

Bản án số: 280/2024/DS-PT

Ngày: 02-5-2024

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền và
hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Hồng;

Các Thẩm phán: Ông Bùi Quang Sơn;

Ông Lê Minh Đạt.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm My - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Khắc Phiên - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 24/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 01 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2023/DS-ST ngày 03 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 493/2024/QĐXXPT-DS ngày 06 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

I. Nguyên đơn:

Ông Lê Phúc H, sinh năm 1970; (có mặt)

Địa chỉ: Số A, ấp Đ, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Phúc H:

Ông Võ Tấn T - Luật sư, Văn phòng luật sư Võ Tấn T, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B; địa chỉ: Số A, N, khu phố A, phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

2. Bị đơn:

2.1 Bà Hoàng Thị H1, sinh năm 1964; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số A, ấp Đ, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre.

2.2 Ông Trần Nhứt D, sinh năm 1979;

Địa chỉ: Số A T, phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3 Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1995;

Địa chỉ: Ấp K, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Nhứt D, bà Nguyễn Thị M (theo văn bản ủy quyền ngày 07/3/2024):

Ông Thái Điền Đ, sinh năm 1975; địa chỉ thường trú: Số C L, phường E, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên hệ: Số B, ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

2.4 Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1973; (có mặt)

Địa chỉ: Số F, ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

2.5 Bà Huỳnh Thị Vân T2, sinh năm 1971. (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: Số A, khu phố B, phường F, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

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

3.1 Ông Mai Dũng M1, sinh năm 1970. (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: Số A, khu phố B, phường F, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.2 Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1975; (có mặt)

Địa chỉ: Số F, ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3.3 Văn phòng C;

Địa chỉ: Số D, ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C (theo văn bản ủy quyền ngày 20/3/2024):

Ông Lê Sanh Hồng T3, sinh năm 1982; địa chỉ: Ấp K, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

3.4 Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn T4; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số G, đường N, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.5 Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn M2; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số A, ấp C, xã M, huyện G, tỉnh Bến Tre.

3.6 Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1 (VCB);

Trụ sở chính: Số A T, phường L, Quận H, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quang D1, Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn R - Giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần N1 (V) chi nhánh B.

Ông Lê Văn R ủy quyền cho ông Nguyễn Tấn T5 - Phó Trưởng phòng khách hàng Ngân hàng thương mại cổ phần N1 (V) chi nhánh B tham gia tố tụng. (có mặt)

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn T1 là bị đơn, Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1 (V) là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- *Kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm;

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Phúc H trình bày:

Ông và bà Hoàng Thị H1 là vợ chồng kết hôn vào năm 1992, tài sản chung của ông và bà H1 là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà trên thửa đất số 197, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.004,6m², tại xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre do UBND huyện C, tỉnh Bến Tre cấp cho bà Hoàng Thị H1 và Lê Phúc H vào ngày 20/10/2008, hiện vợ chồng ông đang sinh sống quản lý phần đất này. Nguồn gốc phần đất là từ bà Nguyễn Thị Anh Đ1 tặng cho vợ chồng ông.

Ngày 15/8/2019 bà Nguyễn Thị M ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất thửa số 197, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.004,6m² cho ông Trần Nhứt D tại phòng công chứng Nguyễn Văn T4 với giá là 50.000.000 đồng, nhưng nhà đất do ông quản lý, sử dụng và canh tác, ông không biết gì về việc chuyển nhượng này.

Năm 2019 do ông bị bệnh đau khớp đau cột sống, viêm mắt, viêm mũi nên phải đi điều trị tại phòng Đ2 - B, B, C, tỉnh An Giang, ngày 06/6/2019 ông không có mặt ở nhà. Năm 2020 ông bị bệnh viêm xoan hàm nạm tính phải phẫu thuật và nằm viện từ ngày 11/8/2020 - 14/8/2020 sau khi ra viện ông mới hay nhà đất đã bị bán, ông có hỏi bà H1 (vợ ông) thì bà bảo là không có bán, nên ông có đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Bến Tre xin trích lục sự biến động đối với phần đất thửa số 197 thì được biết thửa 197 đã chuyển nhượng cho ông D.

Việc chuyển nhượng này từ hợp đồng ủy quyền được lập và chứng thực chữ ký tại Văn phòng C vào ngày 13/6/2019, trong hợp đồng ủy quyền thể hiện: người ủy quyền ông Lê Phúc H và bà Hoàng Thị H1; người nhận ủy quyền là bà Nguyễn

Thị M nhưng chữ ký và dấu vân tay trong hợp đồng này ông xác định không phải là của ông và ông xác định ông chưa từng đến Văn phòng công chứng ký tên và lăn tay vào văn bản nào. Hợp đồng ủy quyền số 2130, quyền số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/6/2019 tại văn phòng C là có người giả mạo ký và lăn dấu tay cho người đứng tên Lê Phúc H.

Ngày 14/01/2019, ông Trần Nhứt D và vợ là Nguyễn Thị M lập hợp đồng chuyển nhượng phần đất nêu trên cho bà Huỳnh Thị Vân T2 tại văn phòng C Nguyễn Văn T4 với giá là 100.000.000 đồng.

Ngày 07/7/2020, bà Huỳnh Thị Vân T2 và chồng là Mai Dũng M1 làm hợp đồng ủy quyền cho bà Hoàng Thị H1 được tròn quyền chuyển nhượng, thế chấp, nhận tiền chuyển nhượng đối với phần đất nêu trên tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn M2.

Ngày 07/7/2020, bà Hoàng Thị H1 làm hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên cho ông Nguyễn Văn T1 tại Văn phòng C với giá là 150.000.000 đồng.

Vì vậy ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

Hủy hợp đồng ủy quyền quyền số 01/2019/TP/CC/HĐGD ngày 13/6/2019 tại Văn phòng C giữa vợ chồng bà Hoàng Thị H1 và ông Lê Phúc H ủy quyền cho bà Nguyễn Thị M.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3851, quyền số 01/PT/CC-SCC/HĐGD ngày 15/8/2019 tại Văn phòng C giữa bà Nguyễn Thị M chuyển nhượng cho ông Trần Nhứt D.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 7310 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/11/2029 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T4 giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị M, ông Trần Nhứt D chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Vân T2.

Hủy hợp đồng ủy quyền quyền số 1392, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/7/2020 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn M2 giữa vợ chồng bà Huỳnh Thị Vân T2, ông Mai Dũng M1 ủy quyền cho bà Hoàng Thị H1.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1393, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/7/2020 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T4 giữa bà Huỳnh Thị Vân T2, ông Mai Dũng M1 ủy quyền cho bà Hoàng Thị H1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T1.

Yêu cầu ông Nguyễn Văn T1 giao trả lại phần đất thửa số 197, tờ số 26, diện tích 1.004,6m² tại xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Kiến nghị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS837507 đối với thửa đất số 197, tờ số 26, diện tích

1.004,6m² tại xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre cho phù hợp với quyết định giải quyết của Tòa án.

Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 082/NHNG - BT/TC20 lập ngày 27/8/2020 giữa ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị N thế chấp quyền sử dụng đất cho ngân hàng Thương mại cổ phần N1 - Chi nhánh B - Phòng G.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị M, ông Trần Nhứt D trình bày:

Giấy ủy quyền được xác lập vào ngày 13/6/2019 tại Văn phòng C về trình tự là đúng theo quy định. Cụ thể ông H và bà H1 đã ủy quyền cho bà M tròn quyền quyết định về tài sản.

Qua vụ việc này ông yêu cầu Tòa án chuyển hồ sơ sang cơ quan điều tra về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 với bà M, vì bà Hành giả chữ ký của ông H và các giấy tờ có liên quan nhằm lừa dối các cơ quan nhà nước trong vụ án này. Trường hợp Tòa án có tuyên hợp đồng chuyển nhượng này là tuyên vô hiệu một phần vì bà H1 là vợ của ông H.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Huỳnh Thị Vân T2 trình bày:

Việc chuyển nhượng giữa bà T2 với bà M, ông D2 là đúng trình tự, thủ tục và hợp đồng ủy quyền của bà T2 với bà H1 theo quy định của pháp luật. Bà T2 không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 197, tờ bản đồ số 26 nên xin vắng mặt các phiên tòa không liên quan đến thửa đất nêu trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn T1 trình bày:

Vào ngày 07/7/2020, ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 197, tờ bản đồ số 26 của bà Huỳnh Thị Vân T2, ông Mai Dũng M1 với giá nhận chuyển nhượng là 5.020.000.000 đồng, nhưng do bà H1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo văn bản ủy quyền giữa ông M1, bà T2 với bà H1. Sau đó bà H1 lập hợp đồng thuê nhà và đất thửa 197, tờ bản đồ 26 của ông để sinh sống trong thời gian bà H1 xây dựng nhà ở chỗ khác, thời gian thuê là 01 năm tính từ ngày 30/7/2021. Thời gian sau, bà H1 có điện thoại cho ông để trả nhà và đất. Tuy nhiên khi ông đến thửa đất thì ông H cho rằng ông không chuyển nhượng và không đồng ý giao đất cho ông. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà T2, ông M1 sang cho ông là đúng quy định pháp luật, ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông đề nghị công nhận hợp đồng giữa ông với bà T2, ông M1.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Lê Hùng D3 ông Lê Sanh Hồng T3 trình bày:

Ngày 13/6/2019, Văn phòng tiếp nhận hồ sơ công chứng hợp đồng ủy quyền giữa bà Hoàng Thị H1, ông Lê Phúc H với bà Nguyễn Thị M đối với thửa đất số 197, tờ bản đồ số 26. Sau khi tiếp nhận đầy đủ thông tin, văn phòng soạn thảo hợp đồng ủy quyền theo yêu cầu của hai bên. Lúc soạn thảo xong hai bên đọc lại đồng ý toàn bộ nội dung và ký tên vào hợp đồng. Tại thời điểm ký hợp đồng, văn phòng có nhiều khách hàng nên đã sơ xuất trong khâu kiểm tra lần cuối về con người ký tên trong văn bản nên bà H1 đã tráo người vào ký tên thay ông Lê Phúc H. Ông khẳng định việc ký hợp đồng ủy quyền ngày 13/6/2019 là đúng, ông không vụ lợi chỉ thu phí theo quy định.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Văn M2, Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T4:

Có yêu cầu vắng mặt trong các phiên hòa giải, công khai chứng cứ và xét xử, không có lời trình bày.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Dũng M1 trình bày:

Việc chuyển nhượng giữa bà T2 và ông với vợ chồng bà M, ông D2 là đúng trình tự, thủ tục và hợp đồng ủy quyền giữa bà T2 với bà H1 là đúng theo quy định của pháp luật. Bà T2 và ông không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 197, tờ bản đồ số 26 nên xin vắng mặt các phiên tòa liên quan đến thửa đất nêu trên.

Theo đơn yêu cầu độc lập và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần N1 trình bày:

Ngày 27/8/2020, ông Nguyễn Văn T1 có đề nghị vay và ký hợp đồng vay từng lần trung dài hạn với Ngân hàng số tiền 2.500.000.000 đồng, thời hạn vay 24 tháng, mục đích vay để bù đắp tiền mua đất tại thửa đất số 197, tờ bản đồ số 26. Để đảm bảo khoản vay, ông T1 đã đồng ý thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thửa 197, tờ bản đồ số 26. Tại thời điểm ngân hàng nhận thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên không phát sinh tranh chấp, ngăn chặn, đồng thời tài sản là quyền sử dụng đất đã được giao dịch, đăng ký thế chấp theo đúng quy định pháp luật.

Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 082/NHNT-BT/TC20 ngày 27/8/2020, phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/PL/082/NHNT-BT/TC20 ngày 01/9/2020 là hợp pháp. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ngân hàng yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị N trả toàn bộ phần dư nợ vay theo hợp đồng cho vay số 089/VCB-BT/20CD.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2023/DS-ST ngày 03 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã tuyên:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 117, 122, 131, 133, 500, Điều 503, 562 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 100, 105, Điều 166, Điều 167 Luật đất đai năm 2013:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn ông Lê Phúc H: tuyên bố hợp đồng uỷ quyền ngày 13/6/2019 giữa bà Hoàng Thị H1, ông Lê Phúc H với bà Nguyễn Thị M; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/8/2019 giữa ông Lê Phúc H, bà Hoàng Thị H1 với ông Trần Nhứt D (do bà Nguyễn Thị M ký); hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2019, giữa ông Trần Nhứt D, bà Nguyễn Thị M với bà Huỳnh Thị Vân T2 vô hiệu.

Buộc bà Hoàng Thị H1 trả cho ông Trần Nhứt D, bà Nguyễn Thị M số tiền 50.000.000 đồng đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Buộc ông Trần Nhứt D, bà Nguyễn Thị M trả cho bà Huỳnh Thị Vân T2 và ông Mai Dũng M1 số tiền 100.000.000 đồng đã nhận chuyển nhượng.

Buộc bà Huỳnh Thị Vân T2 và ông Mai Dũng M1 có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn T1 là 150.000.000 đồng đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/7/2020 giữa bà Huỳnh Thị Vân T2, ông Mai Dũng M1 với ông Nguyễn Văn T1 và huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 082/NHNT-BT/TC20 ngày 27/8/2020 giữa ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị N thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần N1 - Chi nhánh B - Phòng G.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 - Chi nhánh B - Phòng G: Về việc Công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 082/NHNT-BT/TC20 ngày 27/8/2020, phụ lục sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp QSD đất số 01/PL/082/NHNT-BT/TC20 ngày 01/9/2020 là hợp pháp.

Buộc ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị N liên đới hoàn trả cho Ngân hàng TMCP N1 - Chi nhánh B - Phòng G số tiền vốn vay là 2.145.720.000 đồng.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Văn T1 thửa số 197, tờ 26, diện tích 1.004,6 m² tại xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre số CX 270563 vào sổ cấp GCN: CS16927, để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Phúc H.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về lãi chậm trả, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10/10/2023, bị đơn ông Nguyễn Văn T1 kháng cáo bản án sơ thẩm. Nội dung kháng cáo ông T1 yêu cầu cấp phúc thẩm:

- Xem xét nếu bà H1 có dấu hiệu của tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản, thì yêu cầu hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ sang cơ quan cảnh sát điều tra công an tỉnh B giải quyết theo thẩm quyền.

- Nếu bà H1 không có dấu hiệu của tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản, thì yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, xét xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H.

Ngày 16/10/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP N1 kháng cáo bản án sơ thẩm. Theo nội dung kháng cáo, ngân hàng yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, xét xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H, công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 082/NHNT-BT/TC20 ngày 27/8/2020, phụ lục sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/PL/082/NHNT-BT/TC20 ngày 01/9/2020 là hợp pháp.

Buộc ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị N tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng đã ký kết với ngân hàng.

Ngày 31/10/2023, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre có quyết định kháng nghị phúc thẩm số 10/QĐ-VKS-DS:

- Kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm số: 121/2023/DS-ST ngày 03 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành theo thủ tục phúc thẩm.

- Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng: Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 121/2023/DS-ST ngày 03 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, cụ thể: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H về việc huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/7/2020 giữa bà Huỳnh Thị Vân T2, ông Mai Dũng M1 với ông Nguyễn Văn T1 và huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 082/NHNT-BT/TC20 ngày 27/8/2020 giữa ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị N thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần N1 - Chi nhánh B - Phòng G.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông Nguyễn Văn T1 giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP N1 giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Nguyên đơn ông H không đồng ý với kháng cáo của ông T1 và Ngân hàng TMCP N1. Ông H không yêu cầu Văn phòng C bồi thường thiệt hại và yêu cầu cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T2, ông M1 với ông T1 vô hiệu nên Hợp đồng thế chấp giữa ông T1 với Ngân hàng cũng vô hiệu. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Nhứt D, bà Nguyễn Thị M là ông Thái Điền Đ trình bày: Đối với kháng cáo của ông T1 và Ngân hàng thì ông yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N đồng ý với kháng cáo của ông T1 và Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Lê Hùng D3 yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Theo đại diện của Văn phòng C thì việc phát sinh tranh chấp của các bên xuất phát từ hoạt động của Văn phòng C có sơ suất trong kiểm tra người thực hiện giao dịch công chứng tại Văn phòng.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận kháng nghị số 10/QĐ-VKS-DS ngày 31/10/2023 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre. Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T1 và Ngân hàng thương mại cổ phần N1. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 121/2023/DS-ST ngày 03 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, cụ thể: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H về việc huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/7/2020 giữa bà Huỳnh Thị Vân T2, ông Mai Dũng M1 với ông Nguyễn Văn T1 và huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 082/NHNT-BT/TC20 ngày 27/8/2020 giữa ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị N thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần N1 - Chi nhánh B - Phòng G.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn T1 và Ngân hàng thương mại cổ phần N1 (Ngân hàng); xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre; Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Xác định quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn ông H có yêu cầu hủy các hợp đồng ủy quyền, hủy hợp đồng thế chấp, ngân hàng có yêu cầu công nhận hợp thế chấp quyền sử dụng đất. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa đầy đủ, thiếu tranh chấp về hợp đồng ủy quyền, hợp đồng thế chấp. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã xem xét, giải quyết tất cả các yêu cầu nên không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Do đó, đối với thiếu sót này, cấp phúc thẩm bổ sung thêm quan hệ tranh chấp “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*”.

[1.2] Bị đơn ông Nguyễn Văn T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần N1 kháng cáo; Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre kháng nghị và thực hiện các thủ tục kháng cáo, kháng nghị hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn ông H yêu cầu:

Hủy hợp đồng ủy quyền quyền số 01/2019/TP/CC/HĐGD ngày 13/6/2019 tại Văn phòng C giữa vợ chồng bà Hoàng Thị H1 và ông Lê Phúc H ủy quyền cho bà Nguyễn Thị M.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3851, quyền số 01/PT/CC-SCC/HĐGD ngày 15/8/2019 tại Văn phòng C giữa bà Nguyễn Thị M chuyển nhượng cho ông Trần Nhứt D.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 7310 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/11/2029 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T4 giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị M, ông Trần Nhứt D chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Vân T2.

Hủy hợp đồng ủy quyền quyền số 1392, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/7/2020 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn M2 giữa vợ chồng bà Huỳnh Thị Vân T2, ông Mai Dũng M1 ủy quyền cho bà Hoàng Thị H1.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1393, quyền số 03/TP/CC- SCC/HĐGD ngày 07/7/2020 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn

T4 giữa bà Huỳnh Thị Vân T2, ông Mai Dũng M1 ủy quyền cho bà Hoàng Thị H1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T1.

Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 082/NHNG - BT/TC20 lập ngày 27/8/2020 giữa ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị N thế chấp quyền sử dụng đất cho ngân hàng Thương mại cổ phần N1 - Chi nhánh B - Phòng G.

Bị đơn ông D, bà M, bà T2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H, các ông bà cho rằng các hợp đồng đã ký kết là đúng quy định pháp luật.

Bị đơn ông T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H, ông cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết vào ngày 07/7/2020 là đúng quy định pháp luật và ông T1 đã thế chấp thửa đất cho ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay nên ông T1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với vợ chồng bà T2, ông M1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP N1 yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 082/NHNG - BT/TC20 lập ngày 27/8/2020 giữa ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị N thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 1.004,6m² tại xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre cho Ngân hàng TMCP N1.

Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn T1 và Ngân hàng TMCP N1:

[2.1] Xét Hợp đồng ủy quyền ngày 13/6/2019 giữa bên ủy quyền bà Hoàng Thị H1, ông Lê Phúc H với bên được ủy quyền bà Nguyễn Thị M đối với phần đất thuộc thửa 197, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.004,6 m² tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre, HĐXX xét thấy:

Ông H và bà H1 tổ chức đám cưới năm 1992, đến ngày 26/6/2004 đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre. Đến ngày 20/10/2008, Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 197, tờ bản đồ số 26, đất tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre cho ông H và bà H1. Do đó xác định đây là tài sản chung của ông H và bà H1.

Ngày 13/6/2019, bà Nguyễn Thị M đứng tên nộp phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền và ký nhận vào phiếu yêu cầu công chứng cùng với bà H1, ông H tại văn phòng công chứng Lê Hùng D3. Cùng ngày công chứng viên đã chứng nhận hợp đồng ủy quyền giữa ông H, bà H1 cùng với bà M. Tuy nhiên, căn cứ vào Kết luận giám định số: 258/2022/KL-KTHS ngày 07/7/2022 của Phòng K - Công an tỉnh B thì chữ ký và dấu vết đường vân trong hợp đồng ủy quyền được công chứng ngày 13/6/2019 với tài liệu mẫu so sánh (Lê Phúc H) không phải do một người ký ra. Từ đó có cơ sở khẳng định hợp đồng ủy quyền ngày 13/6/2023 được công chứng tại văn phòng công chứng Lê Hùng D3 không phải do ông Lê Phúc H

ký tên và lãn tay. Theo quy định tại Điều 130, 213 của Bộ luật Dân sự, Điều 29, Điều 35 của Luật hôn nhân và gia đình; giải đáp số 196/TANDTC-PC ngày 03/10/2023 của Tòa án nhân dân Tối Cao thì “việc định đoạt tài sản chung của vợ chồng là bất động sản phải do hai vợ chồng thỏa thuận hoặc phải có sự thỏa thuận bằng văn bản của vợ chồng. Do đó, trong trường hợp vợ chồng không có thỏa thuận định đoạt tài sản chung hoặc không có văn bản thỏa thuận phân chia tài sản; chỉ có một bên vợ hoặc chồng tham gia ký kết hợp đồng tặng cho, chuyển nhượng, thế chấp... bên còn lại không tham gia ký kết, không đồng ý thì hợp đồng đó vô hiệu toàn bộ”. Do đó, hợp đồng uỷ quyền ngày 13/6/2019 giữa bà Hoàng Thị H1, ông Lê Phúc H với bà Nguyễn Thị M vô hiệu toàn bộ theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật Dân sự.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/8/2019 giữa bên chuyển nhượng bà Hoàng Thị H1, ông Lê Phúc H (do bà Nguyễn Thị M là người đại diện cho bà H1, ông H) với bên nhận chuyển nhượng ông Trần Nhứt D nhận thấy:

Về hình thức: Hợp đồng được công chứng tại cơ quan có thẩm quyền. Khi giao kết hợp đồng, cả hai bên đều là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định pháp luật.

Về nội dung: Việc bà M chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cơ sở hợp đồng uỷ quyền giữa ông H, bà H1 với bà M. Tuy nhiên, như HĐXX đã nhận định tại mục [2.1] thì hợp đồng uỷ quyền ngày 13/6/2019 vô hiệu nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/8/2019 giữa ông H, bà H1 với ông Trần Nhứt D là vô hiệu.

[2.3] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2019, giữa bên chuyển nhượng ông Trần Nhứt D, bà Nguyễn Thị M với bên bà Huỳnh Thị Vân T2. Xét thấy, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tuân thủ quy định về hình thức, bà T2 là người nhận chuyển nhượng, không liên quan trực tiếp đến hợp đồng uỷ quyền ngày 13/6/2019. Tuy nhiên từ sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà T2 không vào quản lý sử dụng đất, mà người đang trực tiếp quản lý sử dụng đất là ông H. Hơn nữa, người chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T2 là ông D và vợ là bà M, trong khi bà M là người nhận uỷ quyền của bà H1, ông H để ký kết hợp đồng với ông D cho nên bà M là người biết rõ về hợp đồng uỷ quyền không phải do ông H ký nhưng ngày 14/11/2019, bà M và ông D vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị Vân T2. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2019 vô hiệu theo quy định tại Điều 127 của Bộ luật dân sự.

Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án, ông D, bà M chỉ trình bày có nhận tiền chuyển nhượng từ bà T2 với số tiền 2.000.000.000 đồng, không cung cấp chứng cứ nào khác. Trong quá trình giải quyết vụ án bà T2, ông M1 khẳng định việc nhận chuyển nhượng từ ông D, bà M và việc bà T2, ông M1 ủy quyền cho bà H1 là đúng theo quy định pháp luật và vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

[2.4] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/7/2020 giữa bên chuyển nhượng bà Huỳnh Thị Vân T2, ông Mai Dũng M1 (do bà Hoàng Thị H1 đại diện theo ủy quyền ký hợp đồng) với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn T1, HĐXX xét thấy:

Về hình thức: Hợp đồng được công chứng tại cơ quan có thẩm quyền. Khi giao kết hợp đồng, cả hai bên đều là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định pháp luật.

Về nội dung hợp đồng: Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/7/2020 giữa bà Huỳnh Thị Vân T2, ông Mai Dũng M1 (Do bà H1 là đại diện theo ủy quyền) với ông Nguyễn Văn T1, thấy rằng: Hợp đồng được tuân thủ theo quy định của pháp luật, đủ điều kiện chuyển nhượng, ông T1 đã thực hiện xong việc giao nhận số tiền chuyển nhượng cho bà T2 và ông M1 là 5.020.000.000 đồng. Khi thực hiện nhận chuyển nhượng đất ông T1 có tìm hiểu và biết được thửa 197, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.004,6m², tọa lạc xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre bà T2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp vào ngày 16/12/2019. Vì vậy, ông T1 không thể biết và không buộc phải biết những giao dịch trước đó bị vô hiệu; đồng thời vào ngày 30/7/2020, ông T1 đã thỏa thuận ký hợp đồng thuê nhà và đất với bà H1, thể hiện ông T1 đã thực hiện sự quản lý về tài sản được nhận chuyển nhượng là bao gồm đất và tài sản trên đất, được hưởng quyền về tài sản, mục đích giao dịch trong trường hợp này đã đạt được.

Do đó, có đủ căn cứ xác định ông T1 là người thứ ba ngay tình nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/7/2020 giữa bà T2 và ông M1 với ông T1 không bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự quy định về bảo vệ người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự bị vô hiệu *“Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu”*.

[2.5] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/7/2020 giữa bà T2 và ông M1 với ông T1 không bị vô hiệu nên hợp đồng thế chấp quyền sử

dụng đất số 082/NHNT-BT/TC20 ngày 27/8/2020; phụ lục sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/PL/082/NHNT-BT/TC20 ngày 01/9/2020 giữa ông T1 với Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 có hiệu lực.

[2.6] Trong vụ án này vợ chồng ông D, bà M, vợ chồng ông M1, bà T2 không có yêu cầu phản tố hay yêu cầu độc lập và các đương sự cũng không có yêu cầu Văn phòng C bồi thường thiệt hại nên Tòa án không xem xét. Các đương sự ông D, bà M, vợ chồng ông M1, bà T2 cũng không có kháng cáo nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Các đương sự có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác để yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng.

[2.7] Từ những nhận định trên xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, đánh giá chứng cứ không toàn diện, dẫn đến bản án tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/7/2020 giữa bà Huỳnh Thị Vân T2 và ông Mai Dũng M1 với ông Nguyễn Văn T1 và hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 082/NHNT-BT/TC20 ngày 27/8/2020 giữa ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị N (vợ ông T1) thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1 - Chi nhánh B - Phòng G là không phù hợp nên sửa một phần bản án sơ thẩm.

[3] Ông T1 và Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1 kháng cáo là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo.

[4] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre về việc đề nghị cấp phúc thẩm: Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 121/2023/DS-ST ngày 03 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành như Hội đồng xét xử phúc thẩm đã phân tích trên là có cơ sở nên được chấp nhận.

[5] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án nên cấp phúc thẩm điều chỉnh lại về án phí các đương sự phải chịu cho phù hợp.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông T1 và Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T1 và Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 10/QĐ-VKS-DS ngày 31/10/2023 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2023/DS-ST ngày 03 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ các điều 147, 148, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các điều 117, 122, 131, 133, 500, 503, 562 của Bộ luật Dân sự, các điều 100, 105, 166, 167 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Phúc H, cụ thể:

Tuyên bố hợp đồng uỷ quyền ngày 13/6/2019 giữa bà Hoàng Thị H1, ông Lê Phúc H với bà Nguyễn Thị M; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/8/2019 giữa ông Lê Phúc H, bà Hoàng Thị H1 với ông Trần Nhứt D (do bà Nguyễn Thị M ký); hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2019 giữa ông Trần Nhứt D, bà Nguyễn Thị M với bà Huỳnh Thị Vân T2 đối với thửa đất số 197, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.004,6m², tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

Buộc bà Hoàng Thị H1 trả cho ông Trần Nhứt D, bà Nguyễn Thị M số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Buộc ông Trần Nhứt D, bà Nguyễn Thị M trả cho bà Huỳnh Thị Vân T2 và ông Mai Dũng M1 số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) đã nhận chuyển nhượng.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Phúc H về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/7/2020 giữa bà Huỳnh Thị Vân T2, ông Mai Dũng M1 với ông Nguyễn Văn T1 đối với thửa đất số 197, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.004,6m², tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre là vô hiệu và yêu cầu huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 082/NHNT-BT/TC20 ngày 27/8/2020 giữa ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị N thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần N1 - Chi nhánh B - Phòng G đối với thửa đất số 197, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.004,6m², tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Buộc ông Lê Phúc H, bà Hoàng Thị H2 phải có nghĩa vụ giao diện tích 1.004,6m² đất và toàn bộ công trình, kiến trúc, cây trồng trên đất (theo biên bản định giá tài sản ngày 11/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành) thuộc thửa đất số 197, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre cho ông Nguyễn Văn T1 quản lý, sử dụng. (có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 về việc công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 082/NHNT-BT/TC20 ngày 27/8/2020, phụ lục sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp QSD đất số 01/PL/082/NHNT-BT/TC20 ngày 01/9/2020 là hợp pháp.

4. Về chi phí tố tụng là 16.601.000 đồng, ông H tự nguyện chịu và đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Phúc H phải chịu số tiền án phí tổng cộng là 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông H đã nộp tổng cộng là 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007965 ngày 11/6/2021 và 0000653 ngày 25/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre. Ông H đã nộp đủ án phí.

- Bà Hoàng Thị H1 phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí.

- Ông Trần Nhứt D, bà Nguyễn Thị M phải liên đới chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí.

- Ông Mai Dũng M1, bà Huỳnh Thị Vân T2 phải liên đới chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí.

- Hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000655 ngày 25/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

- Ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn T1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000771 ngày 10 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

- Hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000885 ngày 23 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự 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 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thế Hồng