

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 193/2022/DS-PT.

Ngày: 09-8-2022.

*V/v Tranh chấp HĐ chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, HĐ vay tài sản,
Hợp đồng thế chấp QSD đất.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Các Thẩm phán:

1. Bà Trịnh Thị Phúc

2. Ông Đặng Văn Những

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Yến Khanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chung - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 165/2022/TLPT-DS ngày 01 tháng 6 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 27 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 175/2022/QĐ-PT ngày 16 tháng 6 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 150/2022/QĐ-PT ngày 04 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Trần Văn T, sinh năm 1966.

1.2. Ông Trần Tấn Đ, sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ: số 137, ấp 3, xã L, huyện T, tỉnh Long An.

1.3. Ông Trần Tấn L, sinh năm 2002.

Địa chỉ: số 137, Ấp 3, xã L, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T, ông Đ và ông L: ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1954.

Địa chỉ: số 294/3, ấp B, xã B1, huyện C, tỉnh Long An.

2. *Bị đơn:* Bà Đặng Thị Hồng O, sinh năm 1978.

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: số 29, đường N, Phường 7, thành phố T, tỉnh Long An.

Tạm trú: số 43, đường N, Phường 7, thành phố T, tỉnh Long An.

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

3.1. Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

Địa chỉ: số 194, phường T, Hoàng Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Thu T - Chức vụ: Giám đốc phụ trách Phòng giao dịch C - Chi nhánh Long An.

Địa chỉ: số 140, đường V, Phường 2, thành phố T, tỉnh Long An.

3.2. Văn phòng Công chứng T (Văn phòng công chứng Lê Văn H cũ).

Địa chỉ: số 12, đường B, Phường 2, thành phố T, tỉnh Long An.

3.3. Văn phòng Công chứng Phạm Thị H.

Địa chỉ: số 12-14, Q, Phường 2, thành phố T, tỉnh Long An.

3.4. Ông Hồ Văn T, sinh năm 1948.

Địa chỉ: số 244, B 2, xã N, thành phố T, tỉnh Long An. (*chết ngày 22/02/2022*).

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông T:

3.4.1. Bà Bùi Thị N, sinh năm 1949.

Địa chỉ: Ấp 2, xã K, huyện V, tỉnh Long An.

3.4.2. Ông Hồ Văn N, sinh năm 1969.

Địa chỉ: số 266A K, phường 7, thành phố T, tỉnh Long An.

3.4.3. Ông Hồ Văn T, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Ấp B, xã N, thành phố T, tỉnh Long An.

3.4.4. Bà Hồ Thị M, sinh năm 1977.

Địa chỉ: số 75/10/11 Đ.48 phường C, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4.5. Ông Hồ Văn T, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Ấp Cả Trốt, xã K, huyện V, tỉnh Long An.

3.4.6. Ông Hồ Văn T1, sinh năm 1983.

3.4.7. Ông Hồ Văn T2, sinh năm 1990.

3.4.8. Bà Hồ Thị C, sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ: số 244 ấp B 2, xã N, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Năm, ông Năng, ông T, bà Mới, ông T, ông T1, ông T2 và bà C: Ông Trương Thanh H, sinh năm 1962.

Địa chỉ: số 49D, đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường 1, thành phố T, tỉnh Long An.

3.5. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1970.

Địa chỉ: số 606/133, đường 3 tháng 2, Phường 14, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tạm trú: số 43, đường N, Phường 7, thành phố T, tỉnh Long An.

4. *Người kháng cáo:* Ông Hồ Văn T, Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu Tư và phát triển Việt Nam.

(Ông T, ông Hùng có mặt, các đương sự khác vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Theo đơn khởi kiện và những lời trình bày tiếp theo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (ông Trần Văn T, ông Trần Tấn Đ, ông Trần Tấn L) là ông Nguyễn Văn T trình bày như sau:

Vào ngày 10/9/2018, vợ chồng ông Trần Văn T, bà Võ Thị Mộng (bà Mộng đã chết ngày 20/7/2020) có thể chấp 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 280, 283, 490 cùng tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại ấp 3 tại xã L, huyện T, tỉnh Long An để vay của bà Đặng Thị Hồng O 1.000.000.000đ, lãi suất 3% tháng; thời hạn vay là 03 năm (từ ngày 11/9/2018 đến ngày 11/9/2021). Hai bên thỏa thuận là sau khi ông T, bà Mộng trả tiền cho bà O thì vợ chồng ông T được quyền lấy lại 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Tuy nhiên, để bảo đảm cho khoản vay trên, ngày 11/9/2018 bà O yêu cầu vợ chồng ông T phải lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất nêu trên cho bà O tại Văn phòng Công chứng Lê Văn H (Nay là văn phòng công chứng T), số công chứng 8509, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD.

Sau khi vay tiền của bà O, vợ chồng ông T, bà Mộng trả tiền lãi đầy đủ cho bà O theo thỏa thuận. Đến ngày 27/5/2019, vợ chồng ông T mang số tiền 1.000.000.000đồng để trả cho bà O nhưng bà O chỉ trả lại cho vợ chồng ông T 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 280, còn lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 283 và số 490 bà O hẹn đến tháng 9/2019 sẽ trả, với lý do bà đang thế chấp hai thửa đất trên để vay vốn Ngân hàng. Sau đó, bà O mang thửa đất số 283 chuyển nhượng cho ông Hồ Văn T, còn thửa đất 490 thì tiếp tục thế chấp Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư Phát triển Việt Nam để vay tiền.

Nay ông Trần Văn T, ông Trần Tấn Đ, ông Trần Tấn L khởi kiện yêu cầu:

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T, bà Võ Thị Mộng với bà Đặng Thị Hồng O đối với thửa đất số 490 (nhưng trong hợp đồng ghi thửa đất số 322) và thửa 283 cùng tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại Ấp 3, xã L, huyện T, tỉnh Long An do Văn phòng công chứng Lê Văn H (nay là Văn phòng công chứng T) công chứng ngày 11/9/2018.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị Hồng O, ông Nguyễn Văn C với ông Hồ Văn T đối với thửa đất số 283, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại Ấp 3, xã L, huyện T, tỉnh Long An do Văn phòng công chứng Phạm Thị H công chứng ngày 11/02/2020.

- Vô hiệu hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2018/11346240/HĐTC ngày 12/9/2018 ký kết giữa bà Đặng Thị Hồng O, ông Nguyễn Văn C với Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư Phát triển Việt Nam đối với thửa đất số 490, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại Ấp 3, xã L, huyện T, tỉnh Long An.

- Hủy phần nội dung thay đổi cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho bà Đặng Thị Hồng O theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 156843, BD 828748 đối với thửa đất số 490 và thửa 283, tờ bản đồ số 23, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T ghi ở mục thay đổi ngày 12/9/2018.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 576375 đối với thửa đất số 283, tờ bản đồ số 23, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Hồ Văn T ngày 02/6/2020.

2. Bị đơn, bà Đặng Thị Hồng O và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông Nguyễn Văn C) vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án kể cả vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản do Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Long An thụ lý trước khi chuyển vụ án về Tòa án nhân dân huyện T.

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

3.1. Ông Trương Thanh H là người đại diện theo ủy quyền của ông Hồ Văn T, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Hồ Văn T trình bày:

Ngày 05/02/2020 bà O ủy quyền cho ông T thay mặt bà O liên hệ với Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Long An để thanh toán số tiền nợ vay và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 283, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp 3, xã L, huyện T, tỉnh Long An do bà Đặng Thị Hồng O là chủ sử dụng. Đồng thời làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 283 cho ông T. Thực hiện thỏa thuận, ông T đã giao cho bà O, ông C 1.000.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng. Sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 283, bà O, ông C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 283 cho ông T tại Văn phòng công chứng Phạm Thị H vào ngày 11/02/2020.

Nay các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu: Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà Mộng với bà O và vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà O, ông C với ông T đối với thửa đất số 283 đồng thời yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 283, tờ bản đồ số 23 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho ông T ngày 02/6/2020, ông T không đồng ý theo yêu cầu của các nguyên đơn.

Ngoài ra ông T còn có yêu cầu độc lập là buộc ông T, ông Đ và ông L giao thửa đất số 283 cho ông T vì ông T nhận chuyển nhượng hợp pháp, ngay tình. Bà O được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, thủ tục chuyển

nhượng quyền sử dụng đất, giữa bà O, ông C và ông T là đúng quy định. Việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng quyền sử dụng đất thửa đất số 283 cho ông T cũng được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Trường hợp nếu Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà O, ông C với ông T thì ông T yêu cầu ông T, ông Đ và ông L trả 1.000.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất đã trả cho bà O, 276.000.000 đồng tiền lãi tính trên số tiền 1.000.000.000 đồng từ ngày 05/02/2020 đến ngày 27/01/2022 là 23 tháng với lãi suất 1,2%/tháng, tiền hoa L tính trên diện tích đất trong 02 năm là 36.000.000 đồng, lệ phí trước bạ khi chuyển nhượng đất là 5.000.000 đồng, tiền thuế thu nhập cá nhân do ông T nộp thay bà O là 50.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.387.000.000 đồng.

3.2. Ông Huỳnh Thu T đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Long An (gọi tắt là Ngân hàng) trình bày: Ngày 13/9/2018, bà Đặng Thị Hồng O và ông Nguyễn Văn C có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng để vay 2.000.000.000 đồng. Khi vay tiền, bà O và ông C có thế chấp ba thửa đất số 280, 283 và 490, tờ bản đồ số 23, tọa lạc ấp 3, xã L, huyện T, tỉnh Long An. Sau đó, bà O trả được 1.850.000.000 đồng tiền vốn vay nên Ngân hàng giao lại (giải chấp) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 280, số 283 cho bà O. Hiện tại bà O, ông C còn nợ Ngân hàng số tiền vốn vay là 150.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày 27/01/2022, gồm lãi trong hạn là 143.443.150 đồng, lãi quá hạn là 39.766.438 đồng. Tổng cộng là 333.209.558 đồng.

Ngân hàng không đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà Mộng với bà O đối với thửa đất số 490, không đồng ý vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà O, ông C với Ngân hàng đối với thửa đất số 490.

Ngân hàng yêu cầu bà O và ông C liên đới trả cho Ngân hàng 150.000.000 đồng tiền vốn vay và tiền lãi tính đến ngày 27/01/2022 là 33.209.558 đồng và tiền lãi quá hạn tính từ ngày 28/01/2022 cho đến khi trả hết nợ. Trong trường hợp bà O và ông C không trả được nợ thì đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp tài sản là thửa đất số 490 cho Ngân hàng để thu hồi nợ.

Vụ án được Tòa án nhân dân huyện T tiến hành hòa giải nhưng các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 27/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện T.

Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 122, 124, 288 và các Điều 468, 357 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T, Trần Tấn Đ và Trần

Tấn L.

1.1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T, bà Võ Thị Mộng với bà Đặng Thị Hồng O đối với thửa đất số 490 và thửa đất số 283, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp 3, xã L, huyện T, tỉnh Long An do Văn phòng công chứng Lê Văn H công chứng số 8509, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 11/9/2018.

1.2. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị Hồng O, ông Nguyễn Văn C với ông Hồ Văn T đối với thửa đất số 283, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp 3, xã L, huyện T, tỉnh Long An do Văn phòng công chứng Phạm Thị H công chứng số 897, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 11/02/2020.

1.3. Vô hiệu hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2018/11346240/HĐTC ngày 12/9/2018 giữa bà Đặng Thị Hồng O, ông Nguyễn Văn C với Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam đối với thửa đất số 490, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp 3, xã L, huyện T, tỉnh Long An do Văn phòng công chứng Lê Văn H công chứng số 8589, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 12/9/2018.

Các đương sự được quyền lợi liên hệ các cơ quan chuyên môn để tiến hành đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị Hồng O, ông Nguyễn Văn C với ông Hồ Văn T đối với thửa đất số 283 tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp 3, xã L, huyện T, tỉnh Long An do Văn phòng công chứng Phạm Thị H công chứng số 897, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 11/02/2020.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn T về việc yêu cầu ông Trần Văn T, Trần Tấn Đ và Trần Tấn L trả 1.387.000.000đồng.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam về việc yêu cầu bà Đặng Thị Hồng O và ông Nguyễn Văn C trả tiền vốn vay và tiền lãi.

5. Buộc bà Đặng Thị Hồng O và ông Nguyễn Văn C phải liên đới trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam số tiền vốn vay là 150.000.000đồng và tiền lãi theo hợp đồng tín dụng tín đến ngày 27/01/2022 là 183.209.588đồng (làm tròn là 183.210.000đồng). Tổng cộng gốc và lãi là 333.210.000đồng.

Kể từ ngày 28/01/2022, bà Đặng Thị Hồng O và ông Nguyễn Văn C còn phải liên đới trả tiền lãi phát sinh cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam tính trên số tiền vốn vay theo hợp đồng tín dụng số 01/201811346240/HĐTD, ngày 13/9/2018 của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam cho đến khi thanh toán xong số tiền vốn vay.

6. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam về việc yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2018/11346240/HĐTC ngày 12/9/2018 giữa bà Đặng Thị Hồng O, ông Nguyễn Văn C với Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam đối với thửa đất số 490, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp 3, xã L, huyện T, tỉnh Long An do Văn phòng công chứng Lê Văn H công chứng số 8589, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 12/9/2018.

7. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Đặng Thị Hồng O và ông Nguyễn Văn C trả cho ông Trần Văn T, Trần Tấn Đ, Trần Tấn L 13.360.200đồng và trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam 5.500.000đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

8.1. Buộc bà Đặng Thị Hồng O và ông Nguyễn Văn C phải chịu 300.000 đồng về việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 283, 490 giữa bà Mộng, ông T với O và 16.660.500đồng, tính trên số tiền phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

8.2. Ông Hồ Văn T được miễn án phí.

8.3. Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam không phải chịu án phí. Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 22.677.000đồng theo biên lai số AB/2017 ngày 13/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Long An.

8.4. Ông Trần Văn T, ông Trần Tấn Đ và ông Trần Tấn L không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông Trần Văn T, ông Trần Tấn Đ và ông Trần Tấn L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 900.000đồng theo các biên lai số 4184, 4185 và 4186 ngày 29/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Long An.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 28/01/2022, ông Hồ Văn T kháng cáo. Nội dung kháng cáo là không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc các nguyên đơn phải giao thửa đất số 283 cho ông T, vì ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật và ngay tình.

Ngày 10/02/2022, Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam kháng cáo. Nội dung kháng cáo là không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2018/11346240/HĐTC ngày 12/9/2018 giữa bà Đặng Thị Hồng O, ông Nguyễn Văn C với Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam đối với thửa đất số 490, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp 3, xã L, huyện

T, tỉnh Long An do Văn phòng công chứng Lê Văn H công chứng số 8589, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 12/9/2018.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Trương Thanh H là đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Hồ Văn T trình bày: Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T đã tự thỏa thuận được với ông T, ông Đ và ông L, cụ thể: Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T là bà Năm, ông Năng, ông T, bà Mới, ông T, ông T1, ông T2, bà C đồng ý giao diện tích 1000m² đất, tại thửa đất số 283, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp 3, xã L, huyện T và trả lại cho ông T, ông Đ và ông L, diện tích đất còn lại 1.025,7m² tại thửa đất số 283, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp 3, xã L, huyện T do những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T là bà Năm, ông Năng, ông T, bà Mới, ông T, ông T1, ông T2, bà C được quyền quản lý, sử dụng. Vị trí đất theo Mảnh trích đo địa chính số 215-2022 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T phân khu ngày 28/7/2022. Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận này của các bên.

Ông Nguyễn Văn T đại diện các nguyên đơn trình bày: Ông đồng ý với đề nghị thỏa thuận của phía ông Trương Thanh H đại diện cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T đã trình bày.

Ông Huỳnh Thu T đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) trình bày: Trong quá trình Tòa án nhân dân tỉnh Long An giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm các đồng nguyên đơn do ông T đại diện đã thanh toán số tiền nợ trên cho Ngân hàng BIDV thay cho bà Đặng Thị Hồng O và ông Nguyễn Văn C. Do đó, BIDV có đơn yêu cầu rút đơn khởi kiện và rút toàn bộ kháng cáo trong vụ án này.

Các đương sự thống nhất sử dụng Mảnh trích đo địa chính số 48-2021 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T đo vẽ ngày 09/3/2021, duyệt ngày 11/3/2021 và Mảnh trích đo địa chính số 215-2022 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T phân khu ngày 28/7/2022.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

1. Về tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

2. Về nội dung:

2.1. Xét đối với yêu cầu kháng cáo của ông Hồ Văn T và kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Long An thấy rằng: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử là có căn cứ. Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, phía đại diện ông T và nguyên đơn đã thỏa thuận được với nhau về việc tranh chấp, cụ thể những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T là bà Năm, ông Năng, ông T, bà Mới, ông T, ông T1, ông T2, bà C đồng ý giao diện tích đất 1000m² tại vị trí khu A, thửa đất số 283, tờ

bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp 3, xã L, huyện T trả lại cho ông T, ông Đ, ông L, diện tích đất còn lại 1.025,7m² tại vị trí khu B, thửa đất số 283, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp 3, xã L, huyện T do những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T là bà Năm, ông Năng, ông T, bà Mới, ông T, ông T1, ông T2, bà C được quyền quản lý sử dụng. Vị trí đất theo Mảnh trích đo địa chính số 215-2022 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T phân khu ngày 28/7/2022. ,Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận này của các bên.

2.2. Đối với Ngân hàng BIDV có đơn yêu cầu rút đơn khởi kiện và rút toàn bộ đơn kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Sửa một phần bản án sơ thẩm; hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của ông Hồ Văn T và Ngân hàng Thương Mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Bị đơn bà Đặng Thị Hồng O và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn C đã được Tòa án cấp tổng Đ hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt không có lý do; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn Phòng công chứng T, Văn phòng công chứng Phạm Thị H và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Ông Hồ Văn T chết ngày 22/02/2022. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ công văn số 1225/UBND-TPHT ngày 25/7/2022 của Ủy ban nhân dân xã N và lời trình bày của các đương sự xác định những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T bao gồm các ông bà: Bùi Thị N, Hồ Văn N, Hồ Văn T, Hồ Thị M, Hồ Văn T, Hồ Văn T1, Hồ Văn T2, Hồ Thị C là phù hợp với quy định tại Điều 68, Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[1.4] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Đối với yêu cầu kháng cáo của ông Hồ Văn T và Ngân hàng Thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam xét thấy:

[2.1] Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà Mộng với bà O đối với hai thửa đất số 490 (nhưng trong hợp đồng ghi thửa đất số 322) và 283 vì cho rằng các bên chỉ vay tiền chứ không có thỏa thuận chuyển nhượng đất. Ngược lại bà Đặng Thị Hồng

O và ông Nguyễn Văn C dù đã được Tòa án cấp tổng Đ hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn không có ý kiến gì về việc Tòa án thụ lý vụ án. Việc bà O và ông C vắng mặt là cố tình không đến Tòa án vì ngày 25/5/2021 bà O và ông C có đến Ủy ban nhân dân Phường 7, thành phố T, tỉnh Long An (Nơi cư trú của bà O và là nơi tạm trú của ông C) để ký Giấy ủy quyền số chứng thực 270 và 284 (Bl 431, 432) để ủy quyền cho ông Nguyễn Tuấn Em tham gia vụ án dân sự do Tòa án nhân dân huyện T đang thụ lý giải quyết, nên Hội đồng xét xử xác định bà O, ông C biết việc các nguyên đơn khởi kiện tại Tòa án nhưng cố tình vắng mặt. Nguyên đơn cung cấp giấy cam kết trả lại quyền sử dụng đất ghi ngày 27/5/2019 thể hiện nội dung: “Bà O có làm hợp đồng cho bà Mộng vay 1.000.000.000đồng, để tạo niềm tin cho bà O, buộc bà Mộng phải công chứng đăng bộ bà O ba sổ quyền sử dụng đất các thửa đất 280, 490 và 283. Bà O đã đưa cho bà Mộng 1.000.000.000đồng vào ngày 11/9/2018 và làm hợp đồng bằng giấy tay, thời hạn một năm, bà Mộng có tiền giờ nào thì chuộc giờ đó. Cho đến ngày 27/5/2019 bà Mộng đã trả cho bà O 1.000.000.000đồng, ngoài ra hai bên không còn thiếu tiền gì hết. Nhưng bà O chỉ gửi lại 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 280, còn lại 02 sổ quyền sử dụng đất thửa đất 283 và 490 bà O đã vay Ngân hàng nên hẹn đến ngày 30/9/2019 sẽ trả lại cho bà Mộng”; giấy cam kết trả lại quyền sử dụng đất ngày 04/10/2019 cũng thể hiện “Bà O có mượn của bà Mộng 02 quyền sử dụng đất thửa đất số 490 và 283, hẹn đến tháng 3 năm 2020 sẽ hoàn trả lại”. Thời điểm các bên ký hợp đồng chuyển nhượng đất thì thửa đất số 283 đang được ông T cho ông Trần Kim Giao thuê đất trồng thanh long, còn trên thửa đất số 490 có căn nhà là nơi sinh sống của cả gia đình ông T nhưng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có thỏa thuận về các tài sản trên đất. Hơn nữa sau khi vợ chồng ông T trả 1.000.000.000đồng cho bà O thì bà O đã làm các thỏa thuận và cam kết trả lại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T. Thỏa thuận này được các bên thực hiện 01 phần (Bà O đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 280). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà Mộng với bà O đối với thửa đất số 490, 283 là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản, nên căn cứ khoản 1 Điều 124 của Bộ luật Dân sự để tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là có căn cứ.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà O, ông C với ông T đối với thửa đất số 283 tuy được thực hiện đúng trình tự thủ tục và ông T đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận ngày 02/6/2020. Tuy nhiên, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà Mộng với bà O đối với thửa đất số 283 bị vô hiệu như đã phân tích ở phần [2.1]. Bà O là người biết rất rõ thửa đất số 283 mặc dù đã chỉnh lý sang tên bà O nhưng thực tế chỉ là hợp đồng giả tạo vì chính bà O đã làm cam kết và thỏa thuận trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T, đồng thời bà O đã nhận lại của bà Mộng 1.000.000.000đồng tiền vốn vay nên thửa đất số 283 không phải là của bà O. Bà O biết rõ việc nhận chuyển nhượng đất từ ông T và bà Mộng là trái với ý chí của ông T và bà Mộng nhưng sau đó đã gian dối để chuyển nhượng thửa đất này cho ông T. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà O với ông T không được xem là ngay tình theo quy định tại

Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Ngoài ra, khi ông T và bà Mộng ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà O và bà O ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T thì thửa đất số 283 ông T đang cho ông Trần Kim Giao thuê để trồng thanh long nhưng các đương sự nhận chuyển nhượng không biết gì về tình trạng thực tế của thửa đất này. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà O, ông C với ông T đối với thửa đất số 283 cũng vô hiệu là có căn cứ.

[2.3] Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 828748 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Trần Văn T ngày 20/11/2010 được chỉnh lý thay đổi sang tên cho bà Đặng Thị Hồng O ngày 12/9/2018 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 156843 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Trần Văn T ngày 21/11/2014 được chỉnh lý thay đổi sang tên cho bà Đặng Thị Hồng O ngày 12/9/2018 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 576375, thửa đất số 283, tờ bản đồ số 23 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Hồ Văn T ngày 02/6/2020. Xét thấy, do các hợp đồng chuyển nhượng được nhận định tại mục [2.1] và [2.2] xác định là vô hiệu nên cần phải hủy tất cả các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chỉnh lý thay đổi sang tên cho bà Đặng Thị Hồng O và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Hồ Văn T đứng tên.

[2.4] Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm: ông Trương Thanh H là đại diện hợp pháp theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Hồ Văn T thỏa thuận: Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T là bà Năm, ông Năng, ông T, bà Mới, ông T, ông T1, ông T2, bà C đồng ý giao diện tích 1000m², tại vị trí khu A, tại thửa đất số 283, loại đất LUC, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp 3, xã L, huyện T trả lại cho ông T, ông Đ và ông L, diện tích đất còn lại 1.025,7m², tại vị trí khu B, của thửa đất số 283, loại đất LUC, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp 3, xã L, huyện T cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T là bà Năm, ông Năng, ông T, bà Mới, ông T, ông T1, ông T2, bà C được quyền quản lý sử dụng. Vị trí đất theo Mảnh trích đo địa chính số 215-2022 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T phân khu ngày 28/7/2022. Xét thấy, sự thỏa thuận của các bên đương sự là tự nguyện, không trái với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này.

[2.5] Đối với yêu cầu của Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam (Ngân hàng): Ngân hàng do ông Huỳnh Thu T đại diện hợp pháp theo ủy quyền có đơn đề nghị rút đơn khởi kiện và rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo trong vụ án. Xét đây là sự tự nguyện của Ngân hàng, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, nên Hội đồng xét xử cần hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng là phù hợp với quy định tại Điều 311 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2.6] Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà O, ông C với Ngân hàng đối với thửa đất số 490. Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà Mộng với bà O là vô hiệu như nhận định tại phần [2.1]. Ngoài ra, khi Ngân hàng nhận thế chấp thửa đất số 490 để cho bà O vay tiền, mặc dù có ký hợp đồng và đăng ký thế chấp nhưng nội dung của hợp đồng thế chấp chỉ thể hiện thế chấp quyền sử dụng đất, trên thực tế thì thửa đất có căn nhà của ông

Trần Văn T và các con của ông T đang sinh sống. Ngân hàng không tiến hành thẩm định thửa đất mà bà O, ông C thế chấp nên không biết trên thửa đất số 490 có đối tượng không thực hiện được hợp đồng thế chấp là căn nhà. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà O, ông C với Ngân hàng đối với thửa đất số 490 cũng vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, các nguyên đơn do ông T đại diện đã thanh toán toàn bộ nợ gốc và lãi của bà O và ông C tại Ngân hàng. Ngân hàng đã thu hồi nợ xong, quyền và Lợi ích hợp pháp cũng không còn bị ảnh hưởng. Ngày 01/8/2022, Ngân hàng đã có đơn rút yêu cầu khởi kiện và rút đơn kháng cáo, đồng thời thực hiện giao nộp lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BN 156843 tại thửa đất số 490 do ông Trần Văn T đứng tên cho Tòa án. Từ đó xét thấy, quan hệ tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa Ngân hàng với bà Đặng Thị Hồng O và ông Nguyễn Văn C liên quan đến Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất 490 qua đó đã chấm dứt. Tuy nhiên, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp số 01/2018/11346240/HĐTC giữa bà Đặng Thị Hồng O, ông Nguyễn Văn C với Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam đối với thửa đất số 490, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp 3, xã L, huyện T, tỉnh Long An do Văn phòng công chứng Lê Văn H công chứng ngày 12/9/2018. Từ đó, Hội đồng xét xử thấy cần tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp số 01/2018/11346240/HĐTC ngày 12/9/2018 nêu trên để đảm bảo giải quyết toàn diện vụ án.

[3] Phát biểu của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là có căn cứ.

[4] Về chi phí tố tụng: Buộc bà Đặng Thị Hồng O và ông Nguyễn Văn C trả cho ông Trần Văn T, ông Trần Tấn Đ, ông Trần Tấn L số tiền 13.360.200đồng. Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam tự nguyện chịu 5.500.000đồng, số tiền này Ngân hàng đã nộp xong. Chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm là 20.000.000 đồng, phía ông Hồ Văn T tự nguyện chịu và đã nộp xong.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[5.1]. Buộc bà Đặng Thị Hồng O và ông Nguyễn Văn C phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) về việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 283, 490 giữa bà Mộng, ông T với và O.

[5.2]. Ông Hồ Văn T được miễn án phí.

[5.3]. Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam không phải chịu án phí. Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 22.677.000đồng theo biên lai số 0002638 ngày 13/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Long An.

[5.4]. Ông Trần Văn T, ông Trần Tấn Đ và ông Trần Tấn L không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông Trần Văn T, ông Trần Tấn Đ và ông Trần Tấn L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 900.000đồng theo các biên lai thu số 0004184,

0004185 và 0004186 cùng ngày 29/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Long An.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 và Điều 299 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[7] Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 311 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Hồ Văn T.

Hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 27 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Long An.

Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 68, Điều 74, Điều 147, Điều 148, Điều 227, Điều 228, Điều 296, Điều 271, Điều 272, Điều 273, Điều 299, Điều 308 và Điều 311 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, Điều 124, Điều 288, Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12, Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T, ông Trần Tân Đ và ông Trần Tấn L.

1.1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T, bà Võ Thị Mộng với bà Đặng Thị Hồng O đối với thửa đất số 490 và thửa đất số 283, cùng tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp 3, xã L, huyện T, tỉnh Long An do Văn phòng công chứng Lê Văn H công chứng số 8509, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 11/9/2018.

1.2. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị Hồng O, ông Nguyễn Văn C với ông Hồ Văn T đối với thửa đất số 283, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp 3, xã L, huyện T, tỉnh Long An do Văn phòng công chứng Phạm Thị H công chứng số 897, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 11/02/2020.

1.3. Vô hiệu hợp đồng thế chấp số 01/2018/11346240/HĐTC ngày 12/9/2018 giữa bà Đặng Thị Hồng O, ông Nguyễn Văn C với Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam đối với thửa đất số 490, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp 3, xã L, huyện T, tỉnh Long An do Văn phòng công chứng Lê Văn H công chứng số 8589, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 12/9/2018.

2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 828748, số vào sổ cấp giấy CH 02725 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Trần Văn T ngày 20/11/2010 được chỉnh lý thay đổi sang tên cho bà Đặng Thị Hồng O ngày 12/9/2018 đối với thửa đất số 283, tờ bản đồ số 23, loại đất LUC tại ấp 3, xã L, huyện T, tỉnh Long An.

3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN15643, số vào sổ cấp giấy CH 06078 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Trần Văn T ngày 21/11/2014 được chỉnh lý thay đổi sang tên cho bà Đặng Thị Hồng O ngày 12/9/2018 đối với thửa đất số 490, tờ bản đồ số 23, loại đất ở tại nông T, tại ấp 3, xã L, huyện T, tỉnh Long An.

4. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 576375, số vào sổ cấp giấy CS 07738 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Hồ Văn T ngày 02/6/2020 đối với thửa đất số 283, tờ bản đồ số 23, loại đất LUC tại ấp 3, xã L, huyện T, tỉnh Long An.

5. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của ông Trần Văn T, ông Trần Tấn L và ông Trần Tấn Đ với các ông bà Bùi Thị N, Hồ Văn N, Hồ Văn T, Hồ Thị M, Hồ Văn T, Hồ Văn T1, Hồ Văn T2, Hồ Thị C là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Hồ Văn T đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 283, tờ bản đồ số 23, loại đất LUC, tại ấp 3 xã L, huyện T, tỉnh Long An.

5.1. Ông Trần Văn T, ông Trần Tấn Đ và ông Trần Tấn L được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng vị trí đất tại khu A, diện tích 1000m², loại đất LUC, T một phần thửa đất số 283, tờ bản đồ số 23 theo Mảnh trích đo địa chính số 215-2022 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T thực hiện phân khu ngày 28/7/2022, dựa trên Mảnh trích đo địa chính số 48-2021 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T đo vẽ ngày 09/3/2021, duyệt ngày 11/3/2021.

5.2. Ông Trần Văn T, ông Trần Tấn L và ông Trần Tấn Đ được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất 300m² T thửa số 490, tờ bản đồ số 23, loại đất ở tại nông T, tại ấp 3, xã L, huyện T, tỉnh Long An. Vị trí, tứ cận theo Mảnh trích đo địa chính số 49-2021 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T đo vẽ ngày 09/3/2021, duyệt ngày 11/3/2021.

5.3. Các ông bà Bùi Thị N, Hồ Văn N, Hồ Văn T, Hồ Thị M, Hồ Văn T, Hồ Văn T1, Hồ Văn T2, Hồ Thị C được quyền đồng quản lý, sử dụng vị trí đất tại khu B, diện tích 1025.7m², T một phần thửa đất số 283, tờ bản đồ số 23, theo Mảnh trích đo địa chính số 215-2022 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T thực hiện phân khu ngày 28/7/2022, dựa trên Mảnh trích đo địa chính số 48-2021 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T đo vẽ ngày 09/3/2021, duyệt ngày 11/3/2021.

5.4. Ông Trần Văn T, ông Trần Tấn L và ông Trần Tấn Đ được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 100 của Luật đất đai năm 2013 đối với: vị trí đất tại khu A, diện tích diện tích 1000m², loại đất LUC, T một phần thửa đất số 283, tờ bản đồ số 23 theo Mảnh trích đo địa chính số 215-2022 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T thực hiện phân khu

ngày 28/7/2022, theo Mảnh trích đo địa chính số 48-2021 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T đo vẽ ngày 09/3/2021, duyệt ngày 11/3/2021 và diện tích đất 300m² T thửa số 490, tờ bản đồ số 23, loại đất ở tại nông T, tại ấp 3, xã L, huyện T, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính số 49-2021 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T đo vẽ ngày 09/3/2021, duyệt ngày 11/3/2021.

5.5. Các ông bà Bùi Thị N, Hồ Văn N, Hồ Văn T, Hồ Thị M, Hồ Văn T, Hồ Văn T1, Hồ Văn T2, Hồ Thị C được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 100 của Luật đất đai năm 2013 đối với vị trí đất tại khu B, diện tích 1.025,7m², loại đất LUC, T một phần thửa đất số 283, tờ bản đồ số 23 theo Mảnh trích đo địa chính số 215-2022 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T thực hiện phân khu ngày 28/7/2022, dựa trên Mảnh trích đo địa chính số 48-2021 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T đo vẽ ngày 09/3/2021, duyệt ngày 11/3/2021.

6. Về chi phí tố tụng:

6.1. Tổng chi phí đo đạc, thẩm định, xác minh tại cấp sơ thẩm là 13.360.200 đồng. Buộc bà Đặng Thị Hồng O và ông Nguyễn Văn C trả cho ông Trần Văn T, ông Trần Tấn Đ, ông Trần Tấn L số tiền 13.360.200 đồng do ông T, ông Đ và ông L đã tạm nộp.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

6.2. Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam tự nguyện chịu 5.500.000 đồng, Ngân hàng đã nộp xong.

6.3. Ông Hồ Văn T, do các ông bà Bùi Thị N, Hồ Văn N, Hồ Văn T, Hồ Thị M, Hồ Văn T, Hồ Văn T1, Hồ Văn T2, Hồ Thị C kế thừa quyền và nghĩa vụ, tự nguyện chịu 20.000.000 đồng, đã nộp xong.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

7.1. Buộc bà Đặng Thị Hồng O và ông Nguyễn Văn C phải chịu 300.000 đồng.

7.2. Ông Hồ Văn T được miễn án phí.

7.3. Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam không phải chịu án phí. Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 22.677.000 đồng theo biên lai số 0002638 ngày 13/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Long An.

7.4. Ông Trần Văn T, ông Trần Tấn Đ và ông Trần Tấn L không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông Trần Văn T, ông Trần Tấn Đ và ông Trần Tấn L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 900.000 đồng theo các biên lai thu số 0004184,

0004185 và 0004186 cùng ngày 29/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Long An.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm:

8.1. Ông Hồ Văn T không phải chịu án phí.

8.2. Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam phải chịu số tiền 150.000đồng, nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí Ngân hàng đã nộp theo biên lai thu số 0007165 ngày 14/2/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T. Hoàn lại cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam số tiền tạm ứng án phí còn thừa là 150.000đồng.

9. Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

11. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 qui định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 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./.

Nơi nhận:

- TAND Cấp Cao tại TPHCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện T;
- Chi cục THA huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phùng Thị Cẩm Hồng

