400 đồng.

7.3. Hoàn trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q (V1) tiền tạm ứng

án phí đã nộp là 19.609.000 đồng theo biên lai thu số 0002141 ngày 15/01/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

8. Về chi phí tố tụng khác:

8.1. Ông Mai Văn Ú và bà Đỗ Thị P phải liên đới chịu 1.164.400 đồng. Số tiền tạm ứng chi phí tố tụng ông Mai Văn Ú và bà Đỗ Thị P đã nộp 3.494.000 đồng được trừ vào chi phí tố tụng ông Mai Văn Ú và bà Đỗ Thị P phải chịu (ông Mai Văn Ú và bà Đỗ Thị P đã nộp và chi xong).

8.2. Anh Nguyễn Ngọc H và chị Dương Thị Ngọc H1 phải liên đới trả lại cho ông Mai Văn Ú và bà Đỗ Thị P số tiền 1.164.500 đồng.

8.3. Ngân hàng thương mại cổ phần Q (V1) phải trả lại cho ông Mai Văn Ú và bà Đỗ Thị P số tiền 1.164.500 đồng

9. Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Ngọc H và chị Dương Thị Ngọc H1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0013486 ngày 22 tháng 8 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

Ngân hàng TMCP Q (V1) phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0013493 ngày 26 tháng 8 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

10. Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2014.

11. Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm số 50/2024/DS-ST ngày 10 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Phòng TT-KT và THA TAT;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện Châu Thành;
- Chi Cục THADS huyện Châu Thành;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Trang).

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

Đã ký tên đóng dấu

Lê Hồng Nước