

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 120/2024/DS-PT

Ngày 23 tháng 5 năm 2024

V/v tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Minh Lễ.

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thuý Hà; Ông Đào Chí Keo.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vân là Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang: Ông Dương Quy Thái
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 85/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 4 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 212/2023/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 118/2024/QĐPT-DS ngày 08 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Kim C, sinh năm 1975.

Nơi cư trú: Số 159/90/74 Trần Văn Đ, phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên lạc: Số 88, tổ 48A, khu vực 7, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần T.

Người đại diện hợp pháp của bà Kim C, gồm:

- Bà Lê Ngọc A, sinh năm 1984 (có mặt)

- Bà Đoàn Thị Diễm Tr, sinh năm 1996 (vắng mặt)

Cùng cư trú: Số 88, tổ 48A, khu vực 7, phường Hưng P, quận Cái R, thành phố Cần T là người đại diện ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền lập ngày 28/6/2021.

2. Bị đơn:

2.1 Ông Nguyễn Minh M, sinh năm 1991 (vắng mặt)

2.2 Bà Nguyễn Hoàng Cẩm T, sinh năm 1989 (vắng mặt).

Cùng cư trú: Số 805A, tổ 04, ấp Đông Thạnh A, xã Đông Th, thị xã Bình M, tỉnh Vĩnh L.

3. Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:

3. Bà Nguyễn Thị H sinh năm 1966 (vắng mặt).

Nơi cư trú: Số 199, đường Trần Hưng Đạo, khóm Long Thạnh D, phường Long Thạnh, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị H: Bà Đỗ Thị Ngọc O, sinh năm 1986. Địa chỉ cư trú: Ấp Gò Bói, xã Tân Hộ Cơ, huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp. Địa chỉ liên hệ: Số 199, đường Nguyễn Huệ, khóm 2, thị trấn Sa Rài, huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp là người đại diện ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền ngày 13/3/2024 (có mặt).

3.2 Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam (Eximbank).

Trụ sở: Tầng 8, Vincom Center, 72 Lê Thánh Tôn Quận 1, TP Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam: Ông Nguyễn Quốc N, sinh năm 1976. Địa chỉ: Số 08 đường Phan Đình Phùng, phường Tân A, quận Ninh K, thành phố Cần T là người đại diện ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 24/5/2023 (có mặt).

3.3 Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại PL Long P.

Địa chỉ: Tổ 04, ấp Đông Th A, xã Đông Th, thị xã Bình M, tỉnh Vĩnh L (vắng mặt).

3.4 UBND huyện Châu P (vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm Vĩnh Th, thị trấn Cái D, huyện Châu P, tỉnh A G.

3.5 UBND huyện Chợ M(vắng mặt).

Địa chỉ: Số 08, Nguyễn Hữu C, thị trấn Chợ Mới, huyện Chợ M, tỉnh A G

3.6 Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1964 (vắng mặt)

3.7 Ông Huỳnh Văn Kh (vắng mặt)

3.8 Ông Huỳnh Văn H, sinh năm 1974 (vắng mặt)

3.9 Ông Nguyễn Ngọc H1, sinh năm 1965 (vắng mặt)

3.10 Ông Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1967 (vắng mặt)

3.11 Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1968 (vắng mặt)

3.12 Ông Trần Thanh Nh, sinh năm 1969 (vắng mặt)

3.13 Ông Bùi Văn H2 sinh năm 1945 (vắng mặt)

3.14 Ông Trần Văn D, sinh năm 1970 (vắng mặt).

3. 15 Ông Huỳnh Văn Ph, sinh năm 1979 (vắng mặt)

Cùng cư trú: Ấp An Th, xã Hòa A, huyện Chợ M, tỉnh AG.

3.16 Ông Hồ Văn Th, sinh năm 1977 (vắng mặt)

3.17 Ông Trương Hoàng L, sinh năm 1976 (vắng mặt)

Cùng cư trú: Ấp An Th, xã Hòa A, huyện Chợ M tỉnh AG.

3.18 Bà Lê Thị Kim Th, sinh năm 1996 (vắng mặt).

Nơi cư trú: Số 113/4 đường số 51, Phường 14, quận Gò V, thành phố Hồ Chí M

3.19 Ông Vũ Mạnh T2, sinh năm 1996 (vắng mặt).

Nơi cư trú: 113/4/ đường số 51, phường 14, quận Gò V, thành phố Hồ Chí M

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị H và Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam (Eximbank là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Kim C ủy quyền bà Lê Ngọc Tr trình bày:

1. Yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1698, quyền số 04.TP/CC-SCC/HNGĐ được Văn phòng công chứng Cao Thị Hồng C chứng nhận ngày 29/08/2018 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Kim C, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Minh M và bà Nguyễn Hoàng Cẩm T

2. Yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1782, quyền số 04.TP/CC-SCC/HNGĐ được Văn phòng công chứng Cao Thị Hồng C chứng nhận ngày 11/09/2018 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Kim C, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Minh M và bà Nguyễn Hoàng Cẩm T

3. Yêu cầu Tòa án tuyên hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 906245, Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 03799 được Ủy ban nhân dân huyện Châu P, tỉnh An Giang cấp ngày 26/01/2011 đứng tên Nguyễn Kim C, chỉnh lý ngày 05/09/2018 đứng tên ông Nguyễn Minh M và bà Nguyễn Hoàng Cẩm T.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 671715, Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 03666 được Ủy ban nhân dân huyện Châu P, tỉnh AG cấp ngày 03/11/2016 đứng tên Nguyễn Kim C, chỉnh lý ngày 05/09/2018 đứng tên ông Nguyễn Minh M và bà Nguyễn Hoàng Cẩm T

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 906246, Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 03800 được Ủy ban nhân dân huyện Châu P, tỉnh AG cấp ngày 26/01/2011 đứng tên Nguyễn

Kim C, chính lý ngày 05/09/2018 đứng tên ông Nguyễn Minh M và bà Nguyễn Hoàng Cẩm T

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 906247, Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 03801 được Ủy ban nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh A G cấp ngày 26/01/2011 đứng tên Nguyễn Kim C, chính lý ngày 05/09/2018 đứng tên ông Nguyễn Minh M và bà Nguyễn Hoàng Cẩm T.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 671716, Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 03667 được Ủy ban nhân dân huyện Châu P, tỉnh AG cấp ngày 03/11/2016 đứng tên Nguyễn Kim C, chính lý ngày 05/09/2018 đứng tên ông Nguyễn Minh M và bà Nguyễn Hoàng Cẩm T

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 702293, Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 00446 được Ủy ban nhân dân huyện Chợ M, tỉnh AG cấp ngày 9/04/2010, chính lý chủ sở hữu quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh M và bà Nguyễn Hoàng Cẩm T.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 732599, Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 00347 được Ủy ban nhân dân huyện Chợ M, tỉnh AGi cấp ngày 12/07/2010, chính lý chủ sở hữu quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh M và bà Nguyễn Hoàng Cẩm T

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 741818, Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 01131 được Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang cấp ngày 04/10/2010, chính lý chủ sở hữu quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh Mãi và bà Nguyễn Hoàng Cẩm Tú.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 702294, Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 00438 được Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang cấp ngày 19/04/2010, chính lý chủ sở hữu quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh Mãi và bà Nguyễn Hoàng Cẩm Tú.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 323832, Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 02219 được Ủy ban nhân dân huyện Chợ M tỉnh A G cấp ngày 06/12/2011, chính lý chủ sở hữu quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh M và bà Nguyễn Hoàng Cẩm T.

Lý do nguyên đơn yêu cầu tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng trên là do các hợp đồng này là hợp đồng giả tạo để che giấu hợp đồng vay tiền giữa bà Kim C với ông M, bà T, theo đó bà Kim C vay tiền của ông M bà T số tiền 8.985.000.000đ (Tám tỷ chín trăm tám mươi lăm triệu đồng), để ghi nhận số tiền nợ này giữa bà Kim C với ông M, bà T còn ký Văn bản thỏa thuận hợp tác không ngày tháng 8 năm 2018 nhưng trên thực tế các bên không có thỏa thuận hợp tác làm ăn gì với nhau; giá ghi trên các hợp đồng chuyển nhượng này cũng là giá giả tạo chứ không phải giá thực; để nhận được số tiền vay 8.985.000.000đ

(Tám tỷ chín trăm tám mươi lăm triệu đồng) thì ngoài việc bà Kim C ký 02 hợp đồng chuyển nhượng trên với bà T, ông Mãi thì hai bên còn ký với nhau một số hợp đồng chuyển nhượng khác đối với đất ở Cần Th, Vĩnh L.

Trong vụ kiện này nguyên đơn chỉ yêu cầu tuyên bố hai hợp đồng chuyển nhượng trên vô hiệu và hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp theo hai hợp đồng này. Đồng thời nguyên đơn tự nguyện trả toàn bộ tiền lãi, gốc cho Ngân hàng Eximbank do ông M, bà T thế chấp để cho Công ty TNHH SX và TM PL Long P. Các hậu quả pháp lý khác nguyên đơn không yêu cầu giải quyết.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Ngọc O ủy quyền của bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Do gia đình bà H có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất để mở rộng kinh doanh dịch vụ khách sạn. Qua tìm hiểu, bà Hoa được biết Ngân hàng Eximbank Cần T đang xử lý khoản nợ xấu của Công ty TNHH SX và TM PL Long P theo quy định pháp luật và Nghị quyết 42 của Quốc Hội về xử lý nợ xấu và ngày 08/09/2020 bên thế chấp tài sản đã ký hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng công chứng Trần Văn Th thành phố Cần Th chứng nhận vào sổ công chứng số 3718, quyển số 02/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/09/2020, ủy quyền giao cho Ngân hàng Eximbank Cần Thơ đứng ra xử lý tài sản thế chấp, được toàn quyền chuyển nhượng tài sản đang thế chấp để thu hồi nợ vay theo quy định pháp luật. Vì vậy, ngày 26/5/2021, bà và Ngân hàng Eximbank Cần T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Cao Thị Hồng Cúc, số 25 đường Nguyễn Thị Minh Kh, phường Mỹ L, thành phố LX, tỉnh A G, gồm 05 quyền sử dụng đất dưới đây với giá chuyển nhượng là 4.837.000.000 đồng, cụ thể:

1. Thừa đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 671715, số vào sổ cấp GCN: CH03666 do UBND huyện Châu P, tỉnh AG cấp ngày 03/11/2010, cập nhật chỉnh lý ngày 05/09/2018. Cụ thể: Thừa đất số 69; tờ bản đồ số 62; địa chỉ xã Vĩnh Thạnh Tr, huyện Châu P, tỉnh AG; diện tích 577,9m²; hình thức sử dụng: sử dụng riêng; mục đích sử dụng đất: đất ở tại nông thôn 150m²; đất trồng cây Lnk 427,9m²; thời hạn sử dụng đất: lâu dài (ONT); nguồn gốc sử dụng: nhận quyền sử dụng đất do chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Thừa đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BD 906246, số vào sổ cấp GCN: CH03800 do UBND huyện Châu Ph, tỉnh AG cấp ngày 26/01/2011, cập nhật chỉnh lý ngày 05/09/2018. Cụ thể: thừa đất số 70; tờ bản đồ số 62; địa chỉ xã Vĩnh Thạnh Tr, huyện Châu P, tỉnh AG; diện tích 186,2m²; hình thức sử dụng: sử dụng riêng; mục đích sử dụng đất: đất ở tại nông thôn 45m², đất trồng cây Lnk 141,2m²; thời hạn sử dụng đất: lâu dài (ONT); nguồn gốc sử dụng: Nhận quyền sử dụng đất do chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

3. Thừa đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BD 906247, số vào sổ cấp GCN: CH03801 do

UBND huyện Châu P, tỉnh AG cấp ngày 26/01/2011, cập nhật chỉnh lý ngày 05/09/2018. Cụ thể: thửa đất số 71; tờ bản đồ số 62; địa chỉ xã Vĩnh Thạnh Tr, huyện Châu P, tỉnh A; diện tích 126,5m²; hình thức sử dụng: sử dụng riêng; mục đích sử dụng đất: đất ở tại nông thôn 45m², đất trồng cây lâu năm Lnk 81,5m²; thời hạn sử dụng đất: lâu dài (ONT); nguồn gốc sử dụng: nhận quyền sử dụng đất do chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

4. Thửa đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BD 671716, số vào sổ cấp GCN: CH03667 do UBND huyện Châu P, tỉnh AG cấp ngày 03/11/2010, cập nhật chỉnh lý ngày 05/09/2018. Cụ thể: thửa đất số 72; tờ bản đồ số 62; địa chỉ xã Vĩnh Thạnh Tr, huyện Châu P, tỉnh AG; diện tích 650.7m²; hình thức sử dụng: sử dụng riêng; mục đích sử dụng đất: đất nuôi trồng thủy sản; nguồn gốc sử dụng: nhận quyền sử dụng đất do chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

5. Thửa đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BD 906245, số vào sổ cấp GCN: CH03799 do UBND huyện Châu P, tỉnh AG cấp ngày 26/01/2011, cập nhật chỉnh lý ngày 05/09/2018. Cụ thể: thửa đất số 15; tờ bản đồ số 62; địa chỉ xã Vĩnh Thạnh Tr, huyện Châu Phú, tỉnh AG; diện tích 533,3m²; hình thức sử dụng: sử dụng riêng; mục đích sử dụng đất nuôi trồng thủy sản nước ngọt; nguồn gốc sử dụng đất: nhận quyền sử dụng đất do chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Cùng ngày, bà H đã chuyển số tiền chuyển nhượng các tài sản trên vào tài khoản Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại PL Long P tại Ngân hàng Eximbank Cần T để Ngân hàng thu nợ vay của Công ty theo quy định.

Ngày 26/5/2021, Ngân hàng Eximbank Cần T và bà H đã tiến hành nộp hồ sơ chuyển nhượng tài sản tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu P – tỉnh AG và được Văn phòng đăng ký đất đai tiếp nhận, thời hạn trả kết quả vào ngày 09/6/2021.

Tuy nhiên, ngày 08/6/2021 bà H nhận được thông báo số 229/CNSP-ĐK của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu P về việc trả lời vướng mắc hồ sơ chuyển nhượng do bị biện pháp ngăn chặn bằng 02 quyết định sau:

+ Quyết định số 51/2021/QĐ-BPKCTT ngày 02/06/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Bình M - tỉnh Vĩnh L “Về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển nhượng sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản”.

+ Quyết định số 30/2021/QĐ-CCTHADA ngày 03/06/2021 của Chi cục THADS thị xã Bình M – tỉnh Vĩnh L về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Việc chuyển nhượng 05 tài sản trên là do Ngân hàng Eximbank Cần T trực tiếp đứng ra thực hiện bán cho bà H để xử lý thu hồi nợ là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật. Bà H không trực tiếp giao dịch mua bán các tài sản trên với ông M, bà T và chưa từng biết 02 người này là ai nên việc ông Mãi có tranh chấp bên ngoài không liên quan đến việc bà mua các tài sản trên của Ngân hàng.

Việc chuyển nhượng các tài sản này của bà là hoàn toàn hợp pháp và bà là người ngay tình trong việc chuyển nhượng này, tôi nhận thấy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất tôi vừa trình bày ở trên đã được UBND huyện Châu P tỉnh AG cấp cho ông Mãi, bà Tú là hoàn toàn đúng pháp luật. Ông M, bà T đã đem các giấy chứng nhận này thế chấp cho Ngân hàng Eximbank và cũng được đăng ký giao dịch bảo đảm bởi chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai. Do đó, tôi nhận thấy việc bà Nguyễn Kim C khởi kiện yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H, gây thiệt hại cho bà H nên bà H không đồng ý.

Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/5/2021, giữa bên chuyển nhượng Nguyễn Minh M, Nguyễn Hoàng Cẩm T với Nguyễn Thị H đã được công chứng số công chứng 6432, quyền số 10/2021 của Văn phòng Công chứng Cao Thị Hồng C, không đồng ý các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với các diện tích đất mà tôi đã nhận chuyển nhượng theo hợp đồng này.

Nếu trong trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng trên thì quyền lợi của bà H bị thiệt hại nghiêm trọng, nên yêu cầu phía Ngân hàng Eximbank, ông Nguyễn Minh M, bà Nguyễn Hoàng Cẩm T là nơi bán tài sản cho bà phải bồi thường tổng giá trị các tài sản đối với các thửa đất trên cho bà theo giá thực tế hiện nay là 25.000.000.000 đồng. Trong đó tiền gốc đã mua 4.837.000.000 đồng tiền chênh lệch theo giá thị trường hiện nay là 20.163.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng là yêu cầu trả lại tiền, bồi thường thiệt hại trong trường hợp hợp đồng vô hiệu thì bà H rút lại và đã nộp đơn rút một phần cho Tòa án.

Tờ thỏa thuận không quy định lãi, tờ thỏa thuận chỉ đề cập đến việc chuyển nhượng đất chứ không có đề cập đến hợp đồng vay, tờ thỏa thuận không có ràng buộc trong thời hạn 03 năm không được thực hiện các giao dịch khác, bà C ký vào thì bà C phải chịu rủi ro.

Ngoài ra, các ý kiến trong Văn bản ghi ý kiến ngày 24/4/2023 của bà đã gửi cho Tòa án cũng là ý kiến, yêu cầu của bà Nguyễn Thị H.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc N đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Eximbank trình bày:*

Công ty Long Phú có vay của Eximbank Chi nhánh Cần T tổng số tiền là 18.000.000.000đ. Sau khi vay Công ty Long Phú có trả tiền nhưng không thực hiện việc trả tiền đầy đủ như thỏa thuận. Do đó, ông M, bà T đã ủy quyền cho Eximbank bán tài sản thế chấp nên Eximbank thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H, việc chuyển nhượng thực hiện đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp và quy định của pháp luật. Sau khi chuyển nhượng cho bà H thì bà H đã trả tiền xong cho ông Mãi, bà Tú và ông M, bà T đã thanh toán toàn bộ số tiền bán được là 4.837.000.000đ và trả một số lần tổng cộng đã trả được 13.900.000.000đ. Do đó, Eximbank đã giải chấp phần đất tọa

lạc tại thị trấn Vĩnh Thạnh Tr, huyện Châu P để sang tên cho bà H nhưng bị Tòa án thị xã Bình Minh phong tỏa lại. Việc chuyển nhượng cho bà Hoa là đúng quy định pháp luật nên đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị H

Tính đến thời điểm hiện tại Công ty Long P còn nợ Eximbank tổng số tiền là 7.740.330.592đ, trong đó nợ gốc 4.100.000.000đ, lãi trong hạn là 2.522.730.930đ, lãi quá hạn 933.616.440đ, lãi chậm trả lãi là 183.983.222đ.

Việc trả nợ là nghĩa vụ của Công ty Long P với ông M, bà T nếu Công ty Long P hoặc ông M, bà T trả thì Eximbank sẽ xóa thế chấp theo quy định. Đối với ý kiến của nguyên đơn là tự nguyện trả số tiền mà Công ty Long Phú còn nợ như trên cho Eximbank thì tùy theo quyết định của Tòa án, nếu Tòa án quyết định mà vẫn đảm bảo việc thu hồi phân nợ trên của Eximbank thì Eximbank không phản đối.

** Bà Lê Thị Kim Th trình bày:*

Bà là con ruột của bà Nguyễn Kim C. Căn cứ văn bản thỏa thuận hợp tác ngày 22/8/2018, ông Nguyễn Minh M có cam kết đồng ý cho bà Kim C hoặc bà Kim Th chuộc lại toàn bộ tài sản mà bà Kim C đã chuyển nhượng cho ông M theo thỏa thuận với tổng số tiền 8.985.000.000đ. Sau đó, bà Kim C đã nhiều lần yêu cầu ông M cho chuộc lại các quyền sử dụng đất đã chuyển tên cho ông M, bà T nhưng ông M, bà T cứ hứa hẹn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 212/2023/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu P, tỉnh AG đã tuyên xử:

Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 158; khoản 1 Điều 165; Điều 166; Điều 173; Điều 244; Điều 246 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 3; Điều 117; Điều 122; Điều 123; Điều 124; Điều 127; Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015;

- Điều 188 Luật Đất đai 2013;

- Khoản 1, 2 Điều 26 Nghị quyết số 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, lệ phí tòa án. Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị H đối với yêu cầu Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam, ông Nguyễn Minh M, bà Nguyễn Hoàng Cẩm T bồi thường số tiền 25.000.000.000đ (Hai mươi lăm tỷ đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/5/2021, giữa bên chuyển nhượng Nguyễn Minh M, Nguyễn Hoàng Cẩm T với bên nhận

chuyển nhượng Nguyễn Thị H đã được công chứng số công chứng 6432, quyển số 10/2021 của Văn phòng Công chứng Cao Thị Hồng C.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Kim C.

Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1698, quyển số 04.TP/CC-SCC/HNGĐ được Văn phòng công chứng Cao Thị Hồng C chứng nhận ngày 29/08/2018 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Kim C, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Minh M và bà Nguyễn Hoàng Cẩm T.

Tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1782, quyển số 04.TP/CC-SCC/HNGĐ được Văn phòng công chứng Cao Thị Hồng C chứng nhận ngày 11/09/2018 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Kim C, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Minh M và bà Nguyễn Hoàng Cẩm T

4. Công nhận cho bà Kim C được quyền sử dụng toàn bộ diện đất sau:

- Diện tích 533,3m² thuộc thửa số 15; tờ bản đồ số 62; mục đích sử dụng: nuôi trồng thủy sản. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 906245, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 03799 được Ủy ban nhân dân huyện Châu P, tỉnh AG cấp ngày 26/01/2011 đứng tên Nguyễn Kim C, chỉnh lý ngày 05/9/2018 đứng tên ông Nguyễn Minh M và bà Nguyễn Hoàng Cẩm T.

- Diện tích 577,9m² thuộc thửa số 69; tờ bản đồ số 62; mục đích sử dụng: 150m² đất ở tại nông thôn, 427,9m² đất trồng cây lâu năm. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 671715, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 03666 được Ủy ban nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang cấp ngày 03/11/2016 đứng tên Nguyễn Kim Cương, chỉnh lý ngày 05/9/2018 đứng tên ông Nguyễn Minh M và bà Nguyễn Hoàng Cẩm T

- Diện tích 186,2m² thuộc thửa số 70; tờ bản đồ số 62; mục đích sử dụng: 45m² đất ở tại nông thôn, 141,2m² đất trồng cây lâu năm khác. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 906246, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 03800 được Ủy ban nhân dân huyện Châu P, tỉnh AG cấp ngày 26/01/2011 đứng tên Nguyễn Kim C, chỉnh lý ngày 05/9/2018 đứng tên ông Nguyễn Minh M và bà Nguyễn Hoàng Cẩm T.

- Diện tích 126,5m² thuộc thửa số 71; tờ bản đồ số 62; mục đích sử dụng: 45m² đất ở tại nông thôn, 81,5m² đất trồng cây lâu năm khác. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 906247, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 03801 được Ủy ban nhân dân huyện Châu P, tỉnh AG cấp ngày 26/01/2011 đứng tên Nguyễn Kim C, chỉnh lý ngày 05/9/2018 đứng tên ông Nguyễn Minh M và bà Nguyễn Hoàng Cẩm T.

- Diện tích 650,7m² thuộc thửa số 72; tờ bản đồ số 62; mục đích sử dụng: nuôi trồng thủy sản. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu

nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 671716, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 03667 được Ủy ban nhân dân **huyện Châu P**, tỉnh AG cấp ngày 03/11/2016 đứng tên Nguyễn Kim Cương, chính lý ngày 05/9/2018 đứng tên ông Nguyễn Minh M và bà Nguyễn Hoàng Cẩm T.

+ Diện tích 5.020,7m², thuộc thửa đất số 7885; tờ bản đồ số 02; mục đích sử dụng: nuôi trồng thủy sản. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 702293, số vào sổ cấp GCN: CH 00446 được Ủy ban nhân dân huyện Chợ M, tỉnh AG cấp ngày 19/4/2010, chính lý chủ sở hữu quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh M và bà Nguyễn Hoàng Cẩm T.

+ Diện tích 11.829m², thuộc thửa số 213; tờ bản đồ số 02; mục đích sử dụng: Trồng lúa. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 732599, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 00347 được Ủy ban nhân dân huyện Chợ M, tỉnh AG cấp ngày 12/7/2010, chính lý chủ sở hữu quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh M và bà Nguyễn Hoàng Cẩm T.

+ Diện tích 23.189m² thuộc thửa số 04, 05, 07, 23; tờ bản đồ số 02; mục đích sử dụng: thửa 04 diện tích 3.384m² trồng cây hàng năm khác, thửa 05 diện tích 3.982m² trồng cây hàng năm khác, thửa 07 diện tích 1.334m² trồng cây lâu năm, thửa 23 diện tích 14.479m² nuôi trồng thủy sản. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 741818, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 01131 được Ủy ban nhân dân huyện Chợ M, tỉnh AG cấp ngày 04/10/2010, chính lý chủ sở hữu quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh M và bà Nguyễn Hoàng Cẩm T.

+ Diện tích 707m² thuộc thửa số 200; tờ bản đồ số 02; mục đích sử dụng: trồng cây hàng năm khác. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 702294, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 00438 được Ủy ban nhân dân huyện Chợ M, tỉnh AG cấp ngày 19/4/2010, chính lý chủ sở hữu quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh M và bà Nguyễn Hoàng Cẩm T.

+ Diện tích 4.568m², thuộc thửa số 549; tờ bản đồ số 19; mục đích sử dụng: Chuyên trồng lúa nước. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 323832, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 02219 được Ủy ban nhân dân huyện Chợ M, tỉnh AG cấp ngày 06/12/2011, chính lý chủ sở hữu quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh M và bà Nguyễn Hoàng Cẩm T.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Kim C có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP Xuất Nhập khẩu Việt Nam số tiền 7.876.440.553đ (Bảy tỷ tám trăm bảy mươi sáu triệu, bốn trăm bốn mươi bốn nghìn, năm trăm năm mươi ba đồng). Trong đó vốn gốc là 4.100.000.000đ (Bốn tỷ một trăm triệu đồng), lãi trong hạn 2.604.730.930đ (Hai tỷ sáu trăm lẻ bốn triệu bảy trăm ba mươi nghìn chín trăm ba mươi đồng), lãi quá hạn 974.616.440đ (Chín trăm bảy mươi bốn triệu sáu trăm mười sáu nghìn bốn trăm bốn mươi đồng), lãi chậm trả

lãi 197.093.183đ (Một trăm chín mươi bảy triệu không trăm chín mươi ba nghìn một trăm tám mươi ba đồng). Bà Nguyễn Kim C tiếp tục chịu lãi suất phát sinh trên số tiền nợ gốc tính từ ngày 16/9/2023 đến khi thi hành án xong. Lãi suất được tính theo hợp đồng tín dụng số LAV190099643/1003 ngày 20/9/2029 giữa Eximbank với Công ty Long P, Biên bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/190099643/PKHĐTD ngày 10/02/2020 giữa Eximbank với Công ty Long Phú, Biên bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 02/190099643/PKHĐTD ngày 12/02/2020 giữa Eximbank với Công ty Long P.

6. Khi bà Nguyễn Kim C thanh toán hết số tiền trên Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam có trách nhiệm xóa đăng ký thế chấp và giao bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Kim C.

7. Bà Nguyễn Kim C có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn chỉnh thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần đất theo quy định.

8. Trường hợp bà Nguyễn Kim C không thanh toán đối với tiền trên thì Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, bán đấu giá các tài sản thế chấp căn cứ theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 51/2018/EIBCT-KHDN/TCTS ngày 13/9/2018 giữa Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam với ông Nguyễn Minh M, bà Nguyễn Hoàng Cẩm T. Các tài sản theo hợp đồng thế chấp gồm:

+ Diện tích 5.020,7m², thuộc thửa đất số 7885; tờ bản đồ số 02; mục đích sử dụng: nuôi trồng thủy sản. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 702293, số vào sổ cấp GCN: CH 00446 được Ủy ban nhân dân huyện Chợ M, tỉnh AG cấp ngày 19/04/2010, chỉnh lý chủ sở hữu quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh M và bà Nguyễn Hoàng Cẩm T.

+ Diện tích 11.829m², thuộc thửa số 213; tờ bản đồ số 02; mục đích sử dụng: Trồng lúa. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 732599, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 00347 được Ủy ban nhân dân huyện Chợ M, tỉnh AG cấp ngày 12/07/2010, chỉnh lý chủ sở hữu quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh M và bà Nguyễn Hoàng Cẩm T.

+ Diện tích 23.189m² thuộc thửa số 04, 05, 07, 23; tờ bản đồ số 02; mục đích sử dụng: thửa 04 diện tích 3.384m² trồng cây hàng năm khác, thửa 05 diện tích 3.982m² trồng cây hàng năm khác, thửa 07 diện tích 1.334m² trồng cây lâu năm, thửa 23 diện tích 14.479m² nuôi trồng thủy sản. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 741818, Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 01131 được Ủy ban nhân dân huyện Chợ M, tỉnh AG cấp ngày 04/10/2010, chỉnh lý chủ sở hữu quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh M và bà Nguyễn Hoàng Cẩm T.

+ Diện tích 707m² thuộc thửa số 200; tờ bản đồ số 02; mục đích sử dụng: trồng cây hàng năm khác. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở

hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 702294, Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 00438 được Ủy ban nhân dân huyện Chợ M, tỉnh AG cấp ngày 19/04/2010, chỉnh lý chủ sở hữu quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh M và bà Nguyễn Hoàng Cẩm T.

+ Diện tích 4.568m², thuộc thửa số 549; tờ bản đồ số 19; mục đích sử dụng: Chuyên trồng lúa nước. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 323832, Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 02219 được Ủy ban nhân dân huyện Chợ M, tỉnh AG cấp ngày 06/12/2011, chỉnh lý chủ sở hữu quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh M và bà Nguyễn Hoàng Cẩm T.

9. Về chi phí tố tụng:

Ông Nguyễn Minh M, bà Nguyễn Hoàng Cẩm T phải hoàn trả cho bà Nguyễn Kim C 20.338.112đ (Hai mươi triệu ba trăm ba mươi tám nghìn một trăm mười hai đồng).

10. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai 0005320 ngày 01/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu P.

Bà Nguyễn Thị H được nhận lại 66.500.000đ (Sáu mươi sáu triệu năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005312 ngày 27/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu P.

Ông Nguyễn Minh M, bà Nguyễn Hoàng Cẩm T phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Kim C được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0003416 ngày 28/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu P.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo và thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03 tháng 10 năm 2023 bà Nguyễn Thị H kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm số 212/2023/DS-ST ngày 19/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu P theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim C, chấp nhận yêu cầu độc lập của Nguyễn Thị Hoa công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà với ông Mãi, bà Tú uỷ quyền cho ngân hàng chuyển nhượng cho bà.

- Ngày 02 tháng 10 năm 2023, Ngân hàng Eximbank kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Eximbank, sửa toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm xét xử ngày 15 và ngày 19/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu P theo hướng:

+ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Kim C về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số công chứng 1698 ngày 29/8/2018 và Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng

đất số công chứng 1782, được Văn phòng công chứng Cao Thị Hồng C công chứng ngày 11/9/2018 giữa bà Nguyễn Kim C và ông Nguyễn Minh M, bà Nguyễn Hoàng Cẩm T và tuyên hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Minh M, bà Nguyễn Hoàng Cẩm T (hiện đang thế chấp hợp pháp tại Eximbank).

+ Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 26/5/2021 số công chứng 6432, quyển số 10/2021/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Cao Thị Hồng C giữa ông Nguyễn Minh M, bà Nguyễn Hoàng Cẩm T do Eximbank đại diện ký kết theo Hợp đồng ủy quyền ngày 8/9/2020 với bà Nguyễn Thị H.

Các đương sự khác trong vụ án không kháng cáo và Viện kiểm sát không kháng nghị.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang nêu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã tiến hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự hiện hành, không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Đề xuất hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự hủy án bản án dân sự sơ thẩm..

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành đúng trình tự thủ tục, đơn kháng cáo Bà Nguyễn Thị H, Ngân hàng Eximbank kháng cáo trong hạn luật định có đóng tiền, tạm ứng án phí phúc thẩm, nên được xem xét chấp nhận

[2] Trên cơ sở các chứng cứ thu thập trong quá trình giải quyết vụ án thì nội dung vụ việc được xác định nguyên đơn Nguyễn Kim C khởi kiện:

1. Yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1698, quyển số 04.TP/CC-SCC/HNGĐ được Văn phòng công chứng Cao Thị Hồng C chứng nhận ngày 29/08/2018 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Kim C, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Minh M và bà Nguyễn Hoàng Cẩm T

2. Yêu cầu Tòa án tuyên tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1782, quyển số 04.TP/CC-SCC/HNGĐ được Văn phòng công chứng Cao Thị Hồng C chứng nhận ngày 11/09/2018 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Kim C, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Minh M và bà Nguyễn Hoàng Cẩm T.

3. Yêu cầu Tòa án tuyên hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 03799 được Ủy ban nhân dân huyện Châu P, tỉnh AG cấp ngày 26/01/2011 đứng tên Nguyễn Kim C, chỉnh lý ngày 05/09/2018 đứng tên

ông Nguyễn Minh M và bà Nguyễn Hoàng Cẩm T

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 03666 được Ủy ban nhân dân huyện Châu P, tỉnh AG cấp ngày 03/11/2016 đứng tên Nguyễn Kim C, chỉnh lý ngày 05/09/2018 đứng tên ông Nguyễn Minh M và bà Nguyễn Hoàng Cẩm T.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 03800 được Ủy ban nhân dân huyện Châu P, tỉnh AG cấp ngày 26/01/2011 đứng tên Nguyễn Kim C, chỉnh lý ngày 05/09/2018 đứng tên ông Nguyễn Minh M và bà Nguyễn Hoàng Cẩm T.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 03801 được Ủy ban nhân dân huyện Châu P, tỉnh AG cấp ngày 26/01/2011 đứng tên Nguyễn Kim C, chỉnh lý ngày 05/09/2018 đứng tên ông Nguyễn Minh M và bà Nguyễn Hoàng Cẩm T.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 03667 được Ủy ban nhân dân huyện Châu P tỉnh AG cấp ngày 03/11/2016 đứng tên Nguyễn Kim C, chỉnh lý ngày 05/09/2018 đứng tên ông Nguyễn Minh M và bà Nguyễn Hoàng Cẩm T.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00446 được Ủy ban nhân dân huyện Chợ M, tỉnh AG cấp ngày 19/04/2010, chỉnh lý chủ sở hữu quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh M và bà Nguyễn Hoàng Cẩm T.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00347 được Ủy ban nhân dân huyện Chợ M, tỉnh AG cấp ngày 12/07/2010, chỉnh lý chủ sở hữu quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh M và bà Nguyễn Hoàng Cẩm T

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 01131 được Ủy ban nhân dân huyện Chợ M, tỉnh AG cấp ngày 04/10/2010, chỉnh lý chủ sở hữu quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh M và bà Nguyễn Hoàng Cẩm T

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00438 được Ủy ban nhân dân huyện Chợ M, tỉnh AG cấp ngày 19/04/2010, chỉnh lý chủ sở hữu quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh M và bà Nguyễn Hoàng Cẩm T

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 02219 được Ủy ban nhân dân huyện Chợ M, tỉnh AG cấp ngày 06/12/2011, chỉnh lý chủ sở hữu quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh M và bà Nguyễn Hoàng Cẩm T. Bị đơn có ý kiến là không đồng ý. bà Nguyễn Thị H, Ngân hàng Eximbank yêu cầu hợp đồng đã được công chứng số công chứng 6432, quyền số 10/2021 của Văn phòng Công chứng Cao Thị Hồng C, không đồng ý các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với các diện tích đất mà bà H đã nhận chuyển nhượng theo hợp đồng này. Đối với yêu cầu giải quyết hậu

quả của hợp đồng là yêu cầu trả lại tiền, bồi thường thiệt hại trong trường hợp hợp đồng vô hiệu thì bà H rút lại và đã nộp đơn rút một phần cho Tòa án.

Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/8/2018 giá 350.000.0000 đồng thì về trình tự thủ tục đúng theo quy định từ bà C chuyển sang ông M, bà T và phù hợp với bảng tạm tính giá trị thiệt hại về việc yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ngày 2/5/2022 do bà Lê Ngọc A người đại diện cho bà C tính tổng giá trị đất là 736.100.000 đồng.

Bản án dân sự phúc thẩm số 195/2022/DS-PT ngày 11 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cần T đã có hiệu lực pháp luật nhận định như sau: *“Ngày 22/8/2018 giữa nguyên đơn bà Kim C cùng với bị đơn ông M có lập “Văn bản thỏa thuận hợp tác” với nội dung ông Mãi có trách nhiệm dùng tài sản cá nhân để thanh toán nợ vay cho Công ty Kim C (do bà C thành lập) tại Ngân hàng Quân đội với số tiền vay là 8.985.000.000đ. Ngược lại bà Kim C phải thực hiện sang tên các thửa đất được liệt kê tại phụ lục 1 (kèm theo văn bản thỏa thuận) cho ông M. Đồng thời, các bên còn thỏa thuận ông M sẽ cho bà Kim C hoặc con của bà Kim C là bà Kim Th cho thuê lại các quyền sử dụng đất này trong thời hạn 03 năm kể từ ngày ký văn bản. Phía nguyên đơn và bị đơn xác định có lập văn bản này, là tình tiết không phải chứng minh, qua đó cho thấy, việc hợp tác giữa các đương sự chỉ là hợp tác làm ăn, việc ký chuyển nhượng giữa bà Kim C và ông M chỉ để nhằm thuận lợi cho quá trình vay vốn tại Ngân hàng, không hề có ý định chuyển nhượng thực sự giữa các bên, các bên cũng không hề có việc bàn giao đất cho nhau, số tiền 8.985.000.000đ cũng không phải tiền chuyển nhượng đất. Nên dù tuy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các bên đối với các thửa đất số 562, 2280, 2086 có lập văn bản, có công chứng, chứng thực nhưng ý chỉ giao dịch giữa các bên về chuyển nhượng đất là không tồn tại”*. “Văn bản thỏa thuận hợp tác” để vay tiền nhưng thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất được liệt kê tại phụ lục 1 kèm theo văn bản thỏa thuận. Theo phụ lục 1 thì giữa bà C với ông M, bà T không chỉ thực hiện chuyển nhượng các quyền sử dụng đất tọa lạc tại huyện Châu Phú (các thửa số 15, 69, 70, 71, 72) và huyện Chợ M (các thửa số 7885, 213, 04, 05, 07, 23, 200, 549) mà các đương sự đang tranh chấp, mà giữa ông M, bà T với bà C còn thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Cần T (các thửa 562, 2280, 2086), và Vĩnh L. Các phần đất tại Cần T đã được Tòa án nhân dân quận Thốt N, thành phố Cần T xét xử sơ thẩm, Tòa án nhân dân Thành phố Cần T xét xử phúc thẩm đều xác định việc chuyển nhượng giữa ông M, bà T với bà C là giả tạo. Các tình tiết này đã được ghi nhận trong bản án đã có hiệu lực pháp luật nên là các tình tiết không phải chứng minh là chưa chính xác, vì đây không phải là án lệ, được công nhận, mặc khác căn cứ vào *Văn bản thỏa thuận hợp tác ngày 22/8/2022* là không có căn cứ vì khi thỏa thuận các diện tích đất đang tranh chấp vẫn còn tên bà Cương mà đến ngày 11/9/2018 mới chỉnh lý cấp lại cho Ông Mãi, bà Tú. Nên việc bà Cương yêu cầu khởi kiện cho rằng đây là hợp đồng giả tạo là không có căn cứ. Nên việc ông Mãi sau khi được bà Cương chuyển nhượng chỉnh lý thì đến ngày 27/9/2018 ông Mãi thế chấp vay ngân hàng Eximbank. Xét về hợp đồng thế chấp, hợp đồng tín dụng, về thủ tục được đảm bảo theo đúng trình tự

thủ tục, được đăng ký thế chấp đảm bảo và được cơ quan có thẩm quyền xác nhận, đăng ký thế chấp. trước khi vợ chồng ông M, bà T (bên chuyển nhượng do Ngân hàng là người được ông M, bà T uỷ quyền), bà H (là bên nhận chuyển nhượng) ký hợp đồng chuyển nhượng 05 thửa đất ở huyện Châu Phú cho bà Nguyễn Thị H vào ngày 26/5/2021, thì tài sản này đang được thế chấp tại ngân hàng Eximbank để đảm bảo số tiền vay cho ông M, bà T theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

Vì vậy để có thể nhận chuyển nhượng tài sản nói trên, bà H phải trả tiền vốn vay và tiền lãi ngân hàng thông qua tài khoản bà T, ông M và được giải chấp tài sản rồi sau đó mới thực hiện việc chuyển nhượng tài sản cho ông M, bà T. Do quá hạn nên ông M là người phải có nghĩa vụ trả nợ được đảm bảo tài sản thế chấp nên đã uỷ quyền cho ngân hàng được thay mặt ông M bán tài sản thanh toán nợ được quy định theo BLDS tại Điều 562. Nên từ đó Ngân hàng bán cho bà Hoa để thu hồi số tiền mà ông M vay là đúng quy định. Tại phiên toà phúc thẩm người đại diện của nguyên đơn bà C cũng xác định hợp đồng vay tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản đảm bảo giữa Ngân hàng Eximbank chi nhánh Cần Thơ với bà T, ông M là đúng quy định pháp luật, nên từ đó ý chí nguyện vọng của nguyên đơn mới tự nguyện trả nợ thay cho ông M, bà T.

Hội đồng xét xử xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1698, quyền số 04.TP/CC-SCC/HNGĐ được Văn phòng công chứng Cao Thị Hồng C công chứng ngày 29/08/2018, giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Kim C, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Minh M, bà Nguyễn Hoàng Cẩm T, liên quan 05 thửa đất ở huyện Châu P; và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1782, quyền số 04.TP/CC-SCC/HNGĐ được Văn phòng công chứng Cao Thị Hồng C công chứng ngày 11/09/2018, giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Kim C, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Minh M, bà Nguyễn Hoàng Cẩm T, liên quan 05 thửa đất ở huyện Chợ M đều bảo đảm về hình thức và nội dung; riêng 05 thửa đất ở huyện Châu Phú thì ngày 05/9/2018, được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Châu Phú, chỉnh lý biến động Trang 4, sang tên cho ông M, bà T đứng tên, nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các chủ thể tham gia theo quy định tại Điều 119, Điều 502, Điều 503 BLDS 2015.

Ngày 13/9/2018 và ngày 27/9/2018 ông M, bà T thế chấp 10 thửa đất trên cho Ngân hàng Eximbank chi nhánh Cần Thơ để bảo đảm tiền vay cho Công ty TNHH SX và TM PL Long P và khi thế chấp tài sản trên, ông M, bà T có làm đơn đăng ký thế chấp và được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Châu P và Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Chợ M chứng nhận đăng ký thế chấp (BL 348-349; 407-408).

Trong quá trình thế chấp tài sản trên, từ tháng 9/2018 - 9/2020 không bị ai tranh chấp, khiếu nại và theo Ngân hàng Eximbank chi nhánh Cần Thơ, trình bày Công ty Long P có vay của Eximbank chi nhánh Cần Thơ tổng số tiền là 18.000.000.000đ. Sau khi vay Công ty Long P có trả tiền nhưng không thực hiện việc trả tiền đầy đủ như thỏa thuận. Do đó, ông M, bà T đã uỷ quyền cho

Eximbank bán tài sản thế chấp nên Eximbank thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H, việc chuyển nhượng thực hiện đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp và quy định của pháp luật. Sau khi chuyển nhượng cho bà H thì bà H đã trả tiền xong cho ông M, bà T và ông Mãi, bà Tú đã thanh toán toàn bộ số tiền bán được là 4.837.000.000đ và trả một số lần tổng cộng đã trả được 13.900.000.000đ

Lời trình bày của Ngân hàng Eximbank chi nhánh Cần T phù hợp với Hợp đồng ủy quyền ngày 08/9/2020, có công chứng theo quy định là ông Mãi, bà Tú đồng ý ủy quyền cho Ngân hàng Eximbank chi nhánh Cần T được “...*thỏa thuận với bên nhận chuyển nhượng về các điều khoản trong hợp đồng bán (chuyển nhượng) tài sản...*” như mục 3 của Hợp đồng ủy quyền ngày 08/9/2020 đã thỏa thuận.

Trên cơ sở vi phạm thời hạn thanh toán hợp đồng tín dụng của Công ty TNHH SX và TM PL Long P và căn cứ theo Hợp đồng ủy quyền ngày 08/9/2020 giữa ông M, bà T với Ngân hàng Eximbank chi nhánh Cần T nên vào ngày 26/5/2021, Ngân hàng Eximbank chi nhánh Cần T xác lập hợp đồng chuyển nhượng 05 thửa đất ở huyện Châu P cho bà Nguyễn Thị H, có công chứng theo quy định, để thu hồi nợ cho Ngân hàng và theo xác nhận của Ngân hàng Eximbank chi nhánh Cần T trong quá trình giải quyết vụ án; tại Trang 17 của bản án sơ thẩm có nhận định “... *có căn cứ xác định bà Hoa đã trả với tổng số tiền là 4.837.000.000 đồng vào tài khoản của Công ty Long P...*”; phù hợp với Văn bản ngày 02/12/2021 của Ngân hàng Eximbank chi nhánh Cần T xác nhận “...*Ngày 26/5/2021 Ngân hàng Eximbank chi nhánh Cần T đã tìm được người đồng ý mua và Eximbank chi nhánh Cần T đã đứng ra ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm 05 thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị H và bà H đã chuyển số tiền trên vào tài khoản của Công ty TNHH SX và TM PL Long P để Ngân hàng thu 01 phần nợ vay theo hợp đồng ủy quyền...*”

Mặt khác, ngày 26/5/2021, Ngân hàng Eximbank chi nhánh Cần T với bà Nguyễn Thị H xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có công chứng theo quy định liên quan 05 thửa đất ở huyện Châu Phú, là giao dịch chuyển nhượng, trước khi Tòa án thị xã Bình M, tỉnh Vĩnh L ra QĐ số 51, ngày 02/6/2021 áp dụng BPKCTT; QĐ số 30, ngày 03/6/2021 tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản; cũng như Tòa án huyện Châu P ra QĐ số 09, ngày 04/8/2022 (sau đó, hủy bỏ QĐ 09) áp dụng BPKCTT cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp liên quan 05 thửa đất ở huyện Châu P nên bà H nhận chuyển nhượng 05 thửa đất ở huyện Châu Ph là hợp pháp, ngay tình cần được pháp luật bảo vệ (BL 165; 185; 350-353;427-430).

Ngoài ra, tại Trang 17 của bản án sơ thẩm nhận định *quyền sử dụng đất ông M, bà T chuyển nhượng cho bà H đã bị cơ quan thi hành án dân sự huyện Châu Phú kê biên để bảo đảm cho việc thi hành án nên các quyền sử dụng đất bà Hoa nhận chuyển nhượng thuộc trường hợp không đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai nhưng các bên thực*

hiện chuyển nhượng là vi phạm điều cấm của luật...” là nhận định không đúng với tài liệu có trong hồ sơ vụ án, như: Biên bản làm việc ngày 03/6/2021, QĐTHA số 427, ngày 07/6/2022; QĐ số 46, ngày 01/8/2022 cưỡng chế kê biên 05 thửa đất ở huyện Châu P do Chấp hành viên thi hành án dân sự huyện Châu P ban hành, sau ngày bà H nhận chuyển nhượng 05 thửa đất ở huyện Châu P (BL 30;107).

Do vậy, bản án sơ thẩm nhận định, cho rằng bà H nhận chuyển nhượng 05 thửa đất ở huyện Châu P vi phạm điều cấm của luật là không có căn cứ.

Bên cạnh đó, Công ty TNHH SX và TM PL Long P và ông M, bà T là bên vay, bên thế chấp tài sản cho Ngân hàng Eximbank chi nhánh Cần T; còn nguyên đơn bà Cương không có nghĩa vụ gì đối với Ngân hàng Eximbank chi nhánh Cần T nhưng Bản án sơ thẩm lại quyết định ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà C có trách nhiệm thanh toán tiền cho Ngân hàng Eximbank chi nhánh Cần T là bà Cương thực hiện nghĩa vụ thay cho bị đơn ông M, bà T, Công ty TNHH SX và TM PL Long P đối với Ngân hàng mà chưa có sự đồng ý của ông M, bà T, Công ty TNHH SX và TM PL Long P và có đồng ý để cho bà C thực hiện nghĩa vụ thay cho mình hay không, là trái quy định Điều 283 BLDS 2015; sự ghi nhận này của cấp sơ thẩm là nhằm hợp thức quyền lợi cho nguyên đơn bà Cương được quyền sử dụng 05 thửa đất ở huyện Châu Phú đang tranh chấp, là trái pháp luật mà không xét đến quyền lợi của bà Hoa là người thứ 3 ngay tình nhận chuyển nhượng hợp pháp 05 thửa đất ở huyện Châu P như đã phân tích ở trên.

Do đó, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoa và Ngân hàng Eximbank chi nhánh Cần T kháng cáo là có căn cứ chấp nhận.

Đối với Ngân hàng không yêu cầu có yêu độc lập đối với ông Nguyễn Minh M, bà Nguyễn Hoàng Cẩm T thanh toán hợp đồng vay và hợp đồng thế chấp, nên Hội đồng xét xử không xem xét. Nếu các đương sự có tranh chấp sẽ giải quyết bằng một vụ kiện khác.

Đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 51, ngày 02/6/2021 Tòa án thị xã Bình M, tỉnh Vĩnh L các đương sự bà H và Ngân hàng Eximbank chi nhánh Cần T, ông M, bà T, bà C căn cứ điểm g, khoản 1, Điều 138 Bộ luật Tố tụng dân sự có quyền khởi kiện bằng vụ kiện khác.

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hoa, chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Eximbank chi nhánh Cần T.

Sửa bản án sơ thẩm số 212/2023/DS-ST ngày 19/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Phú.

Không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Kim C:

1. Yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất số 1698, quyền số 04.TP/CC-SCC/HNGĐ được Văn phòng công chứng Cao Thị Hồng Cúc chứng nhận ngày 29/08/2018 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Kim C, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Minh Mi và bà Nguyễn Hoàng Cẩm T.

2. Yêu cầu Tòa án tuyên tuyền vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1782, quyền số 04.TP/CC-SCC/HNGĐ được Văn phòng công chứng Cao Thị Hồng C chứng nhận ngày 11/09/2018 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Kim C, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Minh và bà Nguyễn Hoàng Cẩm T.

3. Yêu cầu Tòa án tuyên hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 03799 được Ủy ban nhân dân huyện Châu P, tỉnh AG cấp ngày 26/01/2011 đứng tên Nguyễn Kim C, chỉnh lý ngày 05/09/2018 đứng tên ông Nguyễn Minh M và bà Nguyễn Hoàng Cẩm T.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 03666 được Ủy ban nhân dân huyện Châu P, tỉnh AG cấp ngày 03/11/2016 đứng tên Nguyễn Kim Cương, chỉnh lý ngày 05/09/2018 đứng tên ông Nguyễn Minh M và bà Nguyễn Hoàng Cẩm T.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 03800 được Ủy ban nhân dân huyện Châu P tỉnh AG cấp ngày 26/01/2011 đứng tên Nguyễn Kim C, chỉnh lý ngày 05/09/2018 đứng tên ông Nguyễn Minh M và bà Nguyễn Hoàng Cẩm T.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 03801 được Ủy ban nhân dân huyện Châu P, tỉnh AG cấp ngày 26/01/2011 đứng tên Nguyễn Kim Cương, chỉnh lý ngày 05/09/2018 đứng tên ông Nguyễn Minh M và bà Nguyễn Hoàng Cẩm T.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 03667 được Ủy ban nhân dân huyện Châu P, tỉnh AG cấp ngày 03/11/2016 đứng tên Nguyễn Kim C, chỉnh lý ngày 05/09/2018 đứng tên ông Nguyễn Minh M và bà Nguyễn Hoàng Cẩm T

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00446 được Ủy ban nhân dân huyện Chợ M, tỉnh AG cấp ngày 19/04/2010, chỉnh lý chủ sở hữu quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh M và bà Nguyễn Hoàng Cẩm T.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00347 được Ủy ban nhân dân huyện Chợ M, tỉnh AG cấp ngày 12/07/2010, chỉnh lý chủ sở hữu quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh M và bà Nguyễn Hoàng Cẩm T

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 01131 được Ủy ban nhân dân huyện Chợ M, tỉnh AG cấp ngày 04/10/2010, chỉnh lý chủ sở hữu quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh

M và bà Nguyễn Hoàng Cẩm T.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00438 được Ủy ban nhân dân huyện Chợ M, tỉnh AG cấp ngày 19/04/2010, chỉnh lý chủ sở hữu quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh M và bà Nguyễn Hoàng Cẩm T.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 02219 được Ủy ban nhân dân huyện Chợ M, tỉnh AG cấp ngày 06/12/2011, chỉnh lý chủ sở hữu quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh M và bà Nguyễn Hoàng Cẩm T

Bà Cương không phải có trách nhiệm thanh toán tiền cho Ngân hàng Eximbank chi nhánh Cần T liên quan 05 thửa đất ở huyện Châu P.

Bà C không được quyền sử dụng 05 thửa đất ở huyện Châu P; Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị H về công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6432, quyền số 10/2021 được Văn phòng công chứng Cao Thị Hồng C công chứng ngày 26/5/2021, giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Minh M, bà Nguyễn Hoàng Cẩm T, Ngân hàng Eximbank chi nhánh Cần Thơ với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị H, liên quan 05 thửa đất ở huyện Châu P; các phần khác của bản án sơ thẩm giữ nguyên; bà H được quyền kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

[2] Về chi phí tố tụng:

Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận bà C phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá và đo đạc tài sản tổng cộng là 20.338.112đ (Hai mươi triệu ba trăm ba mươi tám nghìn một trăm mười hai đồng), bà C đã nộp tạm ứng xong.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Kim C phải chịu 300.000đ tiền được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0003416 ngày 28/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu P.

Bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai 0005320 ngày 01/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu P.

Bà Nguyễn Thị H được nhận lại 66.500.000đ (Sáu mươi sáu triệu năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005312 ngày 27/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú.

Ông Nguyễn Minh M, bà Nguyễn Hoàng Cẩm T phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Án Phí DSPT: Ngân hàng Eximbank không phải chịu án phí phúc thẩm được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng số 0015380 ngày 12/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu P.

Bà Nguyễn Thị H được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 0015379 ngày 12/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu P.

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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Chi cục THADS H Châu P;
- TAND H Châu Phú;
- Tòa Dân sự;
- Phòng KTNV và THA;
- Văn phòng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Cao Minh Lễ

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Tấn Tài

Hoàng Ngọc Linh

Trần Thị Thúy Hà