

Bản án số: 03/2021/KDTM-PT

Ngày 19 - 11 - 2021

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thanh Hùng

Các Thẩm phán:

Ông Trương Thanh Dũng

Bà Nguyễn Lệ Kiều

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồng Thị Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Văn Nhỏ - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 11 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 06/2021/TLPT-KDTM ngày 02 tháng 7 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định hoãn phiên tòa số 112/2021/QĐ-PT ngày 27 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần (TMCP)K

Địa chỉ: đường P, Phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Tuấn A

Chức vụ: Tổng Giám đốc Ngân hàng TMCPK.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Hồng Đ (có mặt)

Chức vụ: Nhân viên tín dụng của Ngân hàng TMCPK, chi nhánh Bạc Liêu – P1giao dịch H.

Địa chỉ: Khu nhà 6D, Trung tâm thương mại huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

2. Bị đơn: - Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1982 (vắng mặt)

- Bà Nguyễn Xuân V, sinh năm 1984 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Tà Ky, xã Ninh Hòa, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

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

3.1. Bà Đào Thị X, sinh năm 1956 (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Đào Thị X: Luật sư Cao Thị Túy Giang, là Luật sư của Văn P1 luật sư Vinh Phú - Chi nhánh Bạc Liêu (có mặt)

3.2- Ông Nguyễn Tao P, sinh năm 1958 (vắng mặt)

3.3- Ông Lê Văn O, sinh năm 1964 (vắng mặt)

3.4- Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1964 (có mặt)

- 3.5- Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1960 (vắng mặt)
3.6 - Bà Phan Thị N, sinh năm 1960 (có mặt)
3.7- Ông Đào Công T1, sinh năm 1949 (vắng mặt)
3.8- Bà Trương Thị H, sinh năm 1950 (vắng mặt)
3.9 - Ông Nguyễn Vũ L, sinh năm 1979 (có mặt)
3.10- Bà Phan Thị M, sinh năm 1981 (vắng mặt)
3.11- Ông Nguyễn Văn L2, sinh năm 1966 (vắng mặt)
3.12- Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1968 (vắng mặt)
3.13- Ông Nguyễn Văn P1, sinh năm 1934 (vắng mặt)
3.14 - Ông Phan Văn T4, sinh năm 1963 (vắng mặt)
3.15- Ông Nguyễn Văn N2, sinh năm 1955 (vắng mặt)
Cùng địa chỉ: ấp T, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị X và ông Đào Công T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần K ông Đặng Hồng Đăng trình bày:

Vào ngày 26/07/2011, ông Nguyễn Quốc T và bà Nguyễn Xuân V có ký kết hợp đồng tín dụng số HD0651/HĐTD với Ngân hàng Thương mại Cổ phần K – P1 giao dịch Hồng Dân (sau đây gọi tắt là Ngân hàng K) để vay số tiền gốc là 300.000.000 đồng, mục đích vay là bổ sung vốn kinh doanh trang trí nội thất và Ngân hàng K đã giải ngân tiền vay ngày 28/7/2011. Thời hạn vay 12 tháng, lãi suất trong hạn là 2,00%/tháng, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Hình thức thanh toán: trả lãi và vay trả cuối kỳ, phạt chậm trả lãi bằng 0,1%/ngày trên số tiền lãi chậm trả.

Để bảo đảm cho khoản tiền vay, ông Nguyễn Quốc T, Nguyễn Xuân V và bà Đào Thị X (mẹ ruột của ông T) có ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HD0651/HĐTC ngày 26/7/2011 với Ngân hàng K để thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 16.020m² đất thổ cư, lúa tằm, tại thửa đất số 0271, 0665, 0669, 0670, tờ bản đồ số 08, Giấy chứng nhận QSD đất số O 605576 do UBND huyện H cấp ngày 02/7/1999 cho bà Đào Thị X.

Từ khi vay ông T, bà V chỉ thanh toán cho Ngân hàng nợ lãi trong hạn số tiền 36.861.333 đồng và không thanh toán nợ gốc nên vi phạm hợp đồng tín dụng đã ký kết. Nay Ngân hàng K yêu cầu Tòa án nhân dân huyện H xem xét, giải quyết: Buộc ông T, bà V có trách nhiệm thanh toán nợ cho Ngân hàng K số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày xét xử là 1.219.860.673 đồng, trong đó vốn gốc là 300.000.000 đồng, lãi trong hạn là 35.004.673 đồng, lãi quá hạn là 884.856.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán dứt nợ; Đồng thời, Ngân hàng K rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với lãi phạt chậm trả với số tiền là 112.224.982 đồng. Trường hợp ông T, bà V không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy

đủ số tiền vốn, tiền lãi và tiền phạt chậm trả lãi thì Ngân hàngK có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mãi các tài sản mà ôngT, bàV và bàX đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp trên để thu hồi nợ. Ngoài ra, Ngân hàngK không có yêu cầu gì khác.

Trong suốt quá trình giải quyết tại Tòa án các cấp, đồng bị đơn ông Nguyễn QuốcT, Nguyễn XuânV không có mặt tại địa phương nên Tòa án khôngT1 hành ghi lời khai. Do ông bà còn hộ khẩu thường trú là địa chỉ được thể hiện trong hợp đồng đã ký kết với Ngân hàngK là ấp Tà Ky, xã Ninh Hòa, huyện H, tỉnh Bạc Liêu nên Tòa ánT1 hành các thủ tục niêm yết để xét xử vắng mặt ông bà tại địa chỉ trên theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đào ThịX trình bày: Khi ôngT, bàV vay tiền tại Ngân hàngK, bà có đồng ý thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất O 605576 do UBND huyện H cấp ngày 027/1999 cho bà để đảm bảo vay vốn cho ôngT, bàV. Tuy nhiên, trong các thửa đất thế chấp cho Ngân hàngK do hoàn cảnh khó khăn nên vào năm 1995, bà và ôngP có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đào CôngT1 và bà Trương ThịHdiện tích 1,5 công tầm cây với giá 07 chỉ vàng 24k. Đồng thời cũng chuyển nhượng cho ông Nguyễn VănG, bà Phan ThịN 02 công tầm cây với giá 4,5 chỉ vàng 24k. Đến năm 1998, bà và ôngP chuyển nhượng cho ông Lê VănO, bà Nguyễn ThịV phần đất 05 công tầm cây với giá 30 chỉ vàng 24k. Sau khi thế chấp cho Ngân hàng bàX đã ly hôn với ôngP, bà tiếp tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn Vũ L, bà Phan Thị M diện tích 5.680m² với giá 36 chỉ vàng 24k. Đồng thời ngày 01/01/2016 bà đã cho ông Nguyễn Văn L2 và bà Nguyễn Thị T3 thuê 5,2 công tầm cây với giá 45.000.000 đồng/08 năm (từ năm 2016 đến năm 2024). Hiện bà không còn tài sản gì cả. Các phần đất đã chuyển nhượng bà đề nghị tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng. Còn lại phần đất cho thuê bà đồng ý để Ngân hàng phát mãi sau khi hết thời hạn thuê đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn O, bà Nguyễn ThịV trình bày: Vào ngày năm 1998, chúng tôi có nhận chuyển nhượng phần đất của bà Đào ThịX và ông Nguyễn TaoP phần đất diện tích là 05 công tầm cây với giá chỉ vàng 30 chỉ vàng 24k (01 công = 06 chỉ vàng 24k), hai bên có làm giấy tay nhưng nay đã thất lạc. Sau đó bàX, ôngP đã giao đủ đất cho chúng tôi sử dụng cho đến nay là 21 năm, không phát sinh tranh chấp với ai và tôi cũng đã giao đủ 30 chỉ vàng 24k cho bàX, ôngP khi mua đất. Do không hiểu biết pháp luật nên các bên chưa làm thủ tục và đến nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc bàX thế chấp cho Ngân hàngK chúng tôi không biết và Ngân hàngK cũng không xem xét, thẩm định coi đất này bàX có sang bán cho ai không.

Nay Ngân hàng TMCPK yêu cầu phát mãi phần đất mà bàX đã thế chấp cho Ngân hàng trong đó có phần đất của chúng tôi nhận chuyển nhượng của bàX thì chúng tôi không đồng ý.

Ngày 18/12/2019 ông Lê VănO có đơn khởi kiện yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án nhân dân huyện H xem xét, giải quyết những vấn đề sau:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông với bà Đào ThịX vào năm 1998.

- Hủy một phần hợp đồng thế chấp của Ngân hàng TMCPK với bà Đào ThịX và ông Nguyễn QuốcT, bà Nguyễn XuânV thực hiện vào năm 1998 đối với

phần đất mà bàX, ôngP đã chuyển nhượng cho chúng tôi qua đo đạc thực tế tại thửa số 05 diện tích là 7111,4m² để chúng tôi tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất này. Ngoài ra chúng tôi không còn yêu cầu và ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Vũ L, bà Phan Thị M trình bày: Vào ngày 15/12/2007, vợ chồng tôi có nhận chuyển nhượng phần đất của bà Đào ThịX phần đất diện tích là 5.68m² công tầm cây với giá 36 chỉ vàng 24k, hai bên có làm giấy tay. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông L đã sử dụng ổn định 12 năm, không phát sinh tranh chấp với ai. Do không hiểu biết pháp luật nên các bên chưa làm thủ tục và đến nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc bàX thế chấp cho Ngân hàngK chúng tôi không biết và Ngân hàngK cũng không xem xét, thẩm định coi đất này bàX có sang bán cho ai không.

Nay Ngân hàngK yêu cầu phát mãi phần đất mà bàX đã thế chấp cho Ngân hàng trong đó có phần đất của vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của bàX thì vợ chồng ông không đồng ý.

Ngày 18/12/2019 ông Nguyễn Vũ L có đơn khởi kiện yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án nhân dân huyện H xem xét, giải quyết những vấn đề sau:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng tôi với bà Đào ThịX vào ngày 15/12/2007.

- Hủy một phần hợp đồng thế chấp của Ngân hàng TMCPK với bà Đào ThịX và ông Nguyễn QuốcT, bà Nguyễn XuânV ký vào ngày 26/7/2011 đối với phần đất mà bàX đã chuyển nhượng cho chúng tôi qua đo đạc thực tế tại thửa số 04 diện tích là 5.071,3m² để chúng tôi tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào CôngT1, bà Trương ThịH trình bày: Vào năm 1995, tôi có nhận chuyển nhượng phần đất của bà Đào ThịX và ông Nguyễn TaoP phần đất diện tích là 1,5 công tầm cây với giá chỉ vàng 07 chỉ vàng 24k, hai bên có làm giấy tay nhưng nay đã mất không còn. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông đã sử dụng ổn định 25 năm và không phát sinh tranh chấp với ai. Việc bàX thế chấp cho Ngân hàngK vợ chồng ông không biết và Ngân hàngK cũng không xem xét, thẩm định coi đất này bàX có sang bán cho ai không.

Ngày 04/02/2020 ông Đào CôngT1 có đơn khởi kiện yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án nhân dân huyện H xem xét, giải quyết những vấn đề sau:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tôi với bà Đào ThịX, ông Nguyễn TaoP vào năm 1995.

- Hủy một phần hợp đồng thế chấp của Ngân hàng TMCPK với bà Đào ThịX và ông Nguyễn QuốcT, bà Nguyễn XuânV ký kết đối với phần đất mà bàX, ôngP đã chuyển nhượng cho tôi qua đo đạc thực tế tại thửa số 01 diện tích là 1.800m² để tôi tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn VănG, bà Phan ThịN trình bày: Vào ngày 27/4/1995, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng phần đất của bà Đào ThịX và ông Nguyễn TaoP phần đất diện tích khoảng 20 công tầm cây với giá chỉ vàng 4,5 chỉ vàng 24k, hai bên có làm giấy tay. Sau khi nhận chuyển

nhượng vợ chồng ông bà đã sử dụng 24 năm và không tranh chấp với ai. Việc bà X thế chấp cho Ngân hàng K vợ chồng ông không biết và Ngân hàng K cũng không xem xét, thẩm định coi đất này bà X có sang bán cho ai không.

Ngày 18/12/2019 ông Nguyễn Văn G có đơn khởi kiện yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án nhân dân huyện H xem xét, giải quyết những vấn đề sau:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tôi với bà Đào Thị X, ông Nguyễn Tao P vào ngày 27/4/1995.

- Hủy một phần hợp đồng thế chấp của Ngân hàng TMCP K với bà Đào Thị X và ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Xuân V ký vào ngày 26/7/2011 đối với phần đất mà bà X đã chuyển nhượng cho tôi qua đo đạc thực tế tại thửa số 03 diện tích là 2.539,1m² để tôi tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L2 và Nguyễn Thị T3 trình bày: Ngày 01/01/2016 dương lịch, vợ chồng ông bà có thuê phần đất của bà Đào Thị X phần đất diện tích là 5,2 công tầm cây với giá 45.000.000 đồng, thời hạn thuê 08 năm từ ngày 01/01/2016 đến ngày 01/01/2024, việc thuê đất có làm giấy tay. Khi vợ chồng ông bà thuê phần đất này thì có biết đất bà X đã thế chấp cho Ngân hàng K. Vợ chồng ông bà đồng ý trả đất lại cho bà X và yêu cầu bà Đào Thị X phải có trách nhiệm trả lại số tiền thuê đất còn lại sau khi đã trừ thời gian chúng tôi đã thuê đất của bà X.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn P1 trình bày: ông có phần đất nằm ranh đất với phần đất của bà Tím (đất bà Tím cũng nhận chuyển nhượng từ bà Đào Thị X), đất bà Tím thì nằm cặp ranh đất với ông Nguyễn Văn G, đất của ông với đất mà ông Nguyễn Văn G đang canh tác nhận chuyển nhượng từ bà X có bờ ranh phân định rõ ràng, hai bên không có tranh chấp gì và ông không có đất nào nằm trong phần đất mà bà Đào Thị X đã thế chấp cho Ngân hàng K. Việc cơ quan chuyên môn xác định có diện tích 598,1m² nằm trong thửa số 668, tờ bản đồ số 08 và diện tích 846,4m² tại thửa 668, tờ bản đồ số 08 do ông đứng tên là do cấp nhầm vì trên thực tế ông không có phần đất tại các thửa nêu trên. Do đó, đối với vụ án này ông không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N2 trình bày: Ông có phần đất nằm cặp đất với phần đất của ông Lê Văn O (ông O nhận chuyển nhượng đất của bà X), phần đất này do ông đổi với bà X từ năm 1990, trên thực tế ông không có phần đất nào tại phần đất của bà X đã thế chấp cho Ngân hàng K. Việc cơ quan chuyên môn xác định có phần diện tích nằm trong thửa số 74 và 75, tờ bản đồ số 10 do ông đứng tên trên sổ mục kê là xác định nhầm, do đó đối với vụ án này ông không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T4 trình bày: ông có phần đất nằm cặp đất với phần đất của bà Đào Thị X nhưng có cách một con kênh. Diện tích phần đất đó khoảng hơn 03 công tầm cây và tôi đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất ông và đất bà X từ trước đến nay đất của ai người đó sử dụng không có tranh chấp cũng không có sang bán gì với nhau và thực tế ông không có phần đất nào tại phần đất của bà X đã thế chấp cho Ngân hàng K. Việc cơ quan chuyên môn xác định diện tích 143,3m² nằm trong thửa số

661, tờ bản đồ số 08 do ông đứng tên quyền sử dụng đất là do cấp nhầm. Đối với vụ án này ông không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn TaoP không có mặt tại địa phương nên Tòa án không thể T1 hành ghi lời khai. Do ông còn hộ khẩu thường trú là địa chỉ ấp Tà Ky, xã Ninh Hòa, huyện H, tỉnh Bạc Liêu nên Tòa án đã T1 hành các thủ tục niêm yết để xét xử vắng mặt ông theo quy định của pháp luật.

Từ nội dung trên, tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2021/KDTM-ST ngày 07/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

- Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 217, Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;
- Căn cứ Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 122, 127, 137 Bộ luật dân sự 2005;
- Căn cứ Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;
- Căn cứ Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Toà án;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần khởi kiện của Ngân hàngK đối với số tiền lãi phạt chậm trả là 112.224.982 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàngK.

Buộc ông Nguyễn QuốcT và bà Nguyễn XuânV có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng TMCPK tổng số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 07/5/2021) là 1.219.860.673 đồng, trong đó vốn gốc là 300.000.000 đồng, lãi trong hạn là 35.004.673 đồng, lãi quá hạn là 884.856.000 đồng.

Khi bản án có hiệu lực phát luật ông Nguyễn QuốcT và bà Nguyễn XuânV không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ cho Ngân hàng TMCPK thì Ngân hàng TMCPK có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi các tài sản mà Nguyễn QuốcT và bà Nguyễn XuânV và bà Đào ThịX đã thế chấp cho Ngân hàng là tài sản thế chấp gồm Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với diện tích đo đạc thực tế là 13.217,6m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đào ThịX (tuyên kèmV trí tứ cạnh các thửa đất).

3. Không chấp nhận các yêu cầu độc lập của ông Đào CôngT1, ông Nguyễn VănG, ông Lê VănO, ông Nguyễn Vũ L.

Tuyên bố các giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông Đào CôngT1, bà Trương ThịH với bà Đào ThịX, ông Nguyễn TaoP và ông Nguyễn VănG, bà Phan ThịN với bà Đào ThịX, ông Nguyễn TaoP thực hiện năm 1995; Giữa ông Lê VănO, bà Nguyễn ThịV với bà Đào ThịX ông Nguyễn TaoP thực hiện năm 1998; Giữa ông Nguyễn Vũ L, bà Phan Thị M với bà Đào ThịX thực hiện năm 2007 là giao dịch dân sự vô hiệu.

3.1. Buộc ông Đào CôngT1, bà Trương ThịHuyền đổi thu hoạch vật nuôi và trả cho bà Đào ThịX phần đất qua đo đạc thực tế diện tích 1.800m² thuộc thửa 271, tờ bản đồ số 08 cho bà Đào ThịX (*tuyên kèmV trí tư cạnh*).

Buộc bà Đào ThịX, ông Nguyễn TaoP cùng có nghĩa vụ trả cho ông Đào CôngT1, bà Trương ThịH07 chỉ vàng 24k và số tiền chênh lệch là 13.038.800 đồng và giá trị 01 cây dừa là 510.000 đồng. Bà Đào ThịX và ông Nguyễn TaoP được hưởng cây dừa trên đất.

3.2. Buộc ông Nguyễn VănG bà Phan ThịN liên đổi thu hoạch vật nuôi và trả cho bà Đào ThịX phần đất qua đo đạc thực tế tổng diện tích 2.539,1m² (*tuyên kèmV trí tư cạnh*).

Buộc bà Đào ThịX, ông Nguyễn TaoP cùng có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn VănG, bà Phan ThịN 4,5 chỉ vàng 24k và số tiền chênh lệch là 32.408.800 đồng và giá trị các tài sản trên đất số tiền 6.350.000 đồng. Bà Đào ThịX và ông Nguyễn TaoP được hưởng cây trái và tài sản nêu trên trên đất.

3.3. Buộc ông Lê VănO, bà Nguyễn ThịV liên đổi thu hoạch vật nuôi và trả cho bà Đào ThịX phần đất qua đo đạc thực tế tổng diện tích 7.111,4m² (*tuyên kèmV trí tư cạnh*).

Buộc bà Đào ThịX, ông Nguyễn TaoP cùng có nghĩa vụ trả cho ông Lê VănO, bà Nguyễn ThịV 30 chỉ vàng 24k, số tiền chênh lệch là 45.398.800 đồng và giá trị các tài sản có trên đất số tiền 92.300.000 đồng. Bà Đào ThịX và ông Nguyễn TaoP được hưởng cây trái và tài sản nêu trên trên đất.

3.4. Buộc ông Nguyễn Vũ L, bà Phan Thị M liên đổi thu hoạch vật nuôi và trả cho bà Đào ThịX phần đất qua đo đạc thực tế tổng diện tích 5.071,3m² (*Tuyên tứ cạnh kèm theo*).

Do giá trị thị trường thấp hơn giá trị chuyển nhượng ban đầu nên không buộc các bên bồi thường chênh lệch. Buộc bà Đào ThịX có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Vũ L và bà Phan Thị M 36 chỉ vàng 24k và giá trị tài sản trên đất là 4.950.000 đồng. Bà Đào ThịX và ông Nguyễn TaoP được hưởng cây trái và tài sản nêu trên trên đất.

4. Tuyên bố giao dịch thuê quyền sử dụng đất giữa bà Đào ThịX và ông Nguyễn Văn L2 là giao dịch vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn L2, bà Nguyễn Thị T3 có nghĩa vụ liên đổi thu hoạch vật nuôi và trả cho bà Đào ThịX phần đất qua đo đạc thực tế là 5.608,5m² (*tuyên tứ cạnh kèm theo*).

Buộc bà Đào ThịX có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn L2, bà Nguyễn Thị T3 số tiền thuê đất còn lại là 16. 875.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá; quyền kháng cáo của các đương sự và quy định về thi hành án theo quy định pháp luật.

Ngày 17 tháng 5 năm 2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào ThịX và ông Đào CôngT1 kháng cáo một phần bản án, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại nội dung vụ án liên quan đến phần quyền lợi của ôngT1, bàX.

Quan điểm Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Đào ThịX:

Trước năm 1999 bàX vay tiền của Ngân hàng nông nghiệp; sau đó anhT rút giấy chứng nhận và tự kê khai, đổi giấy chứng nhận cho bàX và làm thủ tục để vay

tiền của Ngân hàng K. Tuy nhiên, các diện tích đất này khi thế chấp để vay tiền của Ngân hàng K thì bà X và ông P đã chuyển nhượng cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; việc chuyển nhượng này được chính quyền ở cấp xác nhận là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã sử dụng ổn định, đã xây nhà ở ổn định hơn 20 năm nay.

Đối với việc thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng K chỉ từ năm 2011, ngoài ra thì theo quy định Điều 5 của Hợp đồng thế chấp quy định tài sản khi thế chấp thì phải kiểm tra nhưng phía Ngân hàng không đi kiểm tra. Hiện tại, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã cất nhà trên đất và là căn nhà duy nhất trên diện tích đất thế chấp; khi thế chấp thì tài sản là quyền sử dụng đất trên thực tế không còn thuộc quyền của bà X khi thế chấp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà X.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tại phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào P1 nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Việc bà X và ông T1 kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Qua xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thì thể hiện hợp đồng chuyển nhượng giữa ông P, bà X với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vô hiệu, do khi các bên thực hiện việc chuyển nhượng thì bà X và ông P đã thế chấp vay tiền tại Ngân hàng Nông nghiệp; suốt quá trình sử dụng các đương sự cũng không thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nên cấp sơ thẩm hủy các hợp đồng chuyển nhượng là phù hợp; xác định hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng K với bà X có hiệu lực là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà X và ông T1. Tuy nhiên cấp sơ thẩm buộc ông P cũng có nghĩa vụ hoàn trả và bồi thường gia trị quyền sử dụng đất nhưng không đồng thời giao đất cho bà X là thiếu sót. Nên đề nghị HĐXX điều chỉnh phần quyết định cho phù hợp và cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Đào Thị X và ông Đào Công T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 02/2021/KDTM-ST ngày 07/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Theo đơn kháng cáo và tại phiên tòa, bà X yêu cầu công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông T1, bà Hiền; ông G, bà N; ông L, bà M; ông O, bà V và tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất giữa bà với ông L2, bà T3 cho đến khi hết thời hạn thuê vào năm 2024. Ông T1 yêu cầu công nhận

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bàX, ôngP với vợ chồng ông và hủy một phần hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàngK với bàX.

[3] Xét thấy: Theo hợp đồng tín dụng số HD 9184/HĐTD, ngày 14/11/2011 được ký kết giữa Ngân hàngK với ôngT, bàV để vay số tiền là gốc là 300.000.000 đồng cho đến nay ôngT, bàV chỉ thanh toán nợ lãi trong hạn được số tiền 36.861.333 đồng. Hiện nay, ôngT và bàV đã bỏ địa phương đi, không thông báo cho Ngân hàng biết nên có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàngK. Buộc ôngT, bàV có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàngK số tiền gốc và lãi đến ngày 07/5/2021 là 1.219.860.673 đồng (trong đó vốn gốc là 300.000.000 đồng, lãi trong hạn là 35.004.673 đồng, lãi quá hạn là 884.856.000 đồng) và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán dứt nợ.

[2] Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HD0651/HĐTC ngày 26/7/2011 ôngT, bàV, bàX đã thế chấp quyền sử dụng theo Giấy chứng nhận QSD đất số O 605576 do UBND huyện H cấp ngày 02/7/1999 tổng diện tích 16.020m²; diện tích qua đo đạc thực tế đất thổ cư, lúa tằm là 22.130,3m² trong đó tại thửa đất số 0271, 0665, 0669, 0670 là 13.217,6m² tờ bản đồ số 08 cho bà Đào ThịX đứng tên, đất tọa lạc ấp Tà Ky, xã Ninh Hòa, huyện H, tỉnh Bạc Liêu; phía nguyên đơn chấp nhận thực tế thế chấp các diện tích đo đạc thuộc quyền sử dụng của bàX. Hợp đồng được công chứng tại Văn Phòng công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm tại P1Tài nguyên và Môi trường huyện H, tỉnh Bạc Liêu đúng theo quy định pháp luật.

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ phần đất thế chấp trên thì bàX và ôngP đã thực hiện việc chuyển nhượng và cho thuê đối với phần đất thế chấp trên. Cụ thể: Vợ chồng bàX đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ôngT1 - bà Hiền; ôngG - bàN; ông L - bà M; ôngO - bàV và cho ông L2-bà T3 thuê phần đất còn lại. Tại phiên tòa hôm nay, bàX xác định khi chuyển nhượng thì lúc này bà và ôngP đã vay tiền tại Ngân hàng Nông nghiệp huyện H. Việc chuyển nhượng giữa các bên được thực hiện vào năm 1995 và năm 1997, ông ông L - bà M thực hiện năm 2007 nên cần áp dụng Bộ luật Dân sự năm 1995 và 2005 để xem xét tính hợp pháp theo quy định pháp luật. Xét các hợp đồng chuyển nhượng trên, thấy rằng: Khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên đều xác định có làm giấy viết tay, riêng của ông Đào CôngT1 bị thất lạc; Việc chuyển nhượng giữa các bên không được công chứng hoặc chứng thực của Cơ quan có thẩm quyền; các bên không thực hiện việc đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền. Do đó, căn cứ Điều 701 Bộ luật Dân sự năm 2005, hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên đều không đảm bảo về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Điều 690 Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định: *“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải theo quy định của Luật đất đai và thông qua hợp đồng. được lập thành văn bản. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải làm văn bản có chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền”*.

Đồng thời, thời điểm vợ chồng bàX chuyển nhượng đất cho ôngT1, bà Hiền; ôngG, bàN và ôngO, bàV thì phần đất trên bàX hay ôngP chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sau khi nhận chuyển nhượng cho đến nay các bên vẫn chưa đăng ký, kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bàX, ôngP với ôngT1, bà Hiền; ôngG, bàN; ông L, bà M và ôngO, bàV đã vi phạm cả về nội dung và hình thức theo quy định pháp luật nên bị vô hiệu là có căn cứ.

[3] Về hậu quả pháp lý của hợp đồng bị vô hiệu giữa vợ chồng bàX với ông Đào CôngT1 và bà Trương Thị Hiền. Trên đất hiện tại ôngT1, bàH đang thả tôm nên buộc ôngT1, bàH liên đới thu hoạch vật nuôi và trả cho bàX phần đất qua đo đạc thực tế diện tích 1.800m² thuộc thửa 271, tờ bản đồ số 08 để bàX thực hiện nghĩa vụ bảo đảm với Ngân hàngK. Ngoài ra trên đất có 01 cây dừa của ôngT1 trồng có giá là 510.000 đồng nên buộc bàX có nghĩa vụ hoàn trả giá trị cây dừa theo như cấp sơ thẩm đã tuyên là đúng quy định pháp luật.

[4]. Xét hợp đồng thuê đất giữa ông Nguyễn Văn L2, bà Nguyễn Thị T3 và bà Đào ThịX. Các bên đều thống nhất ngày 01/01/2016 (dương lịch) bàX có cho ông L2, bà T3 thuê phần diện tích đất 5,2 công tầm cây với giá 45.000.000 đồng, thời hạn thuê là 08 năm từ ngày 01/01/2016 đến ngày 01/01/2024, hai bên có làm giấy tay và các bên đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ khi giao dịch. Xét thấy, khi thực hiện việc thuê đất thì ông L2, bà T3 biết rõ phần đất đã được thế chấp tại Ngân hàng nhưng các bên vẫn thực hiện hợp đồng thuê đất mà không có sự đồng ý của Ngân hàng. Nên hợp đồng giữa các bên bị vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Văn L2, bà Nguyễn Thị T3 có nghĩa vụ liên đới trả cho bàX, ôngP phần đất qua đo đạc thực tế là 5.608,5m² và ông L2, bà T3 trả lại cho vợ chồng bàX tiền thuê những năm còn lại. Cụ thể: Giá thuê là 45.000.000đ/5,2 công tầm cây/08 năm tương đương 5.625.000đ/01 năm. Thời hạn thuê còn lại là 03 năm nên buộc bàX, ôngP có nghĩa vụ trả cho ông L2, bà T3 số tiền thuê đất còn lại là 16. 875.000 đồng.

[5] Đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, mặc dù có nguồn gốc của bàX và ông Nguyễn TaoP. Nhưng ngày 20/4/1999 giữa bàX và ôngP ly hôn, ôngP giao cho bàX sử dụng 07 công đất ruộng và 01 căn nhà. Đến ngày 02/7/1999 bàX đăng ký và được cấp quyền sử dụng 16.020m²; như vậy, tất cả diện tích đất mà bàX bảo lãnh thế chấp cho ngân hàng là thuộc quyền sử dụng của cá nhân bàX. Cấp sơ thẩm hủy các hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê giữa bàX với những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, giao đất cho bàX quản lý nhưng buộc nghĩa vụ ôngP cùng với bàX là chưa phù hợp vì quyền sử dụng đất ôngP đã chuyển cho bàX. Do đó, cấp phúc thẩm đều chỉnh cách tuyên án để đảm bảo quyền lợi các đương sự. nên chỉ cần giao đất cho bàX và buộc bàX thực hiện nghĩa vụ. Do trong quá trình giải quyết vụ án thì ôngP không có mặt tại địa phương nên Tòa án không thể ghi nhận ý kiến trình bày của ông. Vì vậy, trường hợp ông không đồng ý việc cùng thực hiện nghĩa vụ trả tiền nhận chuyển nhượng với bàX và việc được giao nhận lại phần đất trên thì ông có quyền khởi kiện để được Tòa án xem xét, giải quyết tại vụ án khác theo đúng quy định pháp luật. Nội dung này cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[6] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bà Đào Thị X và ông Đào Công T1, có căn cứ chấp nhận phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa, giữ y Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 07/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

[7] Về án phí phúc thẩm: Bà Đào Thị Ba và ông Đào Công T1 phải chịu theo quy định của pháp luật. Bà X, ông T1 có đơn xin miễn án phí thuộc đối tượng người cao tuổi do đó được miễn án toàn bộ án phí phúc thẩm.

Các phần khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 217, Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 122, 127, 137 Bộ luật dân sự 2005;

- Căn cứ Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần khởi kiện của Ngân hàng TMCPK đối với số tiền lãi phạt chậm trả là 112.224.982 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCPK.

Buộc ông Nguyễn Quốc T và bà Nguyễn Xuân V có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng TMCPK tổng số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 07/5/2021) là 1.219.860.673 đồng, trong đó vốn gốc là 300.000.000 đồng, lãi trong hạn là 35.004.673 đồng, lãi quá hạn là 884.856.000 đồng.

Khi bản án có hiệu lực phát luật ông Nguyễn Quốc T và bà Nguyễn Xuân V không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ cho Ngân hàng TMCPK thì Ngân hàng TMCPK có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi các tài sản mà Nguyễn Quốc T và bà Nguyễn Xuân V và bà Đào Thị X đã thế chấp cho Ngân hàng là tài sản thế chấp gồm Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với diện tích đo đạc thực tế là 13.217,6m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đào Thị X cụ thể như sau:

- Thửa đất số 1: diện tích 1.800m² thuộc thửa 271, tờ bản đồ số 08 do bà Đào Thị X đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Phần đất bà X chuyển nhượng cho ông Đào Công T1, bà Trương Thị Hiền).

- + Hướng đông giáp đất của ông Đào CôngT1, cạnh dài 36,3m.
- + Hướng tây giáp kênh thủy lợi, cạnh dài 37,2m.
- + Hướng nam giáp đất ông Đào CôngT1, cạnh dài 50m
- + Hướng bắc giáp đất ông Đào CôngT1, cạnh dài 50m
- Hiện trạng:

Phần đất do ông Đào CôngT1 đang thả tôm khoảng 02 tháng. Trên đất ôngT1 có trồng 01 cây dừa đang cho trái.

Phần đất tọa lạc tại Tà Ky, xã Ninh Hòa, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

- Một phần thửa đất số 02: Diện tích diện tích 4.665,2m² thuộc thửa 665, tờ bản đồ số 08, do bà Đào ThịX đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- + Hướng đông giáp thửa số 2 + kênh thủy 8000, cạnh dài 63,4m.
- + Hướng tây giáp thửa số 2 và giáp đất của ông Nguyễn Văn Chanh, cạnh dài 60,4m.

- + Hướng nam giáp đất ông Phan Văn Trọn, cạnh dài 72,3m
- + Hướng bắc giáp đất ông Nguyễn Văn Diêm, ông Nguyễn Văn Chanh và Đào ThịX, cạnh dài 74,9m

- *Hiện trạng đất:* Bà Đào ThịX đang cho ông Nguyễn Văn L2 thuê đất, hiện ông L2 đang thả tôm.

Phần đất tọa lạc tại Tà Ky, xã Ninh Hòa, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

- Một phần thửa số 03: Bao gồm 02 thửa

Diện tích 490,5m² thuộc thửa 669, tờ bản đồ số 08 do bà Đào ThịX đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- + Hướng đông giáp thửa 03 còn lại cạnh dài 26,1m
- + Hướng tây giáp thửa 03 còn lại, cạnh dài 25,3m.
- + Hướng nam giáp thửa 4, cạnh dài 19,2m
- + Hướng bắc giáp đất bà Trần Thị Tím cạnh dài 19m.

Diện tích 1.450,5m² thửa 670, tờ bản đồ số 08 do bà Đào ThịX đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- + Hướng đông giáp phần đất bà Trần Thị Tím cạnh dài 28,5m
- + Hướng tây giáp thửa 03 còn lại, cạnh dài 26,1m.
- + Hướng nam giáp thửa 4, cạnh dài 53,0m
- + Hướng bắc giáp đất bà Trần Thị Tím cạnh dài 53,3m.

- Hiện trạng: Phần đất này bà Đào ThịX chuyển nhượng cho ông Nguyễn VănG và bà Phan ThịN. Tài sản trên đất gồm có: 01 căn nhà chiềuNg 05m, dài 7,5m. Kết cấu: khung cột gỗ địa phương, vách lá, nền đất có lót cao su, mái lợp to; 06 cây dừa nhỏ chưa cho trái; 17 cây chuối nhỏ; 01 cây bần; 02 cây chùm rộng.

Phần đất tọa lạc tại Tà Ky, xã Ninh Hòa, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

- Một phần thửa số 04: Bao gồm 02 thửa

Diện tích 2.311,0m² thuộc thửa 670 tờ bản đồ 08 do bà Đào ThịX đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- + Hướng đông giáp đất ông Nguyễn Văn Cận cạnh dài 43,1m
- + Hướng tây giáp thửa số4, cạnh dài 44,6m.
- + Hướng nam giáp thửa số 5, cạnh dài 52,7m
- + Hướng bắc giáp thửa số 3 cạnh dài 53m.

Diện tích 448,3m² thuộc thửa 669, tờ bản đồ 08 do bà Đào ThịX đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Hướng đông giáp thửa số 4, cạnh dài 23,4m

+ Hướng tây giáp thửa số 4, cạnh dài 23,4m.

+ Hướng nam giáp thửa 4, cạnh dài 19,4m

+ Hướng bắc giáp thửa số 3 cạnh dài 19,2m.

- Hiện trạng: Phần đất này bà Đào ThịX đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Vũ L, bà Phan Thị M. Tài sản trên đất gồm có: 06 cây chuối đang cho trái; 60 cây chuối nhỏ; 09 cây dừa còn nhỏ.

Phần đất tọa lạc tại Tà Ky, xã Ninh Hòa, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

- Một phần thửa 05: Diện tích 2.052,1m² thuộc thửa 670 tờ bản đồ 08 do bà Đào ThịX đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Hướng đông giáp đất ông Nguyễn Văn Cận + ông Nguyễn Văn Út, cạnh dài 37,3m

+ Hướng tây giáp thửa số 5, cạnh dài 39,9m.

+ Hướng nam giáp thửa số 5, cạnh dài 52,5m

+ Hướng bắc giáp thửa số 4, cạnh dài 52,7m.

Hiện trạng: Phần đất này bàX chuyển nhượng cho ông Lê VănO, bà Nguyễn ThịV. Trên đất ôngO, bàV xây dựng một số công trình như sau:

+ 01 căn nhà chính. Kết cấu: Khung cột cây gỗ địa phương, mái lợp tol xi măng, vách thiết, nền láng xi măng, có chiềuNng 6,5m, dài 09m.

+ 01 sân xi măng chiềuNng 6,5m, dài 09m.

+ 01 nhà phụ. Kết cấu: khung cột cây gỗ địa phương, mái lợp tol xi măng, vách lá, nền láng xi măng, chiềuNng 4,4m, dài 04m.

+ Chuồng gà thứ nhất có kết cấu khung cột cây gỗ địa phương, mái lợp lá, nền đất, vách lá có chiềuNng 3,5m chiều dài 3,5m.

+ Chuồng gà thứ 2 có kết cấu khung cột cây gỗ địa phương, mái lợp lá, nền đất, vách lá có chiềuNng 3,5m chiều dài 3,5m.

+ 01 đồng hồ điện

+ Các cây trái: 18 cây dừa đang cho trái, 29 cây dừa nhỏ, 37 cây chuối, 01 cây cóc, 01 cây me, 02 cây măng cầu, 02 cây ổi, 03 cây mai.

Phần đất tọa lạc tại Tà Ky, xã Ninh Hòa, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

3. Không chấp nhận các yêu cầu độc lập của ông Đào CôngT1, ông Nguyễn VănG, ông Lê VănO, ông Nguyễn Vũ L.

Tuyên bố các giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông Đào CôngT1, bà Trương ThịHvà ông Nguyễn VănG, bà Phan ThịN với bà Đào ThịX, ông Nguyễn TaoP thực hiện năm 1995; Giữa ông Lê VănO, bà Nguyễn ThịV với bà Đào ThịX ông Nguyễn TaoP thực hiện năm 1998; Giữa ông Nguyễn Vũ L, bà Phan Thị M với bà Đào ThịX thực hiện năm 2007 là giao dịch dân sự vô hiệu.

3.1.Buộc ông Đào CôngT1, bà Trương ThịHliên đới thu hoạch vật nuôi và trả cho bà Đào ThịX và ông Nguyễn TaoP phần đất qua đo đạc thực tế diện tích 1.800m² thuộc thửa 271, tờ bản đồ số 08 cho bà Đào ThịX. Đất cóV trí kích thước như sau:

- + Hướng đông giáp đất của ông Đào CôngT1, cạnh dài 36,3m.
- + Hướng tây giáp kênh thủy lợi, cạnh dài 37,2m.
- + Hướng nam giáp đất ông Đào CôngT1, cạnh dài 50m
- + Hướng bắc giáp đất ông Đào CôngT1, cạnh dài 50m
- Hiện trạng: Trên đất ôngT1 có trồng 01 cây dừa đang cho trái.
- Thông tin thửa đất:

Theo hồ sơ địa chính xã Ninh Hòa lập năm 1993:

+ Nằm trong thửa 271, tờ bản đồ số 08 do bà Đào ThịX đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo hồ sơ địa chính xã Ninh Hòa lập năm 2009:

+ Nằm trong thửa 860, tờ bản đồ số 08 do ông Đào CôngT1 đứng tên trên sổ mục kê và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng nào.

Buộc bà Đào ThịX, ông Nguyễn TaoP cùng có nghĩa vụ trả cho ông Đào CôngT1, bà Trương ThịH07 chỉ vàng 24k và số tiền chênh lệch là 13.038.800 đồng và giá trị 01 cây dừa là 510.000 đồng. Bà Đào ThịX và ông Nguyễn TaoP được quyền sở hữu cây dừa trên đất.

3.2. Buộc ông Nguyễn VănG bà Phan ThịN liên đới thu hoạch vật nuôi và trả cho bà Đào ThịX và ông Nguyễn TaoP phần đất qua đo đạc thực tế tổng diện tích 2.539,1m². Đất cóV trí kích thước như sau:

- + Hướng đông giáp đất ông Nguyễn VănG, cạnh dài 43,1m
- + Hướng tây giáp kênh 8000, cạnh dài 26,5m.
- + Hướng nam giáp thửa đất số 04, cạnh dài 102,5m.
- + Hướng bắc giáp đất bà Trần Thị Tím, cạnh dài 90,3m.

- Hiện trạng: Trên đất ôngG, bàN đang trồng 01 cây bạch đàn, 01 căn nhàNg 05m, dài 7,5m, khung cột gỗ địa phương, vách lá, nền lót cao su, mái lợp tol, 06 cây dừa, 17 cây chuối, 01 cây bần, 01 cây chùm rộng. Bà Đào ThịX và ông Nguyễn TaoP được quyền sở hữu cây trái và tài sản nêu trên trên đất.

- Thông tin thửa đất:

Theo hồ sơ địa chính xã Ninh Hòa lập năm 1993:

+ Nằm trong thửa 668, tờ bản đồ số 08, diện tích 598,1m² đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn P1.

+ Nằm trong thửa 669, tờ bản đồ số 08, diện tích 490.5m² do bà Đào ThịX đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Nằm trong thửa 670, tờ bản đồ số 08 diện tích 1.450,5m² do bà Đào ThịX đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo hồ sơ địa chính xã Ninh Hòa lập năm 2009:

+ Nằm trong một phần thửa 210, tờ bản đồ số 11, do ông Nguyễn VănG đứng tên trên sổ mục kê và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng nào.

+ Nằm trong thửa 63, tờ bản đồ số 10 do ông Nguyễn VănG đứng tên trên sổ mục kê và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng nào.

+ Nằm trong một phần thửa 68, tờ bản đồ số 10 do ông Nguyễn Văn G đứng tên trên sổ mục kê và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng nào.

Buộc bà Đào Thị X, ông Nguyễn Tao P cùng có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn G, bà Phan Thị N 4,5 chỉ vàng 24k và số tiền chênh lệch là 32.408.800 đồng và giá trị các tài sản trên đất số tiền 6.350.000 đồng. Bà Đào Thị X và ông Nguyễn Tao P được quyền sở hữu cây trái và tài sản nêu trên trên đất.

3.3. Buộc ông Lê Văn O, bà Nguyễn Thị V liên đới thu hoạch vật nuôi và trả cho bà Đào Thị X và ông Nguyễn Tao P phần đất qua đo đạc thực tế tổng diện tích 7.111,4m². Đất có V trí kích thước như sau:

+ Hướng đông giáp đất ông Nguyễn Văn Cạn, ông Nguyễn Văn Út, cạnh dài 76,2m

+ Hướng tây giáp kênh 8000, cạnh dài 41,0m.

+ Hướng nam giáp đất ông Nguyễn Văn Triệu, ông Nguyễn Văn Diêm, cạnh dài 177,5m.

+ Hướng bắc giáp thửa đất số 04, cạnh dài 125,4m.

- Thông tin thửa đất:

Theo hồ sơ địa chính xã Ninh Hòa lập năm 1993:

+ Nằm trong thửa 670, tờ bản đồ số 08 diện tích 2.052,1m² do bà Đào Thị X đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Nằm trong thửa 667, tờ bản đồ số 08 diện tích 3.186,5m² do ông Nguyễn Tao P đứng tên trên sổ mục kê và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng nào.

+ Nằm trong thửa 030 tờ bản đồ số 09, diện tích 1.872,8m² do bà Đào Thị X đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo hồ sơ địa chính xã Ninh Hòa lập năm 2009:

+ Nằm trong một phần thửa 74, tờ bản đồ số 10 do ông Nguyễn Văn N2 đứng tên trên sổ mục kê và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng nào.

+ Nằm trong một phần thửa 75, tờ bản đồ số 10 do bà Đào Thị X đứng tên trên sổ mục kê và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng nào.

- Hiện trạng đất: Trên đất ông O, bà V xây dựng một số công trình như sau:

+ 01 căn nhà chính. Kết cấu: Khung cột cây gỗ địa phương, mái lợp tol xi măng, vách thiết, nền láng xi măng, có chiều Ng 6,5m, dài 09m.

+ 01 sân xi măng chiều Ng 6,5m, dài 09m.

+ 01 nhà phụ. Kết cấu: khung cột cây gỗ địa phương, mái lợp tol xi măng, vách lá, nền láng xi măng, chiều Ng 4,4m, dài 04m.

+ Chuồng gà: Chuồng gà thứ nhất có kết cấu khung cột cây gỗ địa phương, mái lợp lá, nền đất, vách lá có chiều Ng 3,5m chiều dài 3,5m. Chuồng gà thứ 2 có kết cấu khung cột cây gỗ địa phương, mái lợp lá, nền đất, vách lá có chiều Ng 3,5m chiều dài 3,5m + 01 đồng hồ điện.

Ngoài ra, trên đất ông O có trồng 18 cây dừa đang cho trái, 29 cây dừa nhỏ, 37 cây chuối, 02 cây bần, 01 cây cóc, 01 cây me, 02 cây măng cầu, 03 cây ổi, 01 cây chanh, 02 cây mai.

Buộc bà Đào Thị X, ông Nguyễn Tao P cùng có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn O, bà Nguyễn Thị V 30 chỉ vàng 24k, số tiền chênh lệch là 45.398.800 đồng và giá trị các tài sản có trên đất số tiền **92.300.000 đồng**. Bà Đào Thị X và ông Nguyễn Tao P được quyền sở hữu cây trái và tài sản nêu trên trên đất.

3.4. Buộc ông Nguyễn Vũ L, bà Phan Thị M liên đới thu hoạch vật nuôi và trả cho bà Đào Thị X phần đất qua đo đạc thực tế tổng diện tích 5.071,3m². Đất có V trí kích thước như sau:

- + Hướng đông giáp đất ông Nguyễn Văn Cậ, cạnh dài 43,1m
- + Hướng tây giáp kênh 8000, cạnh dài 50,2m.
- + Hướng nam giáp thửa đất số 05, cạnh dài 125,4m.
- + Hướng bắc giáp thửa đất số 03, cạnh dài 102,5m.
- Hiện trạng đất: Ông L trồng 01 cây tràm đà lạt, 04 cây bạch đàn, 11 cây dừa nhỏ, 01 cây gừa, 01 cây tra, 66 cây chuối, 09 cây dừa.
- Thông tin thửa đất:
Theo hồ sơ địa chính xã Ninh Hòa lập năm 1993:
 - + Nằm trong thửa 668, tờ bản đồ số 08 diện tích 846,4m² đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn P1.
 - + Nằm trong thửa 669, tờ bản đồ số 08, diện tích 448,3m² do bà Đào Thị X đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
 - + Nằm trong thửa 670, tờ bản đồ số 08 diện tích 2.311,0m² do bà Đào Thị X đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
 - + Nằm trong thửa 667, tờ bản đồ số 08, diện tích 1465,6m² do ông Nguyễn Tao P đứng tên trên sổ mục kê và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng nào.

Theo hồ sơ địa chính xã Ninh Hòa lập năm 2009:

- + Nằm trong một phần thửa 210, tờ bản đồ số 11, do ông Nguyễn Văn G đứng tên trên sổ mục kê và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng nào.

+ Nằm trong một phần thửa 68, tờ bản đồ số 10 do ông Nguyễn Văn G đứng tên trên sổ mục kê và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng nào.

+ Nằm trong một phần thửa 74, tờ bản đồ số 10 do ông Nguyễn Văn N2 đứng tên trên sổ mục kê và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng nào.

Do giá trị thị trường thấp hơn giá trị chuyển nhượng ban đầu nên không buộc các bên bồi thường chênh lệch. Buộc bà Đào Thị X có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Vũ L và bà Phan Thị M 36 chỉ vàng 24k và giá trị tài sản trên đất là 4.950.000 đồng. Bà Đào Thị X quyền sở hữu cây trái và tài sản nêu trên trên đất.

4. Tuyên bố giao dịch thuê quyền sử dụng đất giữa bà Đào Thị X và ông Nguyễn Văn L2 là giao dịch vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn L2, bà Nguyễn Thị T3 có nghĩa vụ liên đới thu hoạch vật nuôi và trả cho bà Đào Thị X phần đất qua đo đạc thực tế là 5.608,5m². Đất có V trí kích thước như sau:

- + Hướng đông giáp kênh 8000, cạnh dài 67,2m.
- + Hướng tây giáp đất của bà Thị Phúc và ông Nguyễn Văn Chanh, cạnh dài 68,6m.
- + Hướng nam giáp đất ông Phan Văn Trọn, cạnh dài 72,3m
- + Hướng bắc giáp đất ông Nguyễn Văn Diêm, ông Nguyễn Văn Chanh và Đào Thị X, cạnh dài 103,6m.

- Thông tin thửa đất:

Theo hồ sơ địa chính xã Ninh Hòa lập năm 1993:

+ Nằm trong thửa 666, tờ bản đồ số 08, diện tích 800m² do ông Nguyễn Tạo P đứng tên trên sổ mục kê và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng nào.

+ Nằm trong thửa 665, tờ bản đồ số 08, diện tích 4.665,2m² do bà Đào Thị X đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Nằm trong thửa 661, tờ bản đồ số 08 diện tích 143,3m² đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn T4.

Theo hồ sơ địa chính xã Ninh Hòa lập năm 2009:

+ Nằm trong một phần thửa 66, tờ bản đồ số 10, chưa ai đứng tên trên sổ mục kê và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng nào.

+ Nằm trong thửa 67, tờ bản đồ số 10 chưa cấp giấy cho đối tượng nào.

Buộc bà Đào Thị X có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn L2, bà Nguyễn Thị T3 số tiền thuê đất còn lại là 16. 875.000 đồng.

5. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp là 4.870.000 đồng nên buộc Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Xuân V phải chịu toàn bộ. Ngân hàng TMCPK đã dự nộp 4.570.000 đồng, ông Nguyễn Vũ L đã dự nộp 300.000 đồng nên buộc ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Xuân V liên đới phải nộp 300.000 đồng để trả cho ông L, nộp 4.570.000 đồng để hoàn lại cho Ngân hàng TMCPK.

6. Về án phí:

- Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch: Buộc ông T, bà V phải liên đới nộp số tiền 48.595.800 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

- Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch:

Buộc ông Nguyễn Vũ L phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền 300.000 đồng, ông Nguyễn Vũ L đã dự nộp tạm ứng án phí tại biên lai số 0002865 ngày 18/12/2019 nên được chuyển thu án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

Buộc ông Lê Văn O phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền 300.000 đồng, ông Lê Văn O đã dự nộp tạm ứng án phí tại biên lai số 0002863

ngày 18/12/2019 nên được chuyển thu án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

- Bà Đào ThịX, ông Đào CôngT1, ông Nguyễn VănG có đơn miễn nộp án phí và thuộc trường hợp được miễn nộp nên không phải nộp án phí. Ông Nguyễn VănG đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002864 ngày 18/12/2019 được hoàn lại toàn bộ tại chi cục thi hành án dân sự huyện H.

Ngân hàng TMCPK không phải chịu án phí. Ngân hàng TMCPK đã nộp tạm ứng án phí số tiền là 22.021.000 đồng theo biên lai thu số 0002630 ngày 18/3/2019 sẽ được hoàn lại toàn bộ tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đào ThịX, ông Đào CôngT1 được miễn án toàn bộ án phí phúc thẩm do bàX, ôngT1 có đơn xin miễn án phí thuộc đối tượng người cao tuổi.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất tương ứng với thời gian chưa thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Đối với khoản tiền vay của Ngân hàng Kiên Long thì lãi suất được tính kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm ông Nguyễn QuốcT và bà Nguyễn XuânV còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

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, 7a 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:

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND huyện H;
- CCTHADS huyện H;
- Đương sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

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

Lê Thanh Hùng