

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 330/2022/DS-PT

Ngày: 16/12/2022

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, tranh
chấp hợp đồng vay tài sản và đòi
tài sản”

**NHÂN DANH
NỮ CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Các Thẩm phán: Ông Phan Thanh Tòng

Ông Lê Văn Phận

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Sương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 280/2022/TLPT-DS ngày 18 tháng 10 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản và đòi tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2022/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố BT bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 292/2022/QĐPT-DS ngày 08 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Phạm Văn L, sinh năm 1964;

2. Bà Ngô Thị Hồng T, sinh năm 1966;

Cùng cư trú tại: Số nhà 370A, Ấp 4, xã N, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là: Ông Trương Văn T, sinh năm 1978, cư trú tại: Ấp C, xã M, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

- Bị đơn:

1. Ông Tô Bảo K, sinh năm 1981;

Cư trú tại: Số nhà 53/1A, ấp A, xã M, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

2. Bà Nguyễn Thị Ánh H, sinh năm 1981;

Cư trú tại: Số nhà 336A, Ấp 3, xã Đ, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Thành T1, sinh năm 1977;

Cư trú tại: Số nhà 164A, ấp A, xã M, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

2. Bà Lê Thị Hương G, sinh năm 1994;

Cư trú tại: Số nhà 108D, Ấp 4, xã P, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà G: Ông Phạm Minh Q, sinh năm 1990, cư trú tại: Số nhà 108D, Ấp 4, xã P, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

3. Ông Trần Văn U, sinh năm 1966;

Cư trú tại: Ấp S, xã T2, huyện B, tỉnh Bến Tre

Ông Trần Văn U có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

4. Bà Trần Thị M1, sinh năm 1968;

Cư trú tại: Ấp S, xã T2, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Bà Trần Thị M1 có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

5. Ông Tạ Văn K1, sinh năm 1965 (cH bà M1);

Cư trú tại: Ấp S, xã T2, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Ông Tạ Văn K1 có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

6. Bà Nguyễn Thị Ngọc C1, sinh năm 1978;

Cư trú tại: Số nhà 298E, đường T3, khu phố T4, Phường T5, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Bà Nguyễn Thị Ngọc C1 có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

7. Ngân hàng TMCP N2;

Trụ sở: Số nhà 198, Đường X, Phường Y, quận H6, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật là: Ông Nghiêm Xuân T7 – Chức vụ Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn T8 – Chức vụ Giám đốc Ngân hàng TMCP N2 - Chi nhánh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn T8: Ông Nguyễn Tấn T9- Phó trưởng phòng khách hàng Ngân hàng TMCP N2 chi nhánh Bến Tre.

8. Ngân hàng Thương mại Cổ phần ĐT;

Trụ sở: 35, quận H6, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T10 – Chức vụ Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Ngọc B4 – Chức vụ Giám đốc Ngân hàng TMCP ĐT – chi nhánh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Ngọc b4: Ông Lê Phương H5, sinh năm 1978 - Phó Phòng Khách hàng cá nhân Ngân hàng Thương mại Cổ phần ĐT - Chi nhánh Bến Tre.

Địa chỉ: Số nhà 21, Đại lộ Đ1, Phường O, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Ông Lê Phương H5 có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

9. Bà Phạm Thị C4, sinh năm 1928;

Cư trú tại: Ấp 4, xã N, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Bà Phạm Thị C4 có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

10. Bà Phạm Thị Ngọc P5, sinh năm 1966;

Cư trú tại: Ấp 4, xã N, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Bà Phạm Thị Ngọc P5 có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

11. Ông Cao Văn P6, sinh năm 1962 (cH bà P5);

Cư trú tại: Ấp 4, xã N, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Ông Cao Văn P6 có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

12. Chị Cao Thị Ngọc D4, sinh năm 1995 (con bà P5);

Cư trú tại: Ấp 4, xã N, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Chị Cao Thị Ngọc D4 có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

13. Ông Cao Văn P7, sinh năm 1987 (con bà P5);

Cư trú tại: Ấp 4, xã N, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Ông Cao Văn P7 có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Phạm Văn L, bà Ngô Thị Hồng T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Phạm Văn L, bà Ngô Thị Hồng T cùng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 15/01/2016, vợ chồng ông Phạm Văn L bà Ngô Thị Hồng T có cho vợ chồng ông Tô Bảo K bà Nguyễn Thị Ánh H mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa 242, 496 tờ bản đồ số 2 tọa lạc ấp 4, xã N, thành phố BT, tỉnh Bến Tre. Mục đích cho mượn để vay vốn làm ăn, do ông L và bà T cũng có nhu cầu vay vốn mà không vay được nên giữa ông bà và vợ chồng ông K thỏa P7 để vợ chồng ông K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn. Đến ngày 16/01/2016, ông L, bà T và vợ chồng ông K có thỏa P7 sẽ chuyển nhượng 02 thửa đất 242, 496, tờ bản đồ số 2 sang ông K đứng tên thông qua biên bản về việc thống nhất chuyển nhượng đất ông K viết, mục đích của việc chuyển nhượng là để ông K dễ dàng trong việc vay vốn làm ăn, ông K cam kết nếu khi nào ông L, bà T không cần vay tiền nữa thì sẽ trả lại sổ đất cho ông L, bà T. Từ khi đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay ông K không làm hồ sơ vay cho ông L bà T mà ông K đã thực hiện việc chuyển nhượng đất cho người khác. Cụ thể, thửa 242, tờ bản đồ số 2 ông K chuyển nhượng cho ông Lê Thành T1, ông T1 đã thế chấp đất tại Ngân hàng để vay tiền, việc thế chấp này có sự thỏa P7 và đồng ý của ông L, bà T. Thửa 496, tờ bản đồ số 2 ông K chuyển nhượng cho ông Lê Thành T1, ông T1 chuyển nhượng cho ông Trần Văn U, ông U tặng cho lại bà Trần Thị M1, bà M1 chuyển nhượng cho bà Lê Thị Hương G, hiện nay bà G đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay ông L, bà T yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến các thửa đất 242, 496, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại xã N, thành phố BT, tỉnh Bến Tre, cụ thể như sau:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn L, bà Ngô Thị Hồng T với ông Tô Bảo K, bà Nguyễn Thị Ánh H đối với các thửa đất 242, 496, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại xã N, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tô Bảo K, bà Nguyễn Thị Ánh H với ông Lê Thành T1 đối với các thửa đất 242, 496, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại xã N, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Thành T1 với ông Trần Văn U đối với thửa đất số 496, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại xã N, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn U với bà Trần Thị M1 đối với thửa đất số 496, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại xã N, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị M1 với bà Lê Thị Hương G đối với thửa đất số 496, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại xã N, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Ông L và bà T đồng ý trả lại cho ông Lê Thành T1 số tiền 100.000.000 đồng đã nhận của ông T1. Ngoài ra, ông L và bà T không có yêu cầu nào khác.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Tô Bảo K vắng mặt nên không có lời khai.

Theo bản tự khai, cùng các lời khai có trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Nguyễn Thị Ánh H trình bày:

Trước đó đây, bà là vợ của ông Tô Bảo K, ông K làm ăn xa ít khi về nhà, thường xuyên làm công trình ở xa. Vì là vợ chồng nên có nhiều hồ sơ liên quan cần bà ký tên, ông K đưa cho bà nhiều hồ sơ để bà ký, giúp ông K vay vốn ngân hàng, bổ sung vốn làm ăn nên bà tin chồng và không đọc kỹ các nội dung mà ông K đưa bà. Mãi đến sau này bà và ông K ly hôn thì mới nhận được thư mời của Tòa án trong đó có nội dung mà bà ký tên cùng ông K mượn đất bà Ngô Thị Hồng T, trước đó khi nhận thư mời của Tòa án bà có nghe ông K nói rằng bà T không có tiền nên cần cầm hay bán đất cho ông K, ông K đã đưa cho bà T một số tiền. Sau này nghe nói bà T muốn lấy lại sổ đất nên nhờ ông T1 (Lê Thành T1) đứng tên sổ đất đó và vay tiền hộ, mục đích nhằm trả tiền cho ông K và giải quyết việc cá nhân. Bà có lục trong hồ sơ của ông K và thấy tờ giấy mà bà T ký tên nhờ ông T1 đứng tên sổ đất vay tiền giúp bà T là các thửa đất 496 và 242, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại Ấp 4, xã N, thành phố BT. Trong quá trình giao dịch giữa ông K với bà T, ông L tuy rằng bà có ký tên nhưng bà không nhận bất cứ tiền hay lợi ích gì từ giao dịch này, nay các bên phát sinh tranh chấp nên việc giải quyết là của ông K và bà T, ông L không liên quan đến bà.

Theo đơn khởi kiện, cùng các lời khai trong quá trình tố tụng người có

quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP N2 trình bày:

Ông Lê Thành T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc C1 có ký kết hợp đồng vay vốn tại Vietcombank, cụ thể như sau:

Hợp đồng vay số 048/VCB/18CD ngày 07/02/2018. Số tiền cho vay: 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Mục đích vay: Bù đắp tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thời hạn cho vay 180 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay. Lãi suất cho vay: Lãi suất cho vay trong hạn, lãi suất cố định trong 12 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên là 8%/năm. Sau 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên áp dụng lãi suất cho vay bằng lãi suất huy động VND K1 hạn 24 tháng của sản phẩm tiết kiệm lãi cuối K1 đối với khách hàng cá nhân theo thông báo của Ngân hàng (+) 4,0%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay của sản phẩm cho vay mua, xây sửa nhà đất dành cho khách hàng cá nhân theo sản phẩm chuẩn loại trung dài hạn theo thông báo lãi suất cho vay đồng Việt Nam của Ngân hàng tại thời điểm đó và lãi suất được điều chỉnh định K1 03 tháng/lần sau 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên trong thời hạn hiệu lực của Hợp đồng (hiện tại là 11,3%/năm). Lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn. Lãi phạt chậm trả: 10% số tiền lãi quá hạn. Ngày 08/02/2018, ông Lê Thành T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc C1 đã rút toàn bộ số tiền vay là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) để bù đắp tiền mua quyền sử dụng đất.

Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CL 645684 (số vào sổ cấp GCN: CS02920) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 30 tháng 11 năm 2017 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 060/NHNT/TC18 lập ngày 07 tháng 02 năm 2018 và được Văn phòng công chứng Đồng Khởi chứng nhận ngày 07 tháng 02 năm 2018 (số công chứng 0152/HĐTC, quyển số 1 TP/CC-SCC/HĐGD), được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố BT chứng nhận ngày 08/02/2018.

Ông Lê Thành T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc C1 bắt đầu quá hạn từ ngày 06/10/2020. Từ khi quá hạn đến nay Vietcombank liên tục thông báo yêu cầu nhưng ông bà không thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Tính đến ngày 01/8/2022, tổng dư nợ của ông Lê Thành T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc C1 là: 1.017.418.610 đồng, trong đó nợ gốc là 825.542.789 đồng, lãi trong hạn là 6.142.093 đồng, lãi quá hạn là 164.042.901 đồng, lãi phạt là 21.420.827 đồng.

Với những nội dung và lý do đã trình bày nêu trên, Ngân hàng yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Thành T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc C1 thực hiện nghĩa vụ trả nợ tạm tính đến ngày 01/8/2022 là 1.017.418.610 đồng (bao gồm dư nợ gốc, lãi phát sinh, lãi quá hạn, lãi chậm trả và các loại phí khác cho ngân hàng) và

toàn bộ các khoản lãi, lãi phạt quá hạn, phí phát sinh kể từ ngày 02/8/2022 cho đến khi ông T1 và bà C1 thanh toán xong toàn bộ nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng nêu trên.

Trước hợp ông Lê Thành T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc C1 không thanh toán dứt điểm số tiền trên, Ngân hàng đề nghị xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CL 645684 (số vào sổ cấp GCN: CS02920) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 30 tháng 11 năm 2017 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 060/NHNT/TC18 lập ngày 07 tháng 02 năm 2018 và được văn phòng công chứng Đồng Khởi chứng nhận ngày 07 tháng 02 năm 2018 (số công chứng 0152/HĐTC, quyền số 1 TP/CC-SCC/HĐGD), được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố BT chứng nhận ngày 08/02/2018 để thu hồi nợ vay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thành T1 trình bày:

Do ông và ông Tô Bảo K có quen biết nhau, ông K làm xây dựng nên bị nợ xấu tại Ngân hàng không vay tiền được. Để thực hiện việc này ông K đã chuyển cho ông đứng tên hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai thửa đất 496, 242 tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại xã N, thành phố BT, tỉnh Bến Tre vào ngày 30/11/2017. Ông K kêu ông lập ủy quyền giao lại thửa đất 496 để ông K xoay sở việc khác nên ngày 15/01/2018 ông đã lập ủy quyền giao lại thửa đất nêu trên cho ông K. Thửa còn lại ông tiếp tục lập thủ tục vay vốn ngân hàng, thời gian này ông phát hiện thửa đất số 242 mà ông đứng tên không phải là tài sản của ông K mà của ông L và bà T. Do vậy, ông trực tiếp liên hệ với chủ đất là ông L, bà T để bàn bạc việc mượn tài sản này để thế chấp vốn vay. Cuối cùng được sự chấp P7 của ông L, bà T đồng ý cho ông thế chấp thửa đất 242, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.981,9 m² để vay ngân hàng.

Ngày 07/02/2018, ông đã ký hợp đồng vay và thế chấp tại Ngân hàng Ngoại thương (Vietcombank) – chi nhánh Bến Tre để vay số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), thời hạn 15 năm. Khi nhận tiền vay ông đã giao cho ông L, bà T sử dụng 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) với lời giao kết rằng, số tiền này ông bà sử dụng mà không phải nộp lãi cho Ngân hàng (lãi ông sẽ nộp thay), ông bà chia đều số tiền này để cùng ông trả vốn cho Ngân hàng trong hạn 15 năm nhưng ông bà không thực hiện việc trả vốn này (có văn bản kèm theo). Hiện nay, ông L, bà T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất 496 và 242 thì ông không đồng ý và có ý kiến như sau:

Đối với thửa 496, tờ bản đồ số 2 ông không có ý kiến gì vì trước đây ông

L, bà T có thỏa P7 cho ông K mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không phải ông cho ông K mượn, ông đã trả lại đất cho ông K toàn quyền quyết định (thông qua giấy ủy quyền), ông không có quyền và nghĩa vụ gì liên quan đến thửa đất này. Đối với thửa 242, tờ bản đồ số 02 ông không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì chính ông L, bà T đã đồng ý cho ông mượn tài sản để vay vốn ngân hàng. Sau khi vay ông L, bà T đã nhận 100.000.000 đồng từ vốn vay này để sử dụng, nếu hủy hợp đồng này thì ảnh hưởng hợp đồng thế chấp để vay vốn Ngân hàng trước đây.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc C1 trình bày:

Trước đây, cH bà là ông Lê Thành T1 có đứng tên 02 thửa đất số 242 và 496, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại xã N, thành phố BT. Do cH bà làm ăn riêng ở bên ngoài không cho bà biết và nên khi ông T1 yêu cầu xác nhận tài sản này là tài sản riêng của ông T1 thì bà ký xác nhận. Ông bà đến Văn phòng công chứng Đồng Khởi và được hướng dẫn lập hợp đồng thỏa P7 phân chia tài sản trong thời K1 hôn nhân, để xác định tài sản riêng của chồng bà nên bà ký vào văn bản này và được chứng nhận ngày 12/01/2018. Việc ông T1 sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để làm gì thì bà không biết và bà không liên quan gì đến quyết định của ông T1 đối với 02 thửa đất nói trên. Hiện nay có tranh chấp xảy ra thì bà không biết và bà không liên quan gì đến việc này. Bà xin không tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị Hương G trình bày:

Thông qua Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BT bà G có mua đất của bà Trần Thị M1 thửa đất 496, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.164,8 m², tọa lạc tại xã N, thành phố BT và đã hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/02/2020, bà G đã nhận đất nhưng hiện tại ông Phạm Văn L, bà Ngô Thị Hồng T đang chiếm phần đất này nên bà G yêu cầu ông L, bà T giao trả phần đất trên cho bà G.

Đối với căn nhà trên đất của bà Phạm Thị C4, bà Phạm Thị Ngọc P5 lúc bà G nhận chuyển nhượng của bà M1, giữa bà M1 và gia đình bà C4, bà P5 đã thỏa P7 xong việc di dời nhà nên bà G mới nhận chuyển nhượng, theo đó gia đình bà C4, bà P5 đồng ý di dời nhà, bà M1 hỗ trợ cho gia đình bà C4, bà P5 số tiền 200.000.000 đồng. Nay bà G đồng ý cho gia đình bà C4, bà P5 tiếp tục ở nhà đến hết đời bà C4 (bà C4 chết), bà G đồng ý hỗ trợ thêm cho hộ bà C4 bà P5 số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) khi di dời nhà. Ngoài ra, trước hợp hộ bà C4, bà P5 để nhà lại thì bà G đồng ý thanh toán giá trị nhà

theo giá của Hội đồng định giá.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP ĐT trình bày:

Ngân hàng xin vắng mặt các lần tố tụng hòa giải, công khai chứng cứ, xét xử vụ án, lý do Ngân hàng đã thu hồi tất toán nợ vay đối với bà Trần Thị M1 và ông Tạ Văn K1, khoản vay có tài sản đảm bảo liên quan đến vụ án dân sự thụ lý 198/2019/TLST-DS ngày 02/12/2019.

Theo các lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn U trình bày:

Ông biết đất có nguồn gốc do ông Tô Bảo K đứng tên, ông K có thể chấp để vay tiền ngân hàng, đến ngày đáo hạn ngân hàng ông K tìm gặp ông để vay tiền để trả nợ ngân hàng. Sau khi trả nợ ngân hàng thì ông K nhờ ông Lê Thành T1 đứng tên dùm 02 thửa đất 242, 496 vì ông K dính nợ xấu không ngân hàng nào cho vay. Sau đó, ông K chuyển phần nợ của ông sang cho ông T1, do ông T1 đứng tên sổ đất của ông K. Ông T1 viết giấy nợ và ông giữ 02 sổ đỏ các thửa đất 242, 496, tờ bản đồ số 2 của ông T1, trong vòng 01 tháng ông T1 vay tiền ngân hàng sẽ trả tiền cho ông. Sau đó, ông T1 đi vay tiền ngân hàng, ngân hàng đi thẩm định thì phát hiện đất thửa 242 có mộ, ngân hàng yêu cầu cất phần đất có mộ ra mới cho vay, sau đó đổ bể việc bà T, ông L cho ông K mượn đất. Việc này ông biết do ông K nói lại với ông. Sau khi ông T1 vay tiền ngân hàng không được, ông yêu cầu ông T1 phải chuyển cho ông thửa đất 496 nên ông T1 đã ủy quyền cho ông K ký hợp đồng sang nhượng thửa 496 cho ông. Thửa đất 496 sau đó ông đã cho em là Trần Thị M1, bà M1 vay tiền ngân hàng không trả được nên ngân hàng kiện, sau khi Tòa án giải quyết xong ngân hàng và bà M1 đã thỏa P7 bán cho bà Lê Thị Hương G. Trong vụ kiện giữa bà T, ông L với ông K, bà H thì ông U không còn liên quan gì nữa, cũng không có yêu cầu gì, những thông tin ông biết đã cung cấp cho Tòa án, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị M1 trình bày:

Bà là em ruột của ông Trần Văn U. Năm 2018, ông U đã tặng cho bà thửa 496, tờ bản đồ số 2 diện tích 1.164,8 m², tọa lạc tại xã N, thành phố BT loại đất trồng cây lâu năm, bà đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2018. Do cần vốn làm ăn nên bà thế chấp cho Ngân hàng ĐT chi nhánh Bến Tre, số tiền vay là 600 triệu đồng. Do không có tiền trả nên Ngân hàng khởi kiện bà ra Tòa, bà bán cho bà Lê Thị Hương G, hiện tại phần đất này không còn liên quan gì đến bà nữa. Bà vẫn giữ ý kiến hỗ trợ gia đình Bà C4, bà P5 số tiền 200.000.000 đồng liên quan đến việc bà chuyển nhượng đất cho bà G. Về việc chuyển nhượng giữa ông Phạm Văn L, bà Ngô Thị Hồng T với ông Tô Bảo K bà không

biết gì. Trong vụ kiện giữa bà T, ông L với ông K thì bà không còn liên quan gì nữa, cũng không có yêu cầu gì, bà đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt cam kết sẽ không khiếu nại về sau.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị C4 trình bày:

Thửa đất số 496 tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại xã N, thành phố BT trước đây do ông Phạm Văn L đứng tên. Hiện nay thửa đất này bà Ngô Thị Hồng T, ông Phạm Văn L đang khởi kiện tranh chấp. Căn nhà trên đất là của bà xây dựng và đang sống trên đất này. Nay phía nguyên đơn tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, căn nhà của bà nằm trong phần đất tranh chấp nên bà yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật để bà có nơi ở lúc tuổi già. Do tuổi cao sức yếu nên bà xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Ngọc P5 trình bày:

Bà đang ở chung nhà với mẹ là bà C4, ngoài ra ở chung nhà còn có con bà là Cao Thị Ngọc D4 và Cao Văn P7, căn nhà bà đang ở là nhà tình thương được mạnh thường quân cho tiền để cất, nhà này cho chung gia đình bà, nhà do mẹ bà là chủ hộ. Tuy nhiên mọi việc trong gia đình là do bà quyết định. Nhà được cất trên đất của anh bà là Phạm Văn L đứng tên, nhưng ông L chỉ cho mẹ bà ở đến hết đời, khi mẹ bà chết bà và các con phải đi khỏi nhà không được tiếp tục ở trên đất nữa.

Bà và mẹ của bà không biết gì việc chuyển nhượng, sau này Thi hành án đo đất liên quan đến bà M1 thì gia đình bà mới biết, bà có nói bà không có đất nào khác để ở nên bà xin để cho gia đình tiếp tục ở đến khi nào mẹ bà qua đời bà sẽ dời đi nơi khác. Sau đó bà có gặp chủ đất mới xin ở đến hết đời của mẹ bà thì được đồng ý. Khi nào mẹ bà chết bà sẽ di dời nhà đi nơi khác ở và trả đất.

Gia đình bà đồng ý nhận tiền hỗ trợ nhưng xin được tiếp tục ở trên đất của bà G đến khi mẹ bà qua đời, gia đình bà sẽ tự nguyện di dời nhà đi, vì hiện nay mẹ bà sức khỏe đang rất yếu và gia đình bà không có chỗ ở nào khác. Gia đình bà không có tranh chấp gì liên quan đến đất mà gia đình đang ở.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Cao Thị Ngọc D4, anh Cao Văn P7 trình bày:

Chị D4, anh P7 cho rằng việc tranh chấp giữa ông L, bà T với ông K không liên quan gì đến chị D4, anh P7 và xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng tại Tòa án.

Theo các lời khai có trong hồ sơ vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Cao Văn P6 trình bày:

Ông là em rể của ông L, hiện tại căn nhà trên phần đất tranh chấp là của má vợ ông là bà Phạm Thị C4, ông chỉ ở nhờ trong nhà, hiện tại trong nhà có các thành viên đang ở như sau: Phạm Thị C4, Cao Văn P6, Phạm Thị Ngọc P5, Cao Văn P7, Cao Thị Ngọc D4; P7 và D4 là con của ông và bà P5. Nay ông L bà T tranh chấp với ông Tô Bảo K bà Nguyễn Thị Ánh H thì ông không có ý kiến vì ông chỉ ở nhờ. Ông có yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2021/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố BT đã quyết định như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn L, bà Ngô Thị Hồng T về các yêu cầu sau:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn L, bà Ngô Thị Hồng T với ông Tô Bảo K ngày 30/01/2016 đối với các thửa đất số 242 (thửa mới 564, 565) và 496 cùng tờ bản đồ số 2, tọa lạc xã N, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tô Bảo K, bà Nguyễn Thị Ánh H với ông Lê Thành T1 ngày 30/11/2017 đối với các thửa đất số 242 (thửa mới 564, 565) và 496 cùng tờ bản đồ số 2, tọa lạc xã N, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 15/01/2018 giữa ông Lê Thành T1 với ông Trần Văn U đối với thửa 496, tờ bản đồ số 2, tọa lạc xã N, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn U với bà Trần Thị M1 ký ngày 17/4/2018 đối với thửa 496, tờ bản đồ số 2, tọa lạc xã N, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị M1 với bà Lê Thị Hương G ký ngày 27/12/2019 đối với thửa đất số 496, tờ bản đồ số 2, tọa lạc xã N, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Hương G về việc buộc ông Phạm Văn L, bà Ngô Thị Hồng T phải giao trả phần đất thuộc thửa 496, tờ bản đồ số 2 diện tích 1.164,8m², tọa lạc tại xã N, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Đất có tứ cận như sau: Đông giáp thửa 241; Tây giáp đường đi; Nam giáp thửa 737; Bắc giáp thửa 567, 568 (có họa đồ kèm theo).

- Ghi nhận việc hộ bà Phạm Thị C4, bà Phạm Thị Ngọc P5 tự nguyện di dời căn nhà (tình thương) và đất có diện tích 67,5 m² có kết cấu nền xi măng + đất, vách tường, cột bê tông cốt thép, mái tôn thiếc trên thửa đất 496, tờ bản đồ số 2, tọa lạc xã N để trả lại đất cho bà Lê Thị Hương G (việc di dời được nhà trả đất sẽ được thực hiện khi bà Phạm Thị C4 qua đời (chết).

- Ghi nhận việc bà Lê Thị Hương G đồng ý cho hộ bà Phạm Thị C4, Phạm Thị Ngọc P5 tiếp tục ở trên thửa 496, tờ bản đồ số 2 đến khi bà Phạm Thị C4 qua đời (chết).

- Ghi nhận bà Lê Thị Hương G về việc đồng ý hỗ trợ chi phí di dời nhà cho hộ bà Phạm Thị C4, bà Phạm Thị Ngọc P5 số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

- Ghi nhận ý kiến của bà Trần Thị M1 về việc đồng ý tiếp tục hỗ trợ cho hộ bà Phạm Thị C4, bà Phạm Thị Ngọc P5 số tiền 199.059.700 đồng để di dời nhà trên thửa đất 496, tờ bản đồ số 2 tọa lạc xã N cho bà Lê Thị Hương G. Do số tiền này Chi cục thi hành án dân sự thành phố BT đang được gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP ĐT – chi nhánh Bến Tre). Do đó, hộ bà Phạm Thị C4, Phạm Thị Ngọc P5 liên hệ với Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BT để nhận số tiền 199.059.700 đồng (Một trăm chín mươi chín triệu năm chín nghìn bảy trăm đồng) hỗ trợ của bà Trần Thị M1 (kể cả phần lãi phát sinh của số tiền gốc gửi tiết kiệm của hợp đồng tiền gửi có K1 hạn số 01/2020/12312290/HĐTĐ ngày 26/6/2020 giữa Ngân hàng TMCP ĐT – chi nhánh Bến Tre với Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BT).

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP N2 (Vietcombank) đối với ông Lê Thành T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc C1.

Buộc ông Lê Thành T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc C1 có trách nhiệm liên đới trả cho Ngân hàng TMCP N2 toàn bộ số tiền nợ tạm tính đến ngày 01/8/2022 là 1.017.418.610 đồng (một tỷ mười bảy triệu bốn trăm mười tám nghìn sáu trăm mười đồng), trong đó dư nợ gốc là 825.542.789 đồng (tám trăm hai lăm triệu năm trăm bốn hai nghìn bảy trăm tám chín đồng), lãi trong hạn 6.412.093 đồng (sáu triệu bốn trăm mười hai nghìn chín ba đồng), lãi quá hạn 164.042.901 đồng (một trăm sáu bốn triệu bốn hai nghìn chín trăm lẻ một đồng), lãi phạt là 21.420.827 đồng (hai mươi một triệu bốn trăm hai mươi nghìn tám trăm hai bảy đồng).

Ông Lê Thành T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc C1 còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 02/8/2022 theo lãi suất đã thỏa P7 tại Hợp đồng vay số

060/VCB/18/CD ngày 07/02/2018 giữa Ngân hàng TMCP N2 - chi nhánh Bến Tre với ông T1 bà C1 đến khi ông bà trả xong nợ.

Trước công hợp ông Lê Thành T1, bà Nguyễn Thị Ngọc C1 không thanh toán dứt điểm số tiền trên thì Ngân hàng TMCP N2 có quyền đề nghị xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 645684 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 30/11/2017 theo Hợp đồng thế chấp số 060/NHNT/TC18 lập ngày 07/02/2018 đối với thửa đất 242 (thửa mới là 564, 565), tờ bản đồ số 2 tại xã N, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo bản án, quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15/8/2022 nguyên đơn ông Phạm Văn L, bà Ngô Thị Hồng T kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu kháng cáo đối với các hợp đồng, giao dịch liên quan đến thửa đất 496, tờ bản đồ 02, tọa lạc tại xã N, thành phố BT, tỉnh Bến Tre, đồng ý với nội dung giải quyết của bản án dân sự sơ thẩm đối với các giao dịch liên quan đến thửa đất 496. Đối với thửa đất 242 (thửa mới là 654, 565) diện tích 1.978,1 m², tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại xã N, thành phố BT, tỉnh Bến Tre thì ông L, bà T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L, bà T với ông Tô Bảo K; hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông K với ông T1. Ông L, bà T đồng ý trả nợ vay và toàn bộ khoản lãi theo hợp đồng vay và thế chấp thửa đất 242 cho Ngân hàng TMCP N2 - chi nhánh Bến Tre. Ông L, bà T đồng ý tiếp tục thế chấp quyền sử dụng đất thửa 242 để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ đối với Ngân hàng TMCP N2 - chi nhánh Bến Tre; yêu cầu ông Lê Thành T1, bà Nguyễn Thị Ngọc C1 phải trả lại cho ông L, bà T số tiền vay và lãi vay mà ông T1, bà C1 đã nhận theo hợp đồng vay với ngân hàng là 957.816.153 đồng. Các bên đương sự không thỏa P7 được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng; về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Phạm Văn L và bà Ngô Thị Hồng T có đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất là:

+ Thửa 496, diện tích qua đo đạc thực tế 1.140,9 m²;

+ Thửa 242 (thửa mới là 654, 565) diện tích 1.978,1 m² cùng tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại xã N, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông L, bà T trình bày do có nhu cầu vay vốn để làm ăn mà không thể vay vốn ngân hàng được nên có làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai thửa đất nêu trên để nhờ ông Tô Bảo K vay tiền dùm. Để đảm bảo cho việc này hai bên đã Tờ cam kết đề ngày 15/01/2016 do ông K viết với nội dung *“Tôi tên Lê Bảo K, sinh ngày 01/11/1981...vợ là Nguyễn Thị Ánh H có mượn sổ đất của vợ chồng anh Phạm Văn L, sinh năm 1964 thửa đất số 242 + 496 tờ bản đồ số 2, mục đích là để vay tiền cho tôi và vợ chồng anh L. Khi vợ chồng anh L không cần vay nữa tôi sẽ trả lại sổ đất cho vợ chồng anh L. Ký tên Tô Bảo K, Nguyễn Thị Ánh H”* và tờ biên bản về việc thống nhất chuyển nhượng đất đề ngày 16/01/2016 cũng do anh Tô Bảo K viết với nội dung *“Tôi tên Tô Bảo K... tôi có nhận quyền chuyển nhượng đất của anh Phạm Văn L...thửa đất số 242 và thửa 249 tờ bản đồ số...mục đích chuyển nhượng cho tôi để làm hồ sơ vay tiền cho anh L, nếu sau này anh L không có nhu cầu vay anh K phải có nhiệm vụ sang quyền chuyển nhượng đất cho anh Phạm Văn L. Ký tên Tô Bảo K”*. Suốt quá trình tố tụng, mặc dù ông Tô Bảo K vắng mặt không có lời trình bày nhưng sự việc ông K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, bà T để vay tiền dùm được bà H là vợ ông K xác nhận đó là giấy tờ do ông K, bà H viết ra và bà H cũng có ký tên vào các giấy tờ này. Như vậy, giữa ông L, bà T với ông K, bà H không tồn tại giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất thật sự mặc dù các giấy tờ thủ tục chuyển nhượng được thực hiện đúng hình thức quy định pháp luật nhưng giao dịch này là giả tạo để che giấu một giao dịch khác giữa hai bên nên hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L, bà T với ông K, bà H là vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút một phần yêu cầu kháng cáo đối với các hợp đồng, giao dịch liên quan đến thửa đất 496, tờ bản đồ 02, tọa lạc tại xã N, thành phố BT, tỉnh Bến Tre, đồng ý với nội dung giải quyết của bản án dân sự sơ thẩm đối với các giao dịch

liên quan đến thửa đất 496, tờ bản đồ 02, căn cứ Điều 289 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu này của nguyên đơn.

[3] Đối với thửa đất 242, tờ bản đồ 02, tọa lại tại xã N, thành phố BT, tỉnh Bến Tre: Sau khi ông L, bà T lập hợp đồng chuyển nhượng thửa 242 cho ông K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông K không thực hiện thỏa P7 của các bên là vay tiền cho ông L, bà T với lý do vướng nợ xấu không thể vay tiền được; ông K tiếp tục chuyển nhượng lại thửa đất tranh chấp 242 cho ông Lê Thành T1 và ông T1 cũng thừa nhận biết sự việc thỏa P7 giữa ông L, bà T và ông K nêu trên. Khi đó, ông Lê Thành T1 mặc dù đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L, bà T đã gặp đề thương lượng sẽ vay cho ông L, bà T 100.000.000 đồng trả dần trong thời hạn 15 năm, khi ông L, bà T cần thì sẽ sang tên trả lại chủ quyền cho ông L, bà T. Được sự đồng ý của ông L, bà T thì ông T1 đã thế chấp thửa đất 242, tờ bản đồ số 2 cho Ngân hàng N2 vay số tiền 1.000.000.000 đồng và chỉ giao cho ông L, bà T 100.000.000 đồng. Như vậy, việc ông T1, bà C1 biết thửa đất 242 là của ông L, bà T nhưng lại vay tiền thế chấp quyền sử dụng đất thửa 242 để lấy số tiền 900.000.000 đồng đến nay không thực hiện việc trả nợ gốc và lãi cho ngân hàng là vi phạm thỏa P7 với ông L, bà T và làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông L, bà T và Ngân hàng TMCP N2 - chi nhánh Bến Tre.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 242 giữa ông L, bà T với ông Tô Bảo K; hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông K với ông T1. Ông L, bà T đồng ý trả nợ vay và toàn bộ khoản lãi theo hợp đồng vay mà ông T1, bà C1 đã ký với ngân hàng và tiếp tục nghĩa vụ thế chấp thửa đất 242 cho Ngân hàng TMCP N2 - chi nhánh Bến Tre để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ. Xét thấy, yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ, vẫn đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng TMCP N2 - chi nhánh Bến Tre và phía Ngân hàng TMCP N2 - chi nhánh Bến Tre cũng đồng ý nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Trong quá trình giải quyết vụ án ông Lê Thành T1 thừa nhận ông T1, bà C1 đã thế chấp quyền sử dụng đất thửa 242 để vay 01 tỷ đồng và giao cho ông L, bà T 100.000.000 đồng, ông T1 nhận 900.000.000 đồng đến nay không trả gốc và lãi vay cho ngân hàng. Do ông L, bà T đã thực hiện nghĩa vụ trả tiền vay cho ngân hàng theo hợp đồng vay và thế chấp thửa 242 nên ông T1, bà C1 phải có nghĩa vụ liên đới trả cho lại ông L, bà T số tiền 900.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày 16/12/2022, tổng cộng 957.816.153 đồng là phù hợp.

Từ những nhận định trên, đình chỉ một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn đối với các hợp đồng, giao dịch liên quan đến thửa đất 496, tờ bản đồ 02, tọa lạc tại xã N, thành phố BT, tỉnh Bến Tre, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm. Đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về chi phí thu thập chứng cứ là 11.495.000 đồng (mười một triệu bốn trăm chín lăm nghìn đồng), ông Phạm Văn L và bà Ngô Thị Hồng T phải chịu 5.747.500 đồng (năm triệu bảy trăm bốn mươi bảy nghìn năm trăm đồng), ông Tô Bảo K phải chịu 2.873.750 đồng (hai triệu tám trăm bảy mươi ba nghìn bảy trăm năm mươi đồng), ông Lê Thành T1 phải chịu 2.873.750 đồng (hai triệu tám trăm bảy mươi ba nghìn bảy trăm năm mươi đồng).

Do ông Phạm Văn L, bà Ngô Thị Hồng T đã nộp tạm ứng trước số tiền 8.000.000 đồng (tám triệu đồng), bà Lê Thị Hương G tự nguyện nộp thay cho ông L, bà T số tiền 3.495.00 đồng và đã nộp xong nên ông Tô Bảo K phải có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Văn L, bà Ngô Thị Hồng T số tiền 2.873.750 đồng (hai triệu tám trăm bảy mươi ba nghìn bảy trăm năm mươi đồng). Ông Lê Thành T1 phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Phạm Văn L, bà Ngô Thị Hồng T số tiền 2.873.750 đồng (hai triệu tám trăm bảy mươi ba nghìn bảy trăm năm mươi đồng).

[6] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Văn L, bà Ngô Thị Hồng T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng) về việc yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không được chấp nhận, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0003369 ngày 8/9/2020, 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008967 ngày 23/4/2020, 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008362 ngày 22/11/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố BT. Ông L, bà T còn phải nộp tiếp số tiền án phí là 600.000 đồng. Do bà T là con liệt sĩ nên được miễn án phí, ông Phạm Văn L phải nộp tiếp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Buộc ông Lê Thành T1 bà Nguyễn Thị Ngọc C1 liên đới chịu số tiền án phí là 42.522.558 đồng (bốn mươi hai triệu năm trăm hai mươi hai nghìn năm trăm năm tám đồng).

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP N2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.907.000 đồng (mười tám triệu chín trăm lẻ bảy nghìn đồng) theo biên lai thu số 0005429 ngày 09/02/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố BT.

Hoàn trả cho bà Lê Thị Hương G số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.000.000 đồng (hai mươi một triệu đồng) theo biên lai thu số 00012028 ngày 10/8/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố BT.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Văn L, bà Ngô Thị Hồng T không phải chịu.

Hoàn trả cho ông Phạm Văn L tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0009830 ngày 22/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố BT.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 289, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm về việc yêu cầu hủy các hợp đồng, giao dịch liên quan đến thửa đất 489, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã N, thành phố BT, tỉnh Bến Tre của nguyên đơn ông Phạm Văn L, bà Ngô Thị Hồng T.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn L và bà Ngô Thị Hồng T;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2022/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng các Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 124, Điều 131, Điều 133, Điều 466, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự 2015; Điều 188 Luật đất đai; Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình; 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 yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn L, bà Ngô Thị Hồng T về các yêu cầu sau:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn L, bà Ngô Thị Hồng T với ông Tô Bảo K ngày 30/01/2016 được công chứng tại

Văn phòng công chứng Lê Hùng Dũng đối với thửa đất 496, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại xã N, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tô Bảo K, bà Nguyễn Thị Ánh H với ông Lê Thành T1 ngày 27/11/2017 được công chứng tại Văn phòng công chứng Đồng Khởi đối với thửa đất 496, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại xã N, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Thành T1 với ông Trần Văn U' ngày 15/01/2018 được công chứng tại Văn phòng công chứng Đồng Khởi đối với thửa 496, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại xã N, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn U' với bà Trần Thị M1 ngày 17/4/2018 được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Tứ đối với thửa 496, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại xã N, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị M1, ông Tạ Văn K1 với bà Lê Thị Hương G ngày 27/12/2019 được công chứng tại Văn phòng công chứng Kim Cương đối với thửa đất số 496, tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại xã N, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Hương G về việc buộc ông Phạm Văn L, bà Ngô Thị Hồng T phải giao trả phần đất thuộc thửa 496, tờ bản đồ số 2 diện tích 1.164,8m², tọa lạc tại xã N, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Đất có tứ cận như sau: Đông giáp thửa 241; Tây giáp đường đi; Nam giáp thửa 737; Bắc giáp thửa 567, 568 (có họa đồ đo đạc kèm theo).

- Ghi nhận việc hộ bà Phạm Thị C4, bà Phạm Thị Ngọc P5, tự nguyện, di dời căn nhà (nhà tình thương) trên phần đất có diện tích 67,5 m², có kết cấu nền xi măng + đất, vách tường, cột bê tông cốt thép, mái tôn thiếc trên thửa đất 496, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại xã N để trả lại đất cho bà Lê Thị Hương G (việc di dời được nhà trả đất sẽ được thực hiện khi bà Phạm Thị C4 qua đời (chết).

- Ghi nhận việc bà Lê Thị Hương G đồng ý cho hộ bà Phạm Thị C4, Phạm Thị Ngọc P5 tiếp tục ở trên đất thửa 496, tờ bản đồ số 2 đến khi bà Phạm Thị C4 qua đời (chết).

- Ghi nhận bà Lê Thị Hương G đồng ý hỗ trợ chi phí di dời nhà cho hộ bà Phạm Thị C4, bà Phạm Thị Ngọc P5 số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu

đồng). Việc giao nhận tiền và việc di dời nhà, giao trả đất được thực hiện đồng thời cùng lúc.

- Ghi nhận bà Trần Thị M1 đồng ý hỗ trợ cho hộ bà Phạm Thị C4, bà Phạm Thị Ngọc P5 số tiền 199.059.700 đồng (một trăm chín mươi chín triệu không trăm năm mươi chín nghìn bảy trăm đồng) để di dời nhà trên thửa đất 496, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại xã N, thành phố BT, tỉnh Bến Tre để giao trả đất cho bà Lê Thị Hương G. Do số tiền này Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BT đang được gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP ĐT – chi nhánh Bến Tre. Do đó, hộ bà Phạm Thị C4, bà Phạm Thị Ngọc P5 liên hệ với Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BT để nhận số tiền 199.059.700 đồng đồng (một trăm chín mươi chín triệu không trăm năm mươi chín nghìn bảy trăm đồng) hỗ trợ của bà Trần Thị M1 (kể cả phần lãi phát sinh của số tiền gốc gửi tiết kiệm của hợp đồng tiền gửi có K1 hạn số 01/2020/12312290/HĐTG ngày 26/6/2020 giữa Ngân hàng TMCP ĐT – chi nhánh Bến Tre với Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BT).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn L về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản, cụ thể:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn L, bà Ngô Thị Hồng T với ông Tô Bảo K ngày 30/01/2016 được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Hùng Dũng đối với các thửa đất 242, tờ bản đồ số 2, tọa lạc xã N, thành phố BT, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng quyền sử dụng đất giữa ông Tô Bảo K, bà Nguyễn Thị Ánh H với ông Lê Thành T1 ngày 27/11/2017 được công chứng tại Văn phòng công chứng Đồng Khởi đối với các thửa đất 242, tờ bản đồ số 2, tọa lạc xã N, thành phố BT, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

- Ông Phạm Văn L, bà Ngô Thị Hồng T được quyền liên hệ với cơ quan nhà nƯ có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục để được điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất thửa đất 242, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại xã N, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

- Kiến nghị cơ quan nhà nƯ có thẩm quyền thực hiện các thủ tục để điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn L, bà Ngô Thị Hồng T đối với thửa đất 242, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại xã N, thành phố BT, tỉnh Bến Tre từ ông Lê Thành T1 sang cho ông Phạm Văn L, bà Ngô Thị Hồng T khi đương sự có yêu cầu phù hợp với nội dung bản án đã quyết định.

- Buộc ông Lê Thành T1, bà Nguyễn Thị Ngọc C1 phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Phạm Văn L, bà Ngô Thị Hồng T số tiền 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng) và tiền lãi 57.816.153 đồng (năm mươi bảy triệu tám trăm mười sáu nghìn một trăm năm mươi ba đồng), tổng cộng là 957.816.153 đồng (chín trăm năm mươi bảy triệu tám trăm mười sáu nghìn một trăm năm mươi ba đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trước công hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP N2.

Buộc ông Phạm Văn L, bà Ngô Thị Hồng T có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng TMCP N2 toàn bộ số tiền nợ tạm tính đến ngày 16/12/2022 là 1.064.240.170 đồng (một tỷ không trăm sáu mươi bốn triệu hai trăm bốn mươi nghìn một trăm bảy mươi đồng), trong đó dư nợ gốc là 825.542.789 đồng (tám trăm hai lăm triệu năm trăm bốn hai nghìn bảy trăm tám chín đồng), số tiền lãi 207.400.861 đồng (hai trăm lẻ bảy triệu bốn trăm nghìn tám trăm sáu mươi một đồng), lãi phạt là 31.296.520 đồng (ba mươi một triệu hai trăm chín mươi sáu nghìn năm trăm hai mươi đồng) và toàn bộ các khoản lãi, lãi phạt và phí phát sinh kể từ ngày 16/12/2022 cho đến thời điểm thanh toán hết dư nợ vay cho ngân hàng theo lãi suất đã thỏa P7 tại Hợp đồng vay số 060/VCB/18/CD ngày 07/02/2018 giữa Ngân hàng TMCP N2 - chi nhánh Bến Tre với ông Lê Thành T1, bà Nguyễn Thị Ngọc C1.

Trước công hợp ông Phạm Văn L, bà Ngô Thị Hồng T không thanh toán dứt điểm số tiền trên thì Ngân hàng TMCP N2 có quyền đề nghị xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 645684 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 30/11/2017 theo Hợp đồng thế chấp số 060/NHNT/TC18 lập ngày 07/02/2018 đối với thửa đất 242 (thửa mới là 564, 565), tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại xã N, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

4. Về chi phí thu thập chứng cứ là 11.495.000 đồng (mười một triệu bốn trăm chín lăm nghìn đồng). Ông Phạm Văn L và bà Ngô Thị Hồng T phải chịu 5.747.500 đồng (năm triệu bảy trăm bốn mươi bảy nghìn năm trăm đồng).

Ông Tô Bảo K phải chịu 2.873.750 đồng (hai triệu tám trăm bảy mươi ba nghìn bảy trăm năm mươi đồng). Do ông L, bà T đã nộp xong nên ông K phải có nghĩa vụ trả lại cho ông L, bà T số tiền 2.873.750 đồng (hai triệu tám trăm bảy mươi ba nghìn bảy trăm năm mươi đồng).

Ông Lê Thành T1 phải chịu 2.873.750 đồng (hai triệu tám trăm bảy mươi ba nghìn bảy trăm năm mươi đồng) do ông L, bà T đã nộp xong nên ông T1 phải có nghĩa vụ trả lại cho ông L, bà T số tiền 2.873.750 đồng (hai triệu tám trăm bảy mươi ba nghìn bảy trăm năm mươi đồng).

5. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Văn L, bà Ngô Thị Hồng T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 45.427.205 đồng (bốn mươi lăm triệu bốn trăm hai mươi bảy nghìn hai trăm lẻ năm đồng). Do bà T là con liệt sĩ nên được miễn án phí, ông Phạm Văn L phải nộp tiếp số tiền 22.713.602 đồng (hai mươi hai triệu bảy trăm mười ba nghìn sáu trăm lẻ hai đồng).

Ông Tô Bảo K phải chịu án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Ông Lê Thành T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc C1 phải liên đới chịu số tiền án phí là 42.822.558 đồng (bốn mươi hai triệu tám trăm hai mươi hai nghìn năm trăm năm tám đồng).

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP N2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.907.000 đồng (mười tám triệu chín trăm lẻ bảy nghìn đồng) theo biên lai thu số 0005429 ngày 09/02/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố BT.

Hoàn trả cho bà Lê Thị Hương G số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.000.000 đồng (hai mươi một triệu đồng) theo biên lai thu số 00012028 ngày 10/8/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố BT.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Văn L, bà Ngô Thị Hồng T không phải chịu.

Hoàn trả cho ông Phạm Văn L tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0009830 ngày 22/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố BT.

Trước cùng hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa P7 thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án, hoặc bị cưỡng chế thi

hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND thành phố BT;
- Chi cục THADS thành phố BT;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV và THA;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Ngọc Dũng