

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 239/2025/DS-PT

Ngày: 09/5/2025

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng,
hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

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 Trần Văn Kiến

Ông Sỹ Danh Đạt

- *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 Đồng Tháp tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 tháng 01, ngày 28 tháng 3, ngày 29 tháng 4, ngày 09 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 481/2024/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*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 86/2024/DS - ST ngày 24 tháng 7 năm 2024, của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 658/2024/QĐ - PT ngày 26/11/2024, quyết định hoãn phiên tòa số 662/2024/QĐPT-DS ngày 09/12/2024; Thông báo về thời gian mở lại phiên tòa xét xử phúc thẩm số 86/TB-TA ngày 06/3/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp; Thông báo về thời gian mở lại phiên tòa xét xử phúc thẩm số 35/TB-TA ngày 28/3/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp; Thông báo về thời gian mở lại phiên tòa xét xử phúc thẩm số 173/TB-TA ngày 10/4/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàng D, sinh năm 1984;

Địa chỉ: Số G, đường T, Phường D, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Hải Q, sinh năm 1988;

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

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q là: Bà Võ Thị N, sinh năm 1957;

Địa chỉ: Số A, đường T, Khóm B, Phường D, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp theo hợp đồng ủy quyền ngày 02/11/2024.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị Thanh H, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Số G, T, Phường D, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H là: Ông Nguyễn Hoàng D, sinh năm: 1984;

Địa chỉ: Số G, đường T, Phường D, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

2. Ông Nguyễn Ngọc R, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Số D, đường số F, khu dân cư K, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3. Ngân hàng N2;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V, chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Văn P; Chức vụ: Giám đốc - Chi nhánh huyện T (Quyết định số 2665/QĐ-NHNo – PC ngày 01/12/2022);

Người đại diện theo ủy quyền của ông P: Ông Nguyễn Anh T – Phó Giám đốc Ngân hàng N3 và PTNT - Chi nhánh huyện T (Giấy ủy quyền số 433/NHNo – KH ngày 03/12/2024)

Địa chỉ: Đường N, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

4. Bà Trần Thị Huyền T1, sinh năm 1991;

Địa chỉ: Ấp D, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1 là: Bà Võ Thị N, sinh năm 1957;

Địa chỉ: Số A, đường T, Khóm B, Phường D, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Hải Q là bị đơn, bà Trần Thị Huyền T1, Ngân hàng N2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh.

Có mặt tại phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng D1, bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Anh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- **Nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng D trình bày:** Năm 2018, ông D và ông Nguyễn Hải Q có thỏa thuận ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung: Ông D thống nhất chuyển nhượng cho ông Q nền tái định cư ở khu tái định cư H, đất tọa lạc tại xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Giá chuyển nhượng thửa đất nêu trên là 1.250.000.000 đồng; ông D đã nhận trước 900.000.000 đồng theo biên nhận ngày 24/6/2018. Tuy nhiên do thửa đất nêu trên là đất mua theo quyết định, cho nên ông D chưa biết số thửa, tờ bản đồ cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên chưa thể làm thủ tục sang tên cho ông Q được. Như vậy để làm tin ngày 20/8/2020 phía ông D và ông Q cùng thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 77,4m², thửa đất số 163, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại Phường A, TP ., tỉnh Đồng Tháp cho ông Q tạm đứng tên quyền sử dụng đất trước. Khi nào ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nền tái định cư tại xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp thì ông D sẽ chuyển nhượng cho ông Q được đứng tên. Sau đó ông Q sẽ chuyển trả cho ông D lại diện tích đi 77,4m², thửa đất số 163, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại P, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Như vậy tuy về mặt giấy tờ hiện nay ông Q đang được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 163, tờ bản đồ số 18 nêu trên nhưng thực tế Hợp đồng nêu trên không phải Hợp đồng thực. Ông Q không có trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông D và ông D cũng không có giao đất cho ông Q (Diện tích đất này hiện nay do ông D trực tiếp quản lý và sử dụng đất).

Nay ông D yêu cầu không công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông D với ông Nguyễn Hải Q đối với diện tích đất 77,4m², thửa đất số 163, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại Phường A, thành phố C, ngày 20/08/2020 và ông D đồng ý trả lại cho ông Quân số tiền đã nhận là 900.000.000 đồng.

Ông D yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất 77,4m², thửa đất số 163, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại Phường A, TP ., tỉnh Đồng Tháp đã cấp cho ông Nguyễn Hải Q, cấp lại cho ông D được đứng tên quyền sử dụng đất.

Không đồng ý với yêu cầu của ông Q: Chỉ đồng ý trả lại tiền cọc đã nhận 900.000.000 đồng;

Không đồng ý giao nhà và diện tích đất ở thửa đất số 163, tờ bản đồ số 18, đất tọa lạc tại phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp do không chuyển nhượng cho ông Q mà chỉ cho mượn;

Không đồng ý công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 092011.38 ngày 13/11/2020, chứng thực tại Văn phòng C, quyền số 05-TP/CC-SCC/HỢP ĐỒNGGD giữa bên thế chấp là ông Nguyễn Hải Q, bà Trần Thị Huyền T1 và bên nhận thế chấp là Ngân hàng N4 chi nhánh huyện T, tỉnh Đồng Tháp do khi thế chấp phía Ngân hàng không thẩm định, tài sản do phía ông D quản lý sử dụng.

- Bà Võ Thị N đại diện cho ông Nguyễn Hải Q trình bày:

Đầu tháng 6/2018, ông Q và ông Nguyễn Hoàng D có ký Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất đối với nền nhà số A, đường 14m, khu tái định cư H - phường D, tọa lạc xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Giá trị chuyển nhượng là 1.250.000.000 đồng, chỉ làm Hợp đồng tay có chữ ký của hai bên (bên nhận chuyển nhượng và bên chuyển nhượng), chưa làm Hợp đồng công chứng/chứng thực. Theo thỏa thuận thì ông Q đã đặt cọc cho ông Danh số tiền chuyển nhượng đất là 900.000.000 đồng, Số tiền còn lại 350.000.000 đồng khi nào ông D làm thủ tục chuyển tên trên Giấy chứng nhận sang cho ông Q thì ông Q sẽ trả đủ tiền cho ông D.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với nền nhà số A, đường 14m, khu tái định cư H - phường D, tọa lạc xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp từ năm 2018 đến nay, ông Q đã nhiều lần yêu cầu ông D làm thủ tục đăng ký sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nền nhà trên cho ông Q nhưng ông D viện ra rất nhiều lý do khác nhau để trì hoãn việc sang tên nền nhà cho ông Q.

- Tháng 8/2020 vợ chồng ông D có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất số 163, tờ bản đồ số 18, diện tích 77,4m², tọa lạc tại phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp và căn nhà gắn liền trên thửa đất nên ông Q có thỏa thuận với vợ chồng ông D để nhận chuyển nhượng đất và căn nhà trên.

Giá trị thửa đất số 163, tờ bản đồ số 18, diện tích 77,4m², tọa lạc tại phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp và căn nhà gắn liền trên đất thỏa thuận chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng. Bên ông D có trách nhiệm làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q.

Ngày 20/8/2020 ông Q và vợ chồng ông D ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 163, tờ bản đồ số 18, diện tích 77,4m², tọa lạc tại phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp tại Phòng C1, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, giá ghi trên Hợp đồng chuyển nhượng là 371.000.000 đồng, giá thực tế là 1.200.000.000 đồng và sau đó ông Q đã giao đủ số tiền 1.200.000.000 đồng cho vợ chồng ông D. Đến ngày 8/9/2020 ông Q được Sở Tài nguyên và môi

trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 163, tờ bản đồ số 18, diện tích 77,4m², tọa lạc tại Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 163, tờ bản đồ số 18, diện tích 77,4m², tọa lạc tại phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Ông Q và ông D cũng thỏa thuận ông Q sẽ được sở hữu luôn căn nhà gắn liền trên thửa đất, nhưng do căn nhà trên đất chưa đăng ký quyền sở hữu gắn liền với đất nên ông Q chỉ thỏa thuận miệng về phần căn nhà, không ghi vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Phòng C1, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Sau khi ông Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông D đã giao thửa đất và nhà cho ông Q quản lý. Do ông Q và ông D là bạn bè làm ăn lâu năm với nhau nên ông D biết ông Q chưa sử dụng căn nhà gắn liền trên thửa đất số 163, tờ bản đồ số 18, diện tích 77,4m², tọa lạc tại Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp vì ông Q hiện đang công tác ở xa không sinh sống ở thành phố C nên ông D có hỏi ông Q cho mượn căn nhà để chứa tạm đồ đạc, đến khi nào ông Q có nhu cầu sử dụng thì ông D sẽ di dời toàn bộ đồ đạc để trả lại căn nhà trên cho ông Q.

Ông Q và ông D cũng là bạn bè nên ông Q tin tưởng đồng ý cho ông D mượn căn nhà gắn liền trên thửa đất số 163, tờ bản đồ số 18, diện tích 77,4m², tọa lạc tại Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp để chứa đồ đạc nên hai bên không có văn bản về thảo thuận này. Đến nay, ông Q phát hiện ông D không dùng căn nhà của ông Q để chứa đồ đạc mà ông D dùng căn nhà của ông Q để kinh doanh cửa hàng làm bảng Quảng cáo. Ông Q đã nhiều lần đến gặp ông D yêu cầu trả lại căn nhà gắn liền trên thửa đất số 163, tờ bản đồ số 18, diện tích 77,4m², tọa lạc tại Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp cho ông Q sử dụng nhưng ông D không đồng ý.

Nay ông Q yêu cầu:

Yêu cầu ông D tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với nền nhà số A, đường A, khu tái định cư H - Phường D, tọa lạc tại xã H, thành phố C; Nếu Hợp đồng bị hủy thì yêu cầu ông D trả lại cho ông Quân số tiền đặt cọc đã nhận là 900.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường tiền cọc với số tiền là 900.000.000 đồng; Tổng cộng là 1.800.000.000 đồng;

Yêu cầu ông Nguyễn Hoàng D và bà Lê Thị Thanh H di dời tài sản ra khỏi căn nhà và trả lại căn nhà gắn liền trên thửa đất số 163, tờ bản đồ 18, diện tích 77,4m² tọa lạc tại Phường A, thành phố C để trả đất và nhà cho ông Q.

Đối với yêu cầu của Ngân hàng thì ông Q thừa nhận có vay, thế chấp tài sản như đại diện Ngân hàng trình bày và đồng ý trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng.

- **Bà Lê Thị Thanh H trình bày:** Ông D có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Q nền nhà số A, đường A, khu tái định cư H - Phường D, tọa lạc tại xã H, thành phố C với giá là 1.200.000.000 đồng, ông D đã nhận của ông Quân S tiền là 900.000.000 đồng, nhưng do hiện nay chưa được cấp quyền sử dụng đất nên không thực hiện được. Vì vậy, đồng ý hủy Hợp đồng chuyển nhượng và ông D trả lại cho ông Q 900.000.000 đồng; Không đồng ý bồi thường tiền cọc 900.000.000 đồng theo yêu cầu của ông Q.

Đối với thửa đất và căn nhà gắn liền trên thửa đất số 163, tờ bản đồ số 18, diện tích 77,4m², tọa lạc tại Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp là do ông Q nói có khó khăn nên ông D và bà H có cho ông Q mượn để ông Q thế chấp vay vốn ngân hàng do vậy hai bên mới làm thủ tục chuyển nhượng chứ thực chất ông D và bà H không chuyển nhượng thửa đất này cho ông Q nên cũng không nhận tiền và không giao đất cho ông Q. Thống nhất theo yêu cầu của ông D.

- **Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N2 trình bày:**

Yêu cầu ông Nguyễn Hải Q và bà Trần Thị Huyền T1 phải trả tiền nợ gốc là 1.240.000.000 đồng và tiền lãi đến ngày 10/7/2024 là 23.522.712 đồng; Tổng cộng gốc và lãi là 1.263.522.712 đồng. Đồng thời yêu cầu ông Nguyễn Hải Q và bà Trần Thị Huyền T1 tiếp tục chịu lãi từ ngày 11/7/2024 theo Hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký cho đến khi trả hết nợ.

Yêu cầu công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 092011.38 ngày 13/11/2020, chứng thực tại Văn phòng C, quyền số 05-TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên thế chấp là ông Nguyễn Hải Q, bà Trần Thị Huyền T1 và bên nhận thế chấp là Ngân hàng N4 chi nhánh huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Tài sản thế chấp gồm: quyền sử dụng đất có diện tích: 77,4 m² đất ở tại đô thị, thuộc thửa đất số 163, tờ bản đồ số 18, đất tọa lạc tại Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 327487, số vào sổ cấp GCN: CS 02655 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 08/09/2020 do ông Nguyễn Hải Q đứng tên, có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký là ngày 13/11/2020.

- **Bà Trần Thị Huyền T1 do bà Võ Thị N đại diện trình bày:** Thống nhất với trình bày của ông Q, đồng ý trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng; Không có yêu cầu gì khác.

Anh R vắng mặt tại các phiên hòa giải, xét xử vụ án cũng không có văn bản trình bày ý kiến.

Tại quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 86/2024/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh đã xử:

- Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Hoàng D;
- Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Hải Q;

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Không ghi ngày tháng năm) ông D và ông Q đối với nền số A đường A khu dân cư H - Phường D là vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2020 giữa ông Nguyễn Hải Q với ông Nguyễn Hoàng D, bà Lê Thị Thanh H đối với thửa đất số 163, tờ bản đồ số 18, diện tích 77,4m², tọa lạc tại Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp là vô hiệu.

Đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX 327478, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS02655 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Nguyễn Hải Q tại thửa đất số 163, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại Phường A, thành phố C, diện tích 77,4m², loại đất ở đô thị.

Ông Nguyễn Hoàng D được quyền đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 163, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại Phường A, thành phố C, diện tích 77,4m², loại đất ở đô thị.

Buộc ông Nguyễn Hoàng D có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Hải Q số tiền 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng).

Buộc ông Nguyễn Hải Q và bà Trần Thị Huyền T1 có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng N2 nợ gốc là 1.240.000.000 đồng và tiền lãi đến ngày 10/7/2024 là 23.522.712 đồng; Tổng cộng gốc và lãi là 1.263.522.712 đồng (Một tỷ hai trăm sáu mươi ba triệu năm trăm hai mươi hai nghìn bảy trăm mười hai đồng). Đồng thời, ông Nguyễn Hải Q và bà Trần Thị Huyền T1 tiếp tục chịu lãi từ ngày 11/7/2024 theo Hợp đồng tín dụng số 6506LAV2023.0600 ngày 20/11/2023 cho đến khi trả hết nợ.

Không công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 092011.38 ngày 13/11/2020, chứng thực tại Văn phòng C, quyền số 05-TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên thế chấp là ông Nguyễn Hải Q, bà Trần Thị Huyền T1 và bên nhận thế chấp là Ngân hàng N2 chi nhánh huyện T tỉnh Đồng Tháp.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án án (đối với các khoản tiền phải

trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng người phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng khác, thời hạn kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 01/8/2024 anh Nguyễn Hải Q và chị Trần Thị Huyền T1 kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 05/8/2024, Ngân hàng N2 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: Công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 092011.38 ngày 13/11/2020, chứng thực tại Văn phòng C số 4436, quyển số 05-TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên thế chấp là ông Nguyễn Hải Q, bà Trần Thị Huyền T1 và bên nhận thế chấp là Ngân hàng N2 chi nhánh huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Tài sản thế chấp gồm: quyền sử dụng đất có diện tích: 77,4 m² đất ở tại đô thị, thuộc thửa đất số 163, tờ bản đồ số 18, đất tọa lạc Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 327487, sổ vào sổ cấp GCN: CS 02655 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 08/09/2020 do ông Nguyễn Hải Q đứng tên, có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký là ngày 13/11/2020 để đảm bảo số tiền vay.

Ngày 7/8/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh có quyết định kháng nghị số 04/QĐ-VKS-DS đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm theo hướng sửa Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị N1 là người đại diện theo ủy quyền của ông Q, bà T1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ngân hàng N2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ông Nguyễn Hoàng D không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông Q, bà T1; Ngân hàng N2 và quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh.

Đại diện Viện kiểm sát: Rút một phần kháng nghị phúc thẩm số 04/QĐ-VKS-DS của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh do giao dịch chuyển nhượng giữa ông D và ông Q đối với nền số 10 là giao dịch dân sự trái pháp luật nên vô hiệu nên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, 2 bên cùng có lỗi khi xác lập 01 giao dịch trái pháp luật nên không bồi thường.

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:

Đối với nền số 10:

Ông D, ông Q thừa nhận tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng trên, ông D không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ có Quyết định cấp nền tái định cư nhưng không phải cấp cho ông D, không thể hiện diện tích, số thửa, tờ bản đồ, chỉ biết ông D đã mua lại nền tái định cư này, không biết được khi nào ông D sẽ được cấp quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông D thừa nhận Quyết định cấp nền tái định cư cho anh Trần Văn T2, anh T2 bị Thi hành án nên bán cho ông D để khấu trừ tiền thi hành án, khi ông D chuyển nhượng cho ông Q chỉ có Quyết định cấp nền cho anh T2, không biết nền tái định cư ở đâu, đến nay do anh T2 chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính (nộp tiền sử dụng đất) nên chưa được cấp GCN.

Ông Q cũng thừa nhận khi ông D chuyển nhượng thì ông D đưa ông Q xem Quyết định cấp nền tái định cư cho anh T2 (bản photo), nay xem lại Quyết định là nền số 35, không phải nền số 10, đến nay ông Q không biết anh T2, ông D có được cấp GCN hay chưa.

Theo hồ sơ cấp phúc thẩm thu thập được, thể hiện năm 2016, anh Trần Văn T2 bị thu hồi đất để thực hiện Công trình L, phường B - phường C, thành phố C và Quyết định giao đất tái định cư số 81 ngày 8/6/2017 cho anh T2 diện tích 114,6m², thửa 162, TĐĐ 28, tương ứng lô Act-1, nền số 35 Khu tái định cư P - H với hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi ngày tháng năm giữa ông D và ông Q đối với nền tái định cư: nền số A đã vi phạm về

đối tượng của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì ông D không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đáp ứng được điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Điều 188 Luật đất đai. Thời điểm ông D chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q thì nền số 10 không có thực, 2 bên thừa nhận xem lại Quyết định cấp nền tái định cư cho anh T2 là nền số 35, anh T2 cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông D không có tư cách chủ thể để giao kết Hợp đồng theo Điều 117 Bộ luật dân sự.

Từ đó, giao dịch chuyển nhượng giữa ông D và ông Q đối với nền số 10 là giao dịch dân sự trái pháp luật nên vô hiệu nên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, 2 bên cùng có lỗi khi xác lập 01 giao dịch trái pháp luật nên không bồi thường.

Theo Biên nhận ngày 24/6/2018, ông D có nhận của ông Q 900.000.000đ tiền bán nền nhà tái định cư nên buộc ông D trả ông Q số tiền 900.000.000đ là phù hợp. Ông Q yêu cầu ông D bồi thường tiền phạt cọc 900.000.000đ là không căn cứ chấp nhận.

Tòa cấp phúc thẩm đã thu thập bổ sung tài liệu chứng cứ làm rõ giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và ông Q đối với nền số 10 là trái pháp luật như nhận định nêu trên.

Do đó, Viện kiểm sát rút một phần kháng nghị phúc thẩm đối với nội dung giải quyết giao dịch dân sự này. Một phần kháng cáo của ông Q, bà T1 đối với giao dịch dân sự này là không có cơ sở chấp nhận.

Đối với thửa 163:

Ông D cho rằng do ông D chưa thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền số 10 và ông Q gặp khó khăn, đang cần vốn làm ăn nên ông D chuyển quyền sử dụng đất thửa 163 cho ông Q để làm tin và để ông Q thế chấp Ngân hàng vay tiền, không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thực tế.

Ông Q không thừa nhận trình bày của ông D, cho rằng hợp đồng chuyển nhượng thửa 163 là có thực, ông Q nhận chuyển nhượng nhà và đất giá 1.200.000.000đ, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đã giao đủ tiền cho ông D, bà H; ông D đã giao nhà đất nhưng chưa nhu cầu sử dụng nên cho ông D mượn lại sử dụng. Trình bày của ông Q cũng không được ông D thừa nhận.

Cho thấy, ngoài hợp đồng chuyển nhượng thửa 163 giữa ông D, bà H và ông Q ký ngày 20/8/2020 với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 371.000.000đ và thủ tục sang tên cấp giấy chứng nhận cho ông Q thì ông Q không còn tài liệu chứng cứ nào khác để chứng minh việc giao nhận tiền, giao

nhận đất và có việc mua bán căn nhà của anh R xây dựng trên đất. Trong khi kết quả thẩm định thể hiện trên thửa 163 có căn nhà cấp 4 xây dựng năm 2017 do anh R xây dựng và quản lý sử dụng từ năm 2017 đến nay.

Anh R trình bày có xây dựng căn nhà cấp 4 trên thửa 163 của ông D để kinh doanh làm biển hiệu quảng cáo từ năm 2017. Năm 2020, anh R đã đăng ký hộ khẩu tại căn nhà này. Quá trình anh R quản lý, sử dụng nhà đất không tranh chấp hay ngăn cản gì, việc ông D chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q để làm tin, để ông Q thế chấp giấy chứng nhận vay tiền là việc trong làm ăn giữa ông D và ông Q, không ai nói gì với anh R về căn nhà của anh R xây dựng trên đất thửa 163 của ông D.

Toà án sơ thẩm chỉ xem xét để tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2020 giữa ông Q và ông D, bà H đối với thửa 163 là vô hiệu trong khi tại phiên toà phúc thẩm, ông Q trình bày trường hợp hợp đồng vô hiệu thì yêu cầu ông D trả lại tiền nhận chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại theo quy định.

Cho thấy Toà cấp sơ thẩm chưa làm rõ yêu cầu của các đương sự, chưa hướng dẫn, giải thích pháp luật để các đương sự thực hiện các quyền yêu cầu của mình. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu thì giải quyết hậu quả pháp lý như thế nào. Trường hợp công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất thì tài sản anh R trên đất được xem xét như thế nào. Toà cấp sơ thẩm chưa làm rõ, chưa xem xét để giải quyết toàn diện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 163 nên Toà cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết được.

Xét thấy, Tòa cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng và nội dung giải quyết vụ án đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 163, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Tòa cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy một phần bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa cấp sơ thẩm giải quyết lại tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 163 theo thủ tục sơ thẩm.

Do đó, chưa xem xét một phần kháng cáo của ông Q, bà T1; chưa xem xét kháng cáo của Ngân hàng N5; chưa xem xét một phần kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện KSND thành phố C.

Từ những phân tích trên,

+ Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định: không chấp nhận một phần kháng cáo của ông Q, bà T1 và giữ nguyên một phần bản án sơ thẩm đối với giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và ông Q đối với nền số 10.

+ Căn cứ khoản 3 Điều 308 BLTTDS, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định: huỷ một phần bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Toà cấp sơ thẩm giải quyết lại tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 163 theo thủ tục sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý, giải quyết và xét xử vụ án đúng theo quy định Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. ông Nguyễn Hải Q là bị đơn; Ngân hàng N2 và bà Trần Thị Huyền T1 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo trong hạn luật định. 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] Xét ông Nguyễn Hải Q và bà Trần Thị Huyền T1 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi ngày tháng năm giữa ông D và ông Q, 2 bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bán nền tái định cư: nền số A, đường A khu dân cư H - phường D, địa chỉ thửa đất xã H, không số thửa và TĐĐ, đất ONT, giá chuyển nhượng là 1.250.000.000đ, đặt cọc 900.000.000đ, còn lại 350.000.000đ khi nào có giấy đỏ sẽ trả đủ, có chữ ký của ông D, ông Q. Tại thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng trên, ông D không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ có Quyết định cấp nền tái định cư nhưng không phải cấp cho ông D, không thể hiện diện tích, số thửa, tờ bản đồ, chỉ biết ông D đã mua lại nền tái định cư này, không biết được khi nào ông D sẽ được cấp quyền sử dụng đất. hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền số 10 đã vi phạm về đối tượng của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì ông D không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đáp ứng được điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Điều 188 Luật đất đai. Thời điểm ông D chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q thì nền số 10 không có thực, 2 bên thừa nhận xem lại Quyết định cấp nền tái định cư cho anh T2 là nền số 35, anh T2 cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông D không có tư cách chủ

thể để giao kết Hợp đồng theo Điều 117, 123 Bộ luật dân sự. Do đó, giao dịch chuyển nhượng giữa ông D và ông Q đối với nền số 10 là giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu được giải quyết theo khoản 1,2 Điều 131 Bộ luật dân sự. Do đó, ông D phải trả cho ông Q 900.000.000 đồng; không phải bồi thường tiền cọc theo yêu cầu kháng cáo của ông Q.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2020 ông D, bà H chuyển nhượng cho ông Q diện tích đất 77,4m², đất ở tại đô thị, thuộc thửa đất số 163, tờ bản đồ số 18, đất tọa lạc tại Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp; Giá chuyển nhượng ghi trên Hợp đồng: 371.000.000 đồng; Tại giai đoạn phúc thẩm ông D trình bày: Do hai bên chưa thực hiện được Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở khu dân cư H - Phường D để làm tin với ông Q, đồng thời do ông Q cần vốn làm ăn nên nhờ ông D làm Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 163, tờ bản đồ số 18, đất tọa lạc tại Phường A, thành phố C cho ông Q đứng tên để ông Q thế chấp vay tiền.

Người đại diện của ông Q trình bày: Ngày 20/8/2020 ông D và ông Q có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 163 giá đất chuyển nhượng thực tế là 1.200.000.000 đồng, ghi trong hợp đồng là 371.000.000đ, việc ghi giá chuyển nhượng không đúng thực tế nhằm giảm tiền đóng thuế và trên đất có căn nhà mà các bên không có thỏa thuận căn nhà trên đất khi chuyển nhượng; Việc ông Q trình bày đã giao tiền cho ông D, đã nhận nhà đất và cho ông D mượn lại căn nhà gắn liền trên đất; nhưng phía ông D không thừa nhận và ông Q không có chứng cứ để chứng minh có việc giao nhận tiền chuyển nhượng đất thửa 163 cho ông D, đồng thời ông D cũng không có giao đất cho ông Q quản lý sử dụng; Mặc dù ông Q và vợ chồng ông D có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2020 đối với thửa đất số 163, tờ bản đồ số 18. Tuy nhiên, việc ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa 163 là do hai bên chưa thực hiện được Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở khu dân cư H - Phường D, thành phố C (nền số 10) là để hướng tới nhằm đảm bảo thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền số 10 nói trên. Đồng thời ông Q không chứng minh được đã giao tiền cho ông D và diện tích đất, tài sản gắn liền với đất hiện do phía ông D và ông R đang quản lý, sử dụng. Do đó, có căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2020 giữa ông Q và vợ chồng ông D đối với thửa đất số 163, tờ bản đồ số 18, diện tích 77,4m², tọa lạc tại Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp là vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ

luật dân sự nên Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu kháng cáo của ông Q và bà T1 là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[3]. Xét Ngân hàng N2 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: Công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 092011.38 ngày 13/11/2020, chứng thực tại Văn phòng C số 4436, quyển số 05-TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên thế chấp là ông Nguyễn Hải Q, bà Trần Thị Huyền T1 và bên nhận thế chấp là Ngân hàng N2 chi nhánh huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Tài sản thế chấp gồm: quyền sử dụng đất có diện tích: 77,4 m² đất ở tại đô thị, thuộc thửa đất số 163, tờ bản đồ số 18, đất tọa lạc Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp là ngay tình.

Hội đồng xét xử xét thấy, mặc dù hợp đồng thế chấp được công chứng và việc thế chấp đã được đăng ký đảm bảo là đúng thủ tục quy định, tuy nhiên tại thời điểm ông Q, bà T1 thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng thì trên đất đã có nhà của ông R đang làm nơi kinh doanh bằng quảng cáo do ông D cho ông R ở nhờ nhưng ông Q, bà T1 không thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại khoản 5, khoản 7 Điều 320 Bộ luật dân sự là đã không cung cấp thông tin về thực trạng tài sản thế chấp cho Ngân hàng biết, cũng không thông báo cho Ngân hàng biết về các quyền của người thứ ba đối với tài sản thế chấp; đối với Ngân hàng cũng không thực hiện quyền quy định tại khoản 2 Điều 323 Bộ luật dân sự, không yêu cầu ông Q, bà T1 cung cấp đầy đủ thông tin và không liên hệ chính quyền địa phương để xác minh, thẩm định về thực trạng thửa đất thế chấp nên Ngân hàng không phát hiện thửa đất thế chấp có liên quan đến người thứ ba là ông R nên có cơ sở để xác định bên thế chấp (ông Q bà T1) đã không ngay tình khi ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng. Do đó, không có căn cứ để áp dụng khoản 1 Điều 133 Bộ luật dân sự như Ngân hàng yêu cầu.

Mặc dù Ngân hàng nhận thế chấp quyền sử dụng đất số 092011.38 ngày 13/11/2020 của ông Q là ngay tình nhưng việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa 163 giữa ông D, bà H với ông Q là giả tạo như nhận định trên thì Hợp đồng thế chấp giữa ông Q, bà T1 với Ngân hàng cũng không ngay tình. Do đó, bản án dân sự sơ thẩm tuyên bố hợp đồng thế chấp nói trên vô hiệu là có căn cứ nên Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[4]. Xét đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp rút một phần kháng nghị phúc thẩm số 04/QĐ-VKS-DS ngày 07/8/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh về việc giao dịch chuyển nhượng giữa ông D và ông Q đối với nền số 10 là giao dịch dân sự trái pháp luật nên vô hiệu

nên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là có căn cứ phù hợp với quy định nên chấp nhận.

[5]. Xét lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận một phần kháng cáo của ông Q, bà T1 và giữ nguyên một phần bản án sơ thẩm đối với giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và ông Q đối với nền số 10. Căn cứ khoản 3 Điều 308 BLTTDS, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định: huỷ một phần bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Toà cấp sơ thẩm giải quyết lại tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 163 theo thủ tục sơ thẩm là không có căn cứ nên chấp nhận như nhận định trên.

[6]. Do yêu cầu kháng cáo của ông Q, bà T1 và Ngân hàng N2 không được chấp nhận nên ông Q, bà T1 và Ngân hàng N2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

[7]. Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm số 86/2024/DS-ST ngày 24/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh không bị 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 3 Điều 298, khoản 1 Điều 308 và khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 124, khoản 1 Điều 133, khoản 5 khoản 7 Điều 320 và Điều 323 Bộ luật dân sự, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên Xử:

1. Chấp nhận đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp rút một phần kháng nghị phúc thẩm số 04/QĐ-VKS-DS ngày 07 tháng 8 năm 2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh về việc giao dịch chuyển nhượng giữa ông D và ông Q đối với nền số 10 là giao dịch dân sự trái pháp luật.

2. Không chấp nhận đối với phần không rút kháng nghị phúc thẩm số 04/QĐ-VKS-DS ngày 07 tháng 8 năm 2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh.

3. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hải Q, bà Trần Thị Huyền T1 và Ngân hàng N2.

4. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 86/2024/DS-ST ngày 24/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng D;
- Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Hải Q;

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Không ghi ngày tháng năm) ông D và ông Q đối với nền số A đường A khu dân cư H - Phường D là vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2020 giữa ông Nguyễn Hải Q với ông Nguyễn Hoàng D, bà Lê Thị Thanh H đối với thửa đất số 163, tờ bản đồ số 18, diện tích 77,4m², tọa lạc tại Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp là vô hiệu.

Đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX 327478, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS02655 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Nguyễn Hải Q tại thửa đất số 163, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại Phường A, thành phố C, diện tích 77,4m², loại đất ở đô thị.

Ông Nguyễn Hoàng D được quyền đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 163, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại Phường A, thành phố C, diện tích 77,4m², loại đất ở đô thị.

Buộc ông Nguyễn Hoàng D có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Hải Q số tiền 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng).

Buộc ông Nguyễn Hải Q và bà Trần Thị Huyền T1 có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng N2 nợ gốc là 1.240.000.000 đồng và tiền lãi đến ngày 10/7/2024 là 23.522.712 đồng; Tổng cộng gốc và lãi là 1.263.522.712 đồng (Một tỷ hai trăm sáu mươi ba triệu năm trăm hai mươi hai nghìn bảy trăm mười hai đồng). Đồng thời, ông Nguyễn Hải Q và bà Trần Thị Huyền T1 tiếp tục chịu lãi từ ngày 11/7/2024 theo Hợp đồng tín dụng số 6506LAV2023.0600 ngày 20/11/2023 cho đến khi trả hết nợ.

Không công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 092011.38 ngày 13/11/2020, chứng thực tại Văn phòng C, quyền số 05-TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên thế chấp là ông Nguyễn Hải Q, bà Trần Thị Huyền T1 và bên nhận thế chấp là Ngân hàng N2 chi nhánh huyện T tỉnh Đồng Tháp.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản

tiền hàng tháng người phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1 Ông Nguyễn Hoàng D phải nộp 39.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm và được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng 300.000 đồng theo các biên lai số 0012589 ngày 25/7/2003 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh và phải nộp tiếp 38.700.000 đồng (Ba mươi tám triệu bảy trăm nghìn đồng).

5.2 Ông Nguyễn Hải Q và bà Trần Thị Huyền T1 phải liên đới nộp tổng cộng 75.870.000 đồng và được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng theo các biên lai số 0006842 ngày 25/8/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh và phải nộp tiếp 75.270.000 đồng (Bảy mươi lăm triệu hai trăm bảy mươi nghìn đồng).

5.3 Ngân hàng N2 phải chịu 300.000 đồng và được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp 24.720.000 đồng theo biên lai số 0009686 ngày 24/4/2004 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh và được nhận lại 24.420.000 đồng (Hai mươi bốn triệu bốn trăm hai mươi nghìn đồng).

6. Về chi phí tố tụng là chi xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng cộng là 4.432.000 đồng ông Q phải chịu và ông D được nhận lại số tiền này.

7. Án phí dân sự phúc thẩm

Ông Nguyễn Hải Q, bà Trần Thị Huyền T1 và Ngân hàng N2 mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 900.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu tạm ứng án phí số 0012521; 0012520 cùng ngày 05/8/2024 và biên lai thu tạm ứng án phí số 0012534 ngày 08/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh.

8. 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.

9. Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm số 86/2024/DS-ST ngày 24/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh không bị kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Phòng TT, KT & THA TAT;
- VKSND Tỉnh;
- TAND TP Cao Lãnh;
- Chi cục THADS TP Cao Lãnh;
- Đường sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Tr).

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

Đã ký tên đóng dấu

Lê Hồng Nước