

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 427/2025/DS-PT
Ngày: 14-7-2025
V/v tranh chấp hợp đồng thế chấp
quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển
nhượng 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 Trần Phước Hội

Các Thẩm phán: Ông Lê Hồng Nước
Ông Lê Thành Tôn

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lâm Hồng Diễm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:*** Bà Võ Thị Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 206/2025/TLPT- DS ngày 22 tháng 5 năm 2025 về tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2025/DS-ST ngày 07/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 348/2025/QĐPT-DS ngày 10 tháng 6 năm 2025 giữa:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 (P1).

Trụ sở: Số B, đường N, phường T, Quận H, Thành phố Hà Nội.

- ***Người đại diện theo pháp luật:*** Ông Nguyễn Đình L – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

- ***Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Trần Phương K, sinh năm 1992. Địa chỉ: Lầu F, số A, đường T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (theo văn bản ủy quyền số 6173/UQ-PVB, ngày 18/02/2023). (Có mặt)***

2. Bị đơn:

2.1. Bà Lê Kim H, sinh năm 1961. (Có mặt)

2.2. Ông Phan Văn M, sinh năm 1960. (Có mặt)

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

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

3.1. Ông Võ Long N, sinh năm 1979; (Có mặt)

Địa chỉ: Số A, ấp T, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp

3.2. Ông Nguyễn Văn T (Năm C) sinh năm 1962. (Có mặt)

3.3. Bà Lê Thị T1 – sinh năm 1963 (vợ ông T). (Có mặt)

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

3.4. Chị Nguyễn Thị Kim N1, sinh năm: 1984 (con ông T). (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số B, ấp L, xã H, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

3.5. Chị Nguyễn Thị Kim N2, sinh năm: 1993 (con ông T). (Có mặt)

Địa chỉ: Số B ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

3.6. Ông Nguyễn Văn D – sinh năm 1954. (Vắng mặt)

3.7. Bà Nguyễn Kim L1, sinh năm: 1956 (vợ ông D) (Vắng mặt)

3.8. Anh Nguyễn Thành A, sinh năm: 1987 (con ông D). (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 1, ấp T, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

3.9. Ông Nguyễn Thương T2, sinh năm: 1978 (con ông D). (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số A, ấp T, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

3.10. Ông Nguyễn Vạn N3, sinh năm: 1979 (con ông D). (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số A, ấp T, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

3.11. Bà Nguyễn Kim L2, sinh năm: 1982 (con ông D). (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số A, ấp H xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp;

3. 12. Bà Nguyễn Thanh N4, sinh năm: 1984 (con ông D). (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Đ, M, thành phố L, tỉnh A.

3.13. Ông Phan Hữu V, sinh năm: 1986 (trong hộ bà H). (Vắng mặt)

3.14. Bà Phan Thị L3, sinh năm: 1988 (trong hộ bà H). (Vắng mặt)

3.15. Bà Huỳnh Thị Đ, sinh năm: 1984 (trong hộ bà H). (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: số A ấp T, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

3.16. Ông Phan Văn T3 – sinh năm 1989 (người thuê đất ông N). (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số A, ấp T, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

3.17. Bà Lê Kim H - chủ hộ kinh doanh Lê Kim H; (Có mặt)

Địa chỉ: Số A, Ấp T, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Ông Võ Long N là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Anh Trần Phương K là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 (viết tắt Ngân hàng) trình bày: Ngày 07/4/2011 Ngân hàng TMCP P2 nay đổi tên thành Ngân hàng TMCP Đ1 có ký Hợp đồng tín dụng số 0704/2011/HĐHM- CN.CL để cấp hạn mức cho bà Lê Kim H và ông Phan Văn M vay số tiền 450.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng. Để đảm bảo cho khoản vay ông M và bà H ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0704/2011/HĐTC-CN.CL ngày 08/4/2011 thế chấp tài sản cho Ngân hàng gồm các thửa đất sau: 97, 98, 1046, 454, 452, 1045, 1044, 455; cùng tờ bản đồ 3, đất tọa lạc tại xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp do bà Lê Kim H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt giấy CNQSDĐ), diện tích đo đạc thực tế từng thửa thể hiện theo sơ đồ đo đạc ngày 30/7/2024 và 22/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà H và ông M đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng đã khởi kiện hợp đồng tín dụng và được Tòa án Nhân dân huyện L giải quyết xong bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự số 40/2016/QĐST-DS ngày 05/5/2016, buộc bà H và ông M trả tiền vay, tiền lãi là 1.119.072.000 đồng và tiền lãi phát sinh. Sau đó năm 2017, Ngân hàng có đơn yêu cầu thi hành án nhưng không thi hành án được do phát sinh tranh chấp đất với những người liên quan, đến nay ông M, bà H vẫn không trả bất kỳ khoản tiền nào cho Ngân hàng.

Nay Ngân hàng TMCP Đ1 yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0704/2011/HĐTC-CN.CL ngày 08/4/2011 giữa Ngân hàng với bà Lê Kim H, ông Phan Văn M, trên cơ sở đó yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ và ưu tiên thanh toán cho Ngân hàng theo quy định pháp luật.

Ngân hàng không đồng ý theo yêu cầu độc lập của ông Võ Long N và ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị T1 về việc yêu cầu công nhận phần đất chuyển nhượng cho các đương sự, vì các phần đất này đã thế chấp cho Ngân hàng theo quy định, việc chuyển nhượng chỉ là giấy tay, không hợp pháp.

Đối với thửa 1047, tờ bản đồ 3 bà H không có thể chấp, Ngân hàng không có tranh chấp hay yêu cầu gì đối với thửa đất này. Ngoài ra không còn yêu cầu gì khác.

Ngân hàng thống nhất theo sơ đồ đo đạc ngày 30/7/2024 và sơ đồ đo đạc ngày 22/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L và biên bản thẩm định, định giá của Tòa án.

- Bị đơn bà Lê Kim H và bà H đồng T4 là chủ hộ kinh doanh Lê Kim H và ông Phan Văn M trình bày:

Ông M, bà H thống nhất lời trình bày của Ngân hàng về hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp nêu trên. Đối với hợp đồng tín dụng đã được Tòa án giải quyết xong nhưng bà H, ông M chưa thi hành được do điều kiện kinh tế khó khăn, đất thế chấp thì bà H đã chuyển nhượng giấy tay hết cho ông N và ông T, bà T1 đúng như lời trình bày của ông N và ông T, bà T1. Khi chuyển nhượng chỉ làm giấy tay, không có công chứng, chứng thực, không ghi cụ thể thửa đất chuyển nhượng là thửa nào, đã giao đất chuyển nhượng và nhận tiền chuyển nhượng xong, chỉ còn chờ chuộc giấy CNQSDĐ trong Ngân hàng tiến hành thủ tục sang tên, cụ thể:

- Đối với việc chuyển nhượng đất cho ông Võ Long N: bà H, ông M chuyển nhượng cho ông N tổng cộng 07 thửa đất, qua đo đạc thực tế thể hiện là: thửa 1044 diện tích 446,1m², thửa 1045 diện tích 445,9m², thửa 1046 diện tích 445,6m², thửa 452 diện tích 1.954,7m², thửa 454 diện tích 1.064,7m², thửa 455 diện tích 997,4m², thửa 1047 diện tích 445m²; cùng tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, do bà Lê Kim H đứng tên giấy CNQSDĐ, thể hiện theo sơ đồ đo đạc ngày 30/7/20024 và 22/8/2024 của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện L. Tổng cộng 07 thửa đất này trị giá 09 lượng vàng 24k vàng 9999, thỏa thuận nếu có tranh chấp hoặc Nhà nước phát mãi ông M, bà H bồi thường thiệt hại cho ông N5 “1 phải đền C1”.

Nay thửa 1047 bà H, ông M và ông N thỏa thuận không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ kiện này, để bà H, ông M, ông N tự thỏa thuận, nếu không thỏa thuận được sẽ giải quyết bằng vụ kiện khác.

Còn lại 06 thửa, bà H, ông M đồng ý tiếp tục chuyển nhượng theo yêu cầu của ông N. Bà H, ông M thống nhất theo ý kiến ông N xác định giá trị chuyển nhượng 06 thửa còn lại tranh chấp trong vụ kiện này trị giá là 08 lượng vàng 24k, vàng 9999.

Trong trường hợp Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng thì bà H, ông M đồng ý trả lại cho ông N 08 lượng vàng 24k vàng 9999. Còn đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông N thì bà H, ông M không đồng ý, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- *Đối với phần chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T (Năm C) và bà Lê Thị T1:* Trước đây thời gian không nhớ, bà H, ông M có chuyển nhượng cho ông D là anh ruột của ông T (N) diện tích 4.700m² không biết số thửa, việc chuyển nhượng không làm giấy tờ do có quan hệ bà con. Thời điểm chuyển nhượng giấy CNQSDĐ thế chấp Ngân hàng nhưng bà H, ông M không có báo cho ông D biết, không có thỏa thuận thời gian chuyển quyền sử dụng đất nhưng đất đã giao cho ông D canh tác từ lúc chuyển nhượng. Giá chuyển nhượng 08 lượng vàng 24k. Ông D trả đủ tiền chuyển nhượng cho bà H, ông M. Sau đó, ông D chuyển nhượng lại cho ông T nên ngày 09/9/2003 vợ chồng bà H, ông M, ông D, ông T, bà T1 thỏa thuận, ông M, bà H làm giấy tay mua bán đất ruộng trực tiếp qua cho ông T, bà T1, thỏa thuận khi nào bà H, ông M chuộc giấy CNQSDĐ trong Ngân hàng sẽ sang tên quyền sử dụng đất qua cho ông T. Qua đo đạc thực tế là thửa 97 diện tích 3.003,7m², thửa 98 diện tích 2.302,6m², do bà Lê Kim H đứng tên.

Nay bà H, ông M đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đất theo yêu cầu của ông T, bà T1.

Trong trường hợp Tòa án xét xử hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H, ông M với ông T, bà T1, ông D thì bà H, ông M đồng ý trả lại cho ông T, bà T1 08 lượng vàng 24k và 9999 đã nhận chuyển nhượng trước đây.

Hiện tất cả các tài sản thế chấp bà H, ông M đã chuyển nhượng cho ông N và ông T như ý kiến ông N và ông T trình bày, nên nay Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp đối với phần đất bà H, ông M đã chuyển nhượng cho ông N, ông T thì bà H, ông M không đồng ý. Hiện bà H, ông M không còn tài sản nào khác để thi hành án.

Bà H, ông M thống nhất theo biên bản thẩm định định giá và sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

+ *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Võ Long N trình bày:*

Sau thời gian cổ đất, bà H, ông M không có tiền chuộc lại đất nên ngày 19/12/2003 ông M, bà H có làm giấy tay chuyển nhượng đất cho ông có nội dung “Tờ nhượng giao đất vĩnh viễn” bán cho ông N 3.900m² đất lúa, giá 60 chỉ vàng 24k. Thỏa thuận nếu ai tranh cản thì phải đền bù thiệt hại “01 phải đền C1” và trả lại cho ông tổng cộng 18 lượng vàng. Thỏa thuận 02 năm tiến hành thủ tục sang tên. Giấy tay chuyển nhượng không có công chứng, chứng thực do thời điểm chuyển nhượng giấy CNQSDĐ của bà H đang thế chấp cho Ngân hàng. Ông cũng đã giao đủ số vàng chuyển nhượng cho bà H, ông M. Bà H, ông M cũng đã giao đất cho ông canh tác từ lúc làm giấy tờ chuyển nhượng đến nay.

Đến ngày 30/4/2010, ông M, bà H tiếp tục lập giấy tay “*Tờ nhượng giao đất vĩnh viễn*” lần 2 không có công chứng, chứng thực, thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 1.950m² cho ông với giá 90 triệu đồng, các bên thỏa thuận có tranh chấp thì “01 đền 03”, nghĩa là bà H, ông M phải trả lại cho ông số tiền tổng cộng 270 triệu đồng.

Ngày 19/12/2011 ông, bà H, ông M tiếp tục lập “*Tờ giao nhượng đất vĩnh viễn*” lần 3 có nội dung ông M, bà Hòa đồng ý giao cho ông Võ Long N một miếng đất 5.850m² tức là 4,5 công tầm lớn (gộp chung 02 lần chuyển nhượng trên), vị trí giáp phía đông giáp thủy lợi, phía tây giáp ông Phan Văn S, phía bắc giáp ông Phạm Văn L4, phía nam giáp ông Phan Văn D1. Giá chuyển nhượng 09 lượng vàng 24k. Thỏa thuận nếu có ai tranh chấp thì “của 1 phải trả 3” do ông M phải chịu trách nhiệm. Giấy tay chuyển nhượng không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền.

Ngày 19/12/2014 ông tiếp tục lập giấy tay có nội dung ghi gộp chung tổng số đất ông M, bà H chuyển nhượng cho ông là 5.850m² tính luôn thửa 1047 và gộp chung số tiền chuyển nhượng 02 lần là 09 lượng vàng 9999. Thỏa thuận nếu có ai tranh cãi hoặc Nhà nước phát mãi thì “01 đền C1” nghĩa là phải trả lại ông 27 lượng vàng 9999. Tờ thỏa thuận do ông lập, có bà H, ông M cùng ký tên. Ngoài ra còn có thể hiện chữ ký của anh V (là con bà H, ông M), chị P tên gọi là khác Đ (là dâu bà H, ông M) cùng ký tên, nhưng thực tế anh V và chị Đ không có tham gia việc chuyển nhượng này nên ông không có tranh chấp hay yêu cầu gì với anh V, chị Đ.

Tuy nhiên, đến thời gian hẹn vợ chồng bà H vẫn không thực hiện thủ tục sang tên, nên năm 2017, ông N có nộp đơn đến Ban N8 khởi kiện bà H. Tại biên bản hòa giải ngày 16/6/2017 bà H xin gia hạn 24 tháng sẽ rút giấy CNQSDĐ ở Ngân hàng về sang tên cho ông nhưng bà H vẫn không thực hiện. Ông M, bà H đã chuyển nhượng diện tích đất 5.850m² cho ông trước thời gian thế chấp diện tích đất này cho Ngân hàng và ông đã canh tác từ năm 2003 cho đến nay nên ông không đồng ý yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng.

Nay ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và bà H, ông M theo các “*Tờ nhượng giao đất vĩnh viễn*” đối với 06 thửa đất theo diện tích đo đạc thực tế gồm thửa: 1046, 454, 452, 1045, 1044, 455 cùng tờ bản đồ số 3, đất trồng lúa, thể hiện theo sơ đồ đo đạc ngày 30/7/2024 và 22/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, do đất chuyển nhượng ông đã nhận và canh tác trồng lúa, tiền chuyển nhượng ông đã trả đủ cho bà H, ông M xong, chỉ còn chờ bà H chuộc giấy CNQSDĐ trong Ngân hàng ra làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất.

Đối với thửa 1047 diện tích 445m² đất lúa ông rút đơn khởi kiện, không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ kiện này, để ông với bà H tự thỏa thuận, nếu không thỏa thuận được sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác.

Phần đất thửa 452 hiện ông chỉ cho anh Phan Văn T3 thuê để trồng cây ngắn ngày là trồng hoa huệ, ngoài ra không còn ai khác thuê đất. Ông không có tranh chấp hay yêu cầu gì đối với anh T3.

Trong trường hợp Tòa án xét xử hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H, ông M với ông đối với 06 thửa đất trên, ông, bà H, ông M thỏa thuận trị giá chuyển nhượng 06 thửa đất tranh chấp là 08 lượng vàng 24k, thì bà H, ông M phải bồi thường thiệt hại hợp đồng đúng theo các tờ thỏa thuận là “01 bồi thường 03” là trả lại và bồi thường thiệt hại hợp đồng cho ông tổng cộng 24 lượng vàng 24k, vàng 9999, ngoài ra không còn yêu cầu gì khác.

Ông thống nhất theo biên bản thẩm định, định giá và sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Nguyễn Văn T và vợ là bà Lê Thị T1 trình bày:

Khoảng năm 1998, ông D là anh ruột của ông chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông diện tích 4.700m² đất lúa, giá chuyển nhượng 08 lượng vàng 24k vàng 9999, đã giao đủ tiền chuyển nhượng và ông D đã giao đất ông canh tác, khi mua không có tìm hiểu đất của ai đứng tên, thửa số mấy. Đến năm 2003 ông mới biết đất của bà H, ông M nên ngày 09/9/2003 giữa bà H, ông M, ông D, ông và vợ ông có lập tờ thỏa thuận là bà H, ông M làm giấy mua bán trực tiếp cho ông và vợ ông, thỏa thuận khi nào bà H chuộc giấy CNQSDĐ trong Ngân hàng sẽ sang tên quyền sử dụng đất. Do lâu quá không thực hiện thủ tục sang tên, sợ sau này gia đình ông D tranh chấp nên ngày 31/10/2019 gia đình ông yêu cầu gia đình ông D gồm có ông D, vợ ông D là bà Lê Kim L5 và các con: Nguyễn Thương T2, Nguyễn Vạn N3, Nguyễn Kim L2, Nguyễn Thanh N4, Nguyễn Thành A làm giấy cam kết có chuyển nhượng đất cho ông để tránh tranh chấp sau này. Đất chuyển nhượng ông đã trực tiếp quản lý canh tác trồng lúa từ lúc chuyển nhượng cho đến nay, tiền chuyển nhượng trả đủ, chỉ còn chờ bà H lấy giấy CNQSDĐ trong Ngân hàng về sang tên cho ông.

Do đó, trước đây ông có ý kiến đồng ý trả đất, yêu cầu ông D trả lại số tiền chuyển nhượng là 08 lượng vàng 24k nhưng nay ông thay đổi yêu cầu, ông yêu cầu Tòa án công nhận phần đất chuyển nhượng cho ông theo đo đạc thực tế thuộc thửa 97 diện tích 3.003,7m², thửa 98 diện tích 2.302,6m², do bà Lê Kim H đứng tên.

Trong trường hợp yêu cầu chuyển nhượng đất của ông không được Tòa án chấp nhận thì ông yêu cầu bà H, ông M trả lại tiền chuyển nhượng là 08 lượng vàng 24k vàng 9999, không yêu cầu bồi thường thiệt hại hợp đồng vô hiệu, không yêu cầu gia đình ông D trả lại tiền chuyển nhượng, do bà H, ông M và ông D đã thỏa thuận bà H, ông M là người trực tiếp làm giấy tay chuyển nhượng đất cho ông và chịu trách nhiệm sang tên quyền sử dụng đất nên không còn liên quan đến hộ ông D.

Ông và vợ ông thống nhất theo biên bản thẩm định, định giá và sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

+ Ông Nguyễn Văn D trình bày:

Ông và ông T là hai anh em ruột. Trước đây ông có nhận chuyển nhượng phần đất lúa diện tích 4.700m² không biết số thửa của bà H, ông M nhưng chưa sang tên. Sau đó, ông chuyển nhượng lại cho ông T, bà T1 diện tích đất như ông T trình bày trên giá 08 lượng vàng 24k vàng 9999. Đất ông đã giao cho ông Thanh quản L6, sử dụng từ lúc chuyển nhượng, chỉ còn chờ bà H, ông M tiến hành thủ tục sang tên theo quy định. Sau đó bà H, ông M, ông T, ông thỏa thuận bà H, ông M làm giấy tay trực tiếp mua bán cho ông T, bà T1 để tránh tranh chấp sau này. Ngày 31/10/2019 hộ ông cũng làm tờ cam kết cho vợ chồng ông T, bà T1, nếu có tranh chấp liên quan đất chuyển nhượng thì hộ ông hoàn toàn chịu trách nhiệm. Ông ký vào giấy cam kết chuyển nhượng đất cho ông T để ông Thanh yên T5.

Do đó, nay ông thống nhất theo ý kiến của ông T là trong trường hợp Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T, bà T1 với ông M, bà H thì ông M, bà H có trách nhiệm trả lại 08 lượng vàng 24k vàng 9999 cho ông T, bà T1, vì bà H, ông M đã làm giấy tay chuyển nhượng trực tiếp cho ông T, bà T1. Ông không còn liên quan gì đến phần đất này. Ngoài ra không còn yêu cầu gì khác.

+ Anh Phan Văn T3 trình bày:

Hiện anh là người thuê đất trồng hoa huệ trên đất của ông N chuyển nhượng của bà H, ông M. Trong trường hợp di dời tài sản, cây trồng trên đất tranh chấp để trả lại đất thì anh cũng tự nguyện di dời tất cả tài sản của anh T3 trên đất tranh chấp, anh T3 không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ kiện này. Trường hợp anh T3, với ông N có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ kiện khác.

+ Hộ bà Lê Kim H là anh Phan Hữu V, chị Huỳnh Thị Đ (vợ anh V), chị Phan Thị L3 trình bày:

Anh V và chị L3 là con ruột của bà H, ông M và là người trong hộ bà H, xác định đối với các thửa đất đang tranh chấp giữa Ngân hàng TMCP Đ1 với ông M, bà H là hoàn toàn thuộc quyền sử dụng của cha mẹ. Việc bà H, ông M vay Ngân hàng không liên quan gì đến chị L3 và anh V nên chị L3, anh V không có ý kiến, yêu cầu gì khác. Anh V và chị L3 có đơn xin vắng mặt.

Chị Đ tên nhà thường gọi là Huỳnh Thị Kim P. Chị Đ là vợ anh Phan Hữu V là dâu của bà H, ông M. Vào ngày 19/12/2014 bà H, ông M có làm tờ chuyển nhượng thửa đất diện tích 5859m² (4,5 công tầm lớn) cho ông N với giá bán 09 lượng vàng 24k vào năm 2000. Thỏa thuận nếu ai đứng ra tranh chấp số đất trên hoặc Nhà nước phát mãi thì gia đình ông M, bà H phải bồi thường “01 trả 03” cho ông N. Chị Đ thừa nhận có ký tên vào văn bản thỏa thuận ngày 19/12/2014 này.

Trong vụ án này, chị Đặng thống N6 với ý kiến của ông M, bà H. Ngoài ra không có ý kiến hay tranh chấp gì khác trong vụ án này. Chị Đ có đơn xin vắng mặt.

+ **Hộ ông D gồm Nguyễn Kim L1; Nguyễn Thành A; Nguyễn Thương T2; Nguyễn Vạn N3; Nguyễn Kim L2; Nguyễn Thanh N4:** không có văn bản ý kiến, yêu cầu gì trong vụ kiện này, có đơn xin vắng mặt.

+ **Hộ ông T gồm Nguyễn Thị Kim N7, Nguyễn Thị Kim N2:** không có văn bản ý kiến, yêu cầu gì trong vụ kiện này, có đơn xin vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2025/DS-ST ngày 07/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện L tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ1.

2. Công nhận Hợp đồng thế chấp tài sản số 0704/2011/HĐTC-CN.CL ngày 08/4/2011 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP P2 (Phòng G) hiện nay là Ngân hàng TMCP Đ1 với bà Lê Kim H và ông Phan Văn M, có hiệu lực pháp luật đối với tài sản thế chấp là các thửa đất theo diện tích đo đạc thực tế, gồm các thửa: Thửa 97 diện tích 3.003,7m², Thửa 98 diện tích 2.302,6m²; Thửa 1044 diện tích 446,1m²; Thửa 1045 diện tích 445,9m²; Thửa 1046 diện tích 445,6m²; Thửa 454 diện tích 1.064,7m²; Thửa 455 diện tích 997,4m²; Thửa 452 diện tích 1.954,7m², tất cả các thửa đất cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp do bà Lê Kim H đứng tên giấy CNQSDĐ (Hiện thửa 97, 98 do ông Nguyễn Văn T đang trực tiếp quản lý sử dụng; thửa 452 do anh Phan Văn T3 quản lý, các thửa còn lại do ông Võ Long N đang trực tiếp quản lý, sử dụng).

(Vị trí, kích thước các thửa đất thể hiện theo sơ đồ đo đạc ngày 30/7/2024 và sơ đồ đo đạc ngày 22/8/2024 của Chi nhánh VPĐKQSDĐ, có biên bản thẩm định và sơ đồ đo đạc kèm theo)

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Long N.

Tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/12/2003; 30/4/2010, 19/12/2011, 19/12/2014 giữa ông Võ Long N với bà Lê Kim H và ông Phan Văn M đối với 06 thửa đất qua đo đạc thực tế gồm: thửa 1044 diện tích 446,1m², thửa 1045 diện tích 445,9m², thửa 1046 diện tích 445,6m², thửa 452 diện tích 1.954,7m², thửa 454 diện tích 1.064,7m², thửa 455 diện tích 997,4m², tất cả các thửa đất cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp do bà Lê Kim H đứng tên giấy CNQSDĐ, bị vô hiệu.

Buộc bà Lê Kim H và ông Phan Văn M liên đới trả lại tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Võ Long N tổng cộng 08 lượng vàng 24k vàng 9999.

Buộc ông Võ Long N di dời tài sản để giao trả lại cho bà Lê Kim H, ông Phan Văn M các thửa đất chuyển nhượng qua đo đạc thực tế gồm: thửa 1044 diện

tích 446,1m², thửa 1045 diện tích 445,9m², thửa 1046 diện tích 445,6m², thửa 454 diện tích 1.064,7m², thửa 455 diện tích 997,4m², tất cả các thửa đất cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp do bà Lê Kim H đứng tên giấy CNQSDĐ, để bà H, ông M giao lại cho Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp thu hồi nợ theo quy định pháp luật. Hiện ông N đang quản lý 05 thửa này.

Buộc ông Võ Long N liên đới cùng anh Phan Văn T3 di dời tài sản, cây trồng để giao trả lại cho bà Lê Kim H, ông Phan Văn M thửa đất 452, tờ bản đồ số 3, diện tích đo đạc thực tế 1.954,7m², đất tọa lạc tại xã V, huyện L do bà Lê Kim H đứng tên giấy CNQSDĐ, để bà H, ông M giao lại cho Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp thu hồi nợ theo quy định pháp luật.

(Vị trí, kích thước các thửa đất thể hiện theo sơ đồ đo đạc ngày 30/7/2024 và sơ đồ đo đạc ngày 22/8/2024 của Chi nhánh VPĐKQSDĐ, có biên bản thẩm định và sơ đồ đo đạc kèm theo)

4. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Võ Long N đối với thửa đất 1047, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị T1.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/9/2003 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị T1 với bà Lê Kim H, ông Phan Văn M đối với diện tích 4.700m² tọa lạc tại kênh thủy lợi, qua đo đạc thực tế là thửa 97 diện tích 3.003,7m², thửa 98 diện tích đo đạc thực tế 2.302,6m², cùng tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, do bà Lê Kim H đứng tên giấy CNQSDĐ, bị vô hiệu.

Buộc bà Lê Kim H và ông Phan Văn M liên đới trả lại tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị T1 tổng cộng 08 lượng vàng 24k vàng 9999.

Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị T1 di dời tài sản trên đất trả lại quyền sử dụng đất cho bà Lê Kim H, ông Phan Văn M 02 thửa đất gồm: Thửa 97 tờ bản đồ số 3, diện tích đo đạc thực tế 3.003,7m², thửa 98, tờ bản đồ số 3 diện tích đo đạc thực tế 2.302,6m², đất tọa lạc tại xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, do bà Lê Kim H đứng tên giấy CNQSDĐ, để bà H, ông M giao lại cho Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp thu hồi nợ theo quy định pháp luật.

(Vị trí, kích thước các thửa đất thể hiện theo sơ đồ đo đạc ngày 30/7/2024 và sơ đồ đo đạc ngày 22/8/2024 của Chi nhánh VPĐKQSDĐ, có biên bản thẩm định và sơ đồ đo đạc kèm theo)

6. Kể từ ngày Ngân hàng có đơn yêu cầu thi hành án mà ông M, bà H chưa thi hành khoản nợ theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 40/2026/QĐST-DS ngày 05/05/2016 của Tòa án Nhân dân huyện L thì Ngân hàng

TMCP Đ1 được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp, được ưu tiên thanh toán để thu hồi nợ theo quy định pháp luật.

7. Trong trường hợp bà H, ông M trả nợ xong mà tài sản thế chấp không bị phát mãi thi hành án thì Ngân hàng TMCP Đ1 có trách nhiệm trả lại cho bà Lê Kim H, ông Phan Văn M tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 0704/2011/HĐTC-CN.CL ngày 08/4/2011 đã được ký kết giữa Ngân hàng TMCP P2 hiện nay là Ngân hàng TMCP Đ1 với bà Lê Kim H và ông Phan Văn M.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0006011 ngày 14/4/2022 tại Chi Cục thi hành án dân sự huyện L

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Lê Kim H, ông Phan Văn M do người cao tuổi (có đơn xin miễn án phí).

Ông Võ Long N phải nộp 55.536.000đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại 1 đến 3 không được chấp nhận (bồi thường thiệt hại thêm 16 lượng vàng). Số tiền tạm ứng án phí 300.000đồng ông Võ Long N đã nộp ngày 29/12/2022 sẽ được trừ vào án phí ông N phải nộp. Ông N còn phải nộp tiếp 55.236.000đồng án phí tại Chi Cục thi hành án dân sự huyện L.

9. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá:

Bà H, ông M liên đới nộp toàn bộ chi phí thẩm định, định giá là 27.368.900đồng. Do Ngân hàng và ông N đã nộp số tiền này nên buộc bà H, ông M trả lại tiền chi phí thẩm định, định giá cho Ngân hàng 27.368.900 đồng; ông N 1.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và thời hạn theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 20/3/2025 ông Nguyễn Văn T có đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm buộc ông Nguyễn Văn D trả lại cho ông 08 lượng vàng 24K 9999. Đến ngày 21/3/2025 ông Nguyễn Văn T có đơn xin rút toàn bộ đơn kháng cáo.

Ngày 21/3/2025 ông Võ Long N có đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, yêu cầu công nhận hợp đồng đối với 06 thửa đất mà ông M, bà H đã chuyển nhượng cho ông.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Võ Long N vẫn giữ yêu cầu kháng cáo.

- Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu rút kháng cáo của ông Nguyễn Văn T; không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Võ Long N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 20/3/2025 ông Nguyễn Văn T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Ngày 21/3/2025 ông T rút toàn bộ đơn kháng cáo. Xét việc rút kháng cáo của ông T là hoàn toàn tự nguyện, nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông T.

[2] Ngày 08/4/2011 bà H, ông M có ký hợp đồng thế chấp cho Ngân hàng TMCP P2 hiện nay là Ngân hàng TMCP Đ1 tổng cộng 08 thửa đất đều là đất lúa, cùng tờ bản đồ số 3, qua đo đạc thực tế thể hiện gồm: Thửa 97 diện tích 3.003,7m²; Thửa 98 diện tích 2.302,6m²; Thửa 1044 diện tích 446,1m²; Thửa 1045 diện tích 445,9m²; Thửa 1046 diện tích 445,6m²; Thửa 452 diện tích 1.954,7m²; Thửa 454 diện tích 1.064,7m²; Thửa 455 diện tích 997,4m², đất do bà Lê Kim H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các đương sự thống nhất theo diện tích đo đạc thực tế thể hiện theo sơ đồ đo đạc ngày 30/7/2024, ngày 22/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L. Về trình tự thủ tục thế chấp đúng theo quy định pháp luật. Do đó, án sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp và xử lý tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản vay mà bà H, ông M đã ký kết với Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng đã được Tòa án giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự số 40/2016/QĐST-DS, ngày 05/5/2016 là có căn cứ.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông N yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, yêu cầu công nhận hợp đồng đối với 06 thửa đất mà ông M, bà H đã chuyển nhượng cho ông gồm: Thửa 1044 diện tích 446,1m²; Thửa 1045 diện tích 445,9m²; Thửa 1046 diện tích 445,6m²; Thửa 452 diện tích 1.954,7m²; Thửa 454 diện tích 1.064,7m²; Thửa 455 diện tích 997,4m²; Thửa 452, diện tích đo đạc thực tế 1.954,7m² tất cả các thửa đất cùng tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp do bà Lê Kim H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Ngày 19/12/2003 ông M, bà H có làm giấy tay chuyển nhượng đất cho ông N có nội dung “Tờ nhượng giao đất vĩnh viễn” diện tích 3.900m² đất lúa, với giá 60 chỉ vàng 24k.

Ngày 30/4/2010, ông M, bà H tiếp tục lập giấy tay “*Tờ nhượng giao đất vĩnh viễn*” không có công chứng, chứng thực, thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 1.950m² cho ông N với giá 90.000.000 đồng.

Ngày 19/12/2011 bà H, ông M tiếp tục lập “*Tờ giao nhượng đất vĩnh viễn*” có nội dung ông M, bà Hòa đồng ý giao cho ông Võ Long N một miếng đất 5.850m² tức là 4,5 công tầm lớn, vị trí giáp phía đông là thủy lợi, phía tây giáp ông Phan Văn S, phía bắc giáp ông Phạm Văn L4, phía nam giáp ông Phan Văn D1. Giá 09 lượng vàng 24k.

Ngày 19/12/2014 ông N tiếp tục lập giấy tay chuyển nhượng đất có nội dung ghi gộp chung tổng số đất ông M, bà H chuyển nhượng cho ông N là 5.850m² và gộp chung số tiền chuyển nhượng 02 lần là 09 lượng vàng 9999. Thỏa thuận nếu có ai tranh cãi hoặc Nhà nước phát mãi thì “01 đền 03” nghĩa là phải trả lại ông N 27 lượng vàng 24k vàng 9999.

Qua thu thập chứng cứ thì lần chuyển nhượng ngày 19/12/2003 thì bà H, ông M chưa thể chấp các thửa đất này cho tổ chức tín dụng nào, nhưng các bên không tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên theo quy định của pháp luật. Còn từ ngày 17/01/2007 các thửa đất trên đã thế chấp cho Ngân hàng, nhưng bà H, ông M, ông N vẫn tiếp tục thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay với nhau thêm 03 lần nữa, đó là lần thứ 2 vào ngày 30/4/2010, lần thứ 3 ngày 19/12/2011, lần 4 ngày 19/12/2014 là lỗi của cả bà H, ông M và ông N vì các bên đều biết đất đã đang thế chấp cho Ngân hàng không thể chuyển nhượng được, nhưng các bên đương sự vẫn cố ý thực hiện và trong các lần chuyển nhượng đất cho ông N hai bên đều làm giấy tay, không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền và các bên cũng không ghi rõ thửa đất chuyển nhượng là thửa đất nào. Vì vậy án sơ thẩm căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 134 Bộ luật dân sự xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay, không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền giữa bà H, ông M với ông N là hợp đồng vô hiệu do vi phạm hình thức hợp đồng nên việc ông N yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông với bà H, ông M đối với 06 thửa đất trên là không có căn cứ.

[3.2] *Về xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H, ông M với ông N vô hiệu.* Xét thấy: Theo quy định của pháp luật về hợp đồng vô hiệu thì không phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên khi giao kết hợp đồng, cho nên các bên phải giao trả lại cho nhau những gì đã nhận. Cụ thể:

Hiện nay 06 thửa đất qua thẩm định, đo đạc thực tế gồm: Thửa 1044 diện tích 446,1m²; Thửa 1045 diện tích 445,9m²; Thửa 1046 diện tích 445,6m²; Thửa 452 diện tích 1.954,7m²; Thửa 454 diện tích 1.064,7m²; Thửa 455 diện tích 997,4m² đều là đất lúa do bà H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng bà H1, ông M đã giao đất cho ông N trực tiếp quản lý sử dụng. Do đó, án sơ thẩm buộc ông N có trách nhiệm di dời tài sản có trên các thửa đất trên để giao trả lại cho bà H,

ông M, để bà H, ông M giao lại cho Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp thu hồi nợ theo hợp đồng thế chấp mà hai bên đã ký kết.

Riêng thửa đất số 452 tờ bản đồ số 3, diện tích đo đạc thực tế 1.954,7m², đất tọa lạc tại xã V, huyện L do bà Lê Kim H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay ông N đã giao cho anh T3 thuê trồng cây ngắn ngày (trồng hoa huệ). Tại phiên tòa, anh T3 không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ kiện này và anh T3 cũng đồng ý di dời toàn bộ tài sản, cây trồng có trên đất tranh chấp trong trường hợp Tòa án xét xử ông N trả lại đất, thì anh T3 không yêu cầu hỗ trợ bồi thường. Do đó, án sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của anh T3 và buộc anh T3, ông N cùng liên đới di dời toàn bộ tài sản, cây trồng có trên thửa đất 452, tờ bản đồ số 3, diện tích đo đạc thực tế 1.954,7m² để giao trả lại cho bà H, ông M, bà H, ông M có nghĩa vụ giao lại cho Ngân hàng để Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp theo quy định pháp luật. Buộc bà H, ông M liên đới trả lại tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N tổng cộng 08 lượng vàng 24k vàng 9999.

[3.3] Về xác định lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu:

Xét thấy: Như đã phân tích trên, lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu là do bà H, ông M và ông N vì khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng bằng giấy tay không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, thỏa thuận chuyển nhượng bằng giấy tay đã vi phạm về mặt hình thức, tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng ông N đều biết đất của bà H, ông M đang thế chấp cho Ngân hàng, nhưng cả hai bên vẫn cố tình chuyển nhượng thể hiện vào các ngày 30/4/2010, 19/12/2011, 19/12/2014. Do đó, án sơ thẩm xác định bà H, ông M và ông N đều có lỗi như nhau, nên phải cùng nhau chịu thiệt hại khi hợp đồng bị vô hiệu, nhưng lỗi chính vẫn thuộc về bà H, ông M vì thời điểm ban đầu lúc chuyển nhượng cho ông N đất chưa thế chấp cho Ngân hàng nhưng không tiến hành thủ tục sang tên theo quy định pháp luật.

[3.4] Về thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu:

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà H, ông M và ông N làm giấy tay chuyển nhượng vào các ngày 19/12/2003; 30/4/2010, 19/12/2011, 19/12/2014 có nội dung trong trường hợp đất chuyển nhượng bị phát mãi hoặc có tranh chấp thì “của 1 phải trả 3”. Có ý nghĩa là: Trong tờ thỏa thuận viết tay thể hiện tiền chuyển nhượng 07 thửa đất trên tổng cộng là 09 lượng vàng 24k vàng 9999 là do có tính luôn tiền chuyển nhượng thửa 1047, nay ông N, bà H, ông M thỏa thuận trừ tiền chuyển nhượng thửa 1047 là 01 lượng vàng 24k (vì thửa 1047 không tranh chấp trong vụ kiện này), nên 06 thửa chuyển nhượng còn lại trong vụ kiện này là thửa 1044 diện tích 446,1m²; Thửa 1045 diện tích 445,9m²; Thửa 1046 diện tích 445,6m²; Thửa 452 diện tích 1.954,7m²; Thửa 454 diện tích 1.064,7m²; Thửa 455 diện tích 997,4m². Tổng số vàng chuyển nhượng là 08 lượng vàng 24k và thỏa thuận bồi thường thiệt hại “của 1 phải trả 3” là 08 lượng vàng 24k x 03 = 24 lượng 24k (có tính luôn tiền chuyển nhượng 08 lượng vàng 24k gốc trả lại). Cho nên, ông

N yêu cầu trả lại và bồi thường thiệt hại hợp đồng cho ông N tổng cộng 24 lượng 24k.

Xét thấy: Từ lúc chuyển nhượng đến nay, bà H, ông M đã giao đất cho ông N trực tiếp quản lý sử dụng. Ông N đang trực tiếp canh tác và đã cho người khác thuê để hưởng lợi trên các thửa đất này từ nhiều năm qua, nên án sơ thẩm chỉ chấp nhận một phần yêu cầu của ông N, buộc bà H, ông M trả lại số vàng chuyển nhượng cho ông là 08 lượng vàng 24k vàng 9999 là phù hợp, vì hiện nay số tiền trượt giá để tính vàng cũng đảm bảo quyền lợi cho ông N.

Từ những nhận định trên, xét án sơ thẩm xử là hoàn toàn có căn cứ, xét yêu cầu kháng cáo của ông N là không có căn cứ để chấp nhận, nên Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên ông N phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[4] Tại phiên tòa Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu rút kháng cáo của ông Nguyễn Văn T; không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Võ Long N, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1; Điều 308; khoản 1; Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 134; Điều 137; Điều 138; Điều 315; Điều 374; Điều 697; Điều 698; Điều 715; Điều 720; Điều 721 Bộ luật dân sự năm 2005; 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Võ Long N.
2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 14/2025/DS-ST ngày 07/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện L.
3. Chấp nhận toàn bộ phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ1.
4. Công nhận Hợp đồng thế chấp tài sản số 0704/2011/HĐTC-CN.CL ngày 08/4/2011 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP P2 (Phòng G) hiện nay là Ngân hàng TMCP Đ1 với bà Lê Kim H và ông Phan Văn M, có hiệu lực pháp luật đối với tài sản thế chấp là các thửa đất theo diện tích đo đạc thực tế, gồm các thửa: Thửa 97

diện tích 3.003,7m², Thửa 98 diện tích 2.302,6m²; Thửa 1044 diện tích 446,1m²; Thửa 1045 diện tích 445,9m²; Thửa 1046 diện tích 445,6m²; Thửa 454 diện tích 1.064,7m²; Thửa 455 diện tích 997,4m²; Thửa 452 diện tích 1.954,7m², tất cả các thửa đất cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp do bà Lê Kim H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Hiện thửa 97, 98 do ông Nguyễn Văn T đang trực tiếp quản lý sử dụng; thửa 452 do anh Phan Văn T3 quản lý, các thửa còn lại do ông Võ Long N đang trực tiếp quản lý, sử dụng).

(Vị trí, kích thước các thửa đất thể hiện theo sơ đồ đo đạc ngày 30/7/2024 và sơ đồ đo đạc ngày 22/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ, có biên bản thẩm định và sơ đồ đo đạc kèm theo)

5. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Long N.

Tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/12/2003; 30/4/2010, 19/12/2011, 19/12/2014 giữa ông Võ Long N với bà Lê Kim H và ông Phan Văn M đối với 06 thửa đất qua đo đạc thực tế gồm: Thửa 1044 diện tích 446,1m²; Thửa 1045 diện tích 445,9m²; Thửa 1046 diện tích 445,6m²; Thửa 452 diện tích 1.954,7m²; Thửa 454 diện tích 1.064,7m²; Thửa 455 diện tích 997,4m², tất cả các thửa đất cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp do bà Lê Kim H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị vô hiệu.

Buộc bà Lê Kim H và ông Phan Văn M liên đới trả lại tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Võ Long N tổng cộng 08 lượng vàng 24k vàng 9999.

Buộc ông Võ Long N di dời tài sản để giao trả lại cho bà Lê Kim H, ông Phan Văn M các thửa đất chuyển nhượng qua đo đạc thực tế gồm: thửa 1044 diện tích 446,1m², thửa 1045 diện tích 445,9m², thửa 1046 diện tích 445,6m², thửa 454 diện tích 1.064,7m², thửa 455 diện tích 997,4m², tất cả các thửa đất cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp do bà Lê Kim H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, để bà H, ông M giao lại cho Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp thu hồi nợ theo quy định pháp luật. Hiện ông N đang quản lý 05 thửa này.

Buộc ông Võ Long N liên đới cùng anh Phan Văn T3 di dời tài sản, cây trồng để giao trả lại cho bà Lê Kim H, ông Phan Văn M thửa đất 452, tờ bản đồ số 3, diện tích đo đạc thực tế 1.954,7m², đất tọa lạc tại xã V, huyện L do bà Lê Kim H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, để bà H, ông M giao lại cho Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp thu hồi nợ theo quy định pháp luật.

(Vị trí, kích thước các thửa đất thể hiện theo sơ đồ đo đạc ngày 30/7/2024 và sơ đồ đo đạc ngày 22/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, có biên bản thẩm định và sơ đồ đo đạc kèm theo)

6. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Võ Long N đối với thửa đất 1047, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

7. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị T1.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/9/2003 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị T1 với bà Lê Kim H, ông Phan Văn M đối với diện tích 4.700m² tọa lạc tại xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, qua đo đạc thực tế là thửa 97 diện tích 3.003,7m², thửa 98 diện tích đo đạc thực tế 2.302,6m², cùng tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, do bà Lê Kim H đứng tên giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị vô hiệu.

Buộc bà Lê Kim H và ông Phan Văn M liên đới trả lại tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị T1 tổng cộng 08 lượng vàng 24k vàng 9999.

Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị T1 di dời tài sản trên đất trả lại quyền sử dụng đất cho bà Lê Kim H, ông Phan Văn M 02 thửa đất gồm: Thửa 97 tờ bản đồ số 3, diện tích đo đạc thực tế 3.003,7m², thửa 98, tờ bản đồ số 3 diện tích đo đạc thực tế 2.302,6m², đất tọa lạc tại xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, do bà Lê Kim H đứng tên giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, để bà H, ông M giao lại cho Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp thu hồi nợ theo quy định pháp luật.

(Vị trí, kích thước các thửa đất thể hiện theo sơ đồ đo đạc ngày 30/7/2024 và sơ đồ đo đạc ngày 22/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, có biên bản thẩm định và sơ đồ đo đạc kèm theo)

Kể từ ngày Ngân hàng có đơn yêu cầu thi hành án mà ông M, bà H chưa thi hành khoản nợ theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 40/2026/QĐST-DS ngày 05/05/2016 của Tòa án Nhân dân huyện L thì Ngân hàng TMCP Đ1 được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp, được ưu tiên thanh toán để thu hồi nợ theo quy định pháp luật.

8. Trong trường hợp bà H, ông M trả nợ xong mà tài sản thế chấp không bị phát mãi thi hành án thì Ngân hàng TMCP Đ1 có trách nhiệm trả lại cho bà Lê Kim H, ông Phan Văn M tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 0704/2011/HĐTC-CN.CL ngày 08/4/2011 đã được ký kết giữa Ngân hàng TMCP P2 hiện nay là Ngân hàng TMCP Đ1 với bà Lê Kim H và ông Phan Văn M.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0006011 ngày 14/4/2022 tại Chi Cục thi hành án dân sự huyện L (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 8).

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Lê Kim H, ông Phan Văn M do người cao tuổi (có đơn xin miễn án phí).

Ông Võ Long N phải chịu 55.536.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại 1 đến 3 không được chấp nhận (bồi thường thiệt hại

thêm 16 lượng vàng). Số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai số 0015627 ngày 29/12/2022 tại Chi Cục thi hành án dân sự huyện L mà ông Võ Long N đã nộp sẽ được trừ vào án phí ông N phải chịu. Ông N còn phải nộp tiếp 55.236.000 đồng án phí tại Chi Cục thi hành án dân sự huyện L (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 0).

10. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá:

Bà H, ông M liên đới nộp toàn bộ chi phí thẩm định, định giá là 27.368.900 đồng. Do Ngân hàng và ông N đã nộp số tiền này nên buộc bà H, ông M trả lại tiền chi phí thẩm định, định giá cho Ngân hàng 27.368.900 đồng; ông N 1.000.000 đồng.

11. Án phí phúc thẩm:

Ông Võ Long N phải chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai thu số 0005770 ngày 25/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 0) (ông N đã nộp xong).

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a, 7b 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:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 0;
- TAND Khu vực 0;
- Phòng GDKT, TT&THA, TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Trần Phước Hội