

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 53/2022/DS-PT

Ngày: 06 – 5 - 2022

**V/v Tranh chấp “Hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ,
hợp đồng vay, hợp đồng tín dụng”**

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Hoàng Khải

Các Thẩm phán:

Ông Hồ Văn Luông

Ông Nguyễn Đình Tiến

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Võ Hùng Vĩ – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Phạm Thị Lan Vân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 29 tháng 4 và 06 tháng 5 năm 2022, tại phòng xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 66/2021/TLPT-DS ngày 25 tháng 6 năm 2021 về việc Tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng vay tài sản và hợp đồng tín dụng”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2021/DS-ST ngày 16 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 28/2022/QĐ-PT ngày 28 tháng 02 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 34/2022/QĐ-PT ngày 21 tháng 3 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 45/2022/QĐ-PT ngày 12 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Anh Nguyễn Văn L; địa chỉ ấp ĐM, thị trấn NS, huyện CT, tỉnh Hậu Giang.

- Chị Nguyễn Thị L1; địa chỉ ấp ĐM, thị trấn NS, huyện CT, tỉnh Hậu Giang.
- Anh Nguyễn Hoàng V; địa chỉ ấp ĐM, thị trấn NS, huyện CT, tỉnh Hậu Giang.

- Anh Nguyễn Vũ L2; địa chỉ ấp ĐM, thị trấn NS, huyện CT, tỉnh Hậu Giang.
- Anh Nguyễn Văn D; địa chỉ ấp ĐM, thị trấn NS, huyện CT, tỉnh Hậu Giang.
- Bà Nguyễn Thị Đ; địa chỉ ấp ĐM, thị trấn NS, huyện CT, tỉnh Hậu Giang.
- Anh Nguyễn Văn C; địa chỉ ấp ĐM, thị trấn NS, huyện CT, tỉnh Hậu Giang.
- Anh Nguyễn Văn N; địa chỉ ấp ĐM, thị trấn NS, huyện CT, tỉnh Hậu Giang.
- Anh Nguyễn Văn C1; địa chỉ ấp ĐM, thị trấn NS, huyện CT, tỉnh Hậu Giang.

- Chị Nguyễn Thị ML; địa chỉ ấp ĐM, thị trấn NS, huyện CT, tỉnh Hậu Giang.
- Chị Nguyễn Thị MT; địa chỉ ấp ĐM, thị trấn NS, huyện CT, tỉnh Hậu Giang.

Chỗ ở hiện nay khu vực TP, phường PT, quận CR, thành phố Cần Thơ.

- Anh Nguyễn Văn Đ1; địa chỉ ấp ĐM, thị trấn NS, huyện CT, tỉnh Hậu Giang.

- Bà Bùi Thị Đ2; địa chỉ ấp ĐM, thị trấn NS, huyện CT, tỉnh Hậu Giang (đã chết)

Người kế thừa địa vị tổ tụng của bà Đ2 gồm:

- + Anh Nguyễn Văn L; địa chỉ ấp ĐM, thị trấn NS, huyện CT, tỉnh Hậu Giang.
- + Chị Nguyễn Thị L1; địa chỉ ấp ĐM, thị trấn NS, huyện CT, tỉnh Hậu Giang.
- + Anh Nguyễn Văn D; địa chỉ ấp ĐM, thị trấn NS, huyện CT, tỉnh Hậu Giang.
- + Anh Nguyễn Hoàng V; địa chỉ ấp ĐM, thị trấn NS, huyện CT, tỉnh Hậu Giang.
- + Anh Nguyễn Vũ L2; địa chỉ ấp ĐM, thị trấn NS, huyện CT, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn và đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của nguyên đơn bà Bùi Thị Đ2: Chị Phạm Thị L3; địa chỉ số AB, đường TKD, phường XK, quận NK, thành phố Cần Thơ (theo văn bản ủy quyền ngày 05/7/2019, ngày 08/7/2019 và ngày 14/10/2020).

2. Bị đơn:

- Bà Nguyễn Thị Thu H; địa chỉ số BC, đường số F, khu dân cư DH, phường PT, quận CR, thành phố Cần Thơ.

- Bà Nguyễn Thị Thu H1; địa chỉ số BC, đường số F, khu dân cư DH, phường PT, quận CR, thành phố Cần Thơ.

- Bà Phạm Thị Ngọc E; địa chỉ số BC, đường số F, khu dân cư DH, phường PT, quận CR, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc T; địa chỉ nhà số B, đường AC, khu dân cư TL, khu vực TT, phường PT, quận CR, thành phố Cần Thơ (theo văn bản ủy quyền ngày 22/11/2021).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kim Y là Luật sư của Công ty LA chi nhánh tại Cần Thơ thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ.

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

- Anh Hồ Văn H2; địa chỉ ấp TH, thị trấn NS, huyện CT, tỉnh Hậu Giang.

- Chị Lê Thị S; địa chỉ ấp ĐM, thị trấn NS, huyện CT, tỉnh Hậu Giang.

- Chị Nguyễn Thị ML1; địa chỉ ấp ĐM, thị trấn NS, huyện CT, tỉnh Hậu Giang.

- Anh Nguyễn Văn MK; địa chỉ ấp ĐM, thị trấn NS, huyện CT, tỉnh Hậu Giang.

- Chị Từ Thị Ngọc G; địa chỉ ấp ĐM, thị trấn NS, huyện CT, tỉnh Hậu Giang.

- Chị Nguyễn Thị Ngọc H3; địa chỉ ấp ĐM, thị trấn NS, huyện CT, tỉnh Hậu Giang.

- Anh Nguyễn TK; địa chỉ ấp ĐM, thị trấn NS, huyện CT, tỉnh Hậu Giang.

- Chị Đỗ Thị KD; địa chỉ ấp ĐM, thị trấn NS, huyện CT, tỉnh Hậu Giang.

- Anh Nguyễn Văn MT1; địa chỉ ấp ĐM, thị trấn NS, huyện CT, tỉnh Hậu Giang.

- Chị Nguyễn Thị T1; địa chỉ ấp ĐM, thị trấn NS, huyện CT, tỉnh Hậu Giang.

- Chị Huỳnh Thị Huỳnh G1; địa chỉ ấp ĐM, thị trấn NS, huyện CT, tỉnh Hậu Giang.

- Chị Nguyễn Thị T2; địa chỉ ấp ĐM, thị trấn NS, huyện CT, tỉnh Hậu Giang.
- Chị Lê Thị Tổ N1; địa chỉ ấp ĐM, thị trấn NS, huyện CT, tỉnh Hậu Giang.
- Anh Nguyễn Phúc K; địa chỉ ấp ĐM, thị trấn NS, huyện CT, tỉnh Hậu Giang.
- Ngân hàng P; địa chỉ tầng O, Tòa nhà VC, số U, Lê Thánh T3, phường BN, quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng P: Ông Lê Văn Q – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng P: Ông Nguyễn Anh T4 – Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng P, chi nhánh Cần Thơ (theo văn bản ủy quyền ngày 28/9/2021).

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng P tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Trí C2 – Nhân viên Phòng khách hàng cá nhân Ngân hàng P, chi nhánh Cần Thơ; địa chỉ số O, PĐP, phường TA, quận NK, thành phố Cần Thơ (theo văn bản ủy quyền ngày 29/4/2022).

- Ngân hàng KL; địa chỉ X, PHT, phường VTV, thành phố RG, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng KL: Bà Trần Tuấn A1 – Chức vụ: Tổng Giám đốc Ngân hàng KL.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng KL: Ông Trương Nguyễn KC – Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng KL, chi nhánh Cần Thơ - Phòng giao dịch CR; địa chỉ số I, quốc lộ X1, phường LB, quận CR, thành phố Cần Thơ (theo văn bản ủy quyền ngày 10/7/2019) và ông Trang Văn T5 – Nhân viên Phòng xử lý nợ Ngân hàng KL, chi nhánh Cần Thơ; địa chỉ số HB, phường AC1, quận NK, thành phố Cần Thơ (theo văn bản ủy quyền ngày 08/4/2021).

- Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh Hậu Giang; địa chỉ ấp TT1, thị trấn NS, huyện CT, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo pháp luật của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh Hậu Giang: Ông Nguyễn Ngọc KA – Chức vụ: Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh Hậu Giang: Ông Cao Văn N2 – Chức vụ: Phó Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh Hậu Giang.

- Ủy ban nhân dân huyện CT, tỉnh Hậu Giang; địa chỉ ấp TT1, thị trấn NS, huyện CT, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân huyện CT, tỉnh Hậu Giang: Ông Nguyễn Hoàng A2 – Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện CT, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện CT, tỉnh Hậu Giang: Ông Nguyễn Thành T4 – Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện CT, tỉnh Hậu Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 10/3/2021).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án; các nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Năm 2009, bà Nguyễn Thị Đ vay của bà Nguyễn Thị Thu H1 200.000.000^d (hai trăm triệu đồng) . Hai bên có làm hợp đồng cam kết, lãi suất vay theo mức lãi suất Ngân hàng là 2%/tháng. Điều kiện vay là chuyển quyền sử dụng đất từ bà Đ sang bà H1 để bà H1 vay tiền Ngân hàng. Bà Đ đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H1 để bà H1 thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất, thực chất là không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ là vay tiền. Bà H1 để cho bà Nguyễn Thị Thu H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc bà Đ vay và quyền sử dụng đất chuyển sang tên bà H các con bà Đ không biết. Quá trình vay bà Đ đã đóng lãi được 20.000.000^d (hai mươi triệu đồng), khi bà Đ yêu cầu bà H giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà sẽ trả lại tiền thì bà H không đồng ý và số nợ do bà H tính cũng quá cao. Bà Đ khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng cam kết với bà H; yêu cầu Tòa án công nhận và khôi phục lại quyền sử dụng đất của hộ bà Đ vì quyền sử dụng đất là của hộ bà Đ. Bà Đ đồng ý trả lại 200.000.000^d (hai trăm triệu đồng) và hỗ trợ trả lãi suất theo thỏa thuận trước đây là 2%/tháng.

Năm 2009, bà Bùi Thị Đ2 vay của bà Nguyễn Thị Thu H1 60.000.000^d (sáu mươi triệu đồng). Hai bên có làm hợp đồng cam kết, lãi suất vay 2%/tháng. Điều kiện vay giống như trường hợp của bà Đ. Bà Đ2 đã giao giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất cho bà H1 để chuyển quyền sử dụng đất sang bà Phạm Thị Ngọc E. Từ khi vay bà Đ2 chưa đóng lãi suất. Khi bà Đ2 yêu cầu bà H1, bà Ngọc E trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà H1, bà Ngọc E không thực hiện và bà thấy số nợ quá cao. Bà Đ2 khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng cam kết với bà Ngọc E và bà H1; yêu cầu Tòa án công nhận và khôi phục lại quyền sử dụng đất của hộ bà Đ2 vì quyền sử dụng đất là của hộ bà Đ2. Bà Đ2 đồng ý trả lại 60.000.000^d (sáu mươi triệu đồng) và hỗ trợ trả lãi suất theo thỏa thuận trước đây là 2%/tháng.

Tại đơn phản tố và các lời khai có trong hồ sơ vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Năm 2009 bà Nguyễn Thị Thu H có cho bà Nguyễn Thị Đ vay 200.000.000^d (hai trăm triệu đồng), lãi suất và điều kiện vay như đại diện nguyên đơn trình bày. Đến năm 2012 bà Nguyễn Thị Đ có gặp bà H để vay thêm 200.000.000^d (hai trăm triệu đồng), khi đó hai bên tính lãi suất là 56.000.000^d (năm mươi sáu triệu đồng) nên bà H đưa thêm 144.000.000^d (một trăm bốn mươi bốn triệu đồng) cho bà Đ cho đủ 200.000.000^d (hai trăm triệu đồng). Hai bên đã làm thêm một tờ hợp đồng cam kết có nội dung giống như tờ cam kết năm 2009 nhưng số tiền vay là 400.000.000^d (bốn trăm triệu đồng). Tổng số tiền bà Đ vay của bà H là 400.000.000^d (bốn trăm triệu đồng). Sau khi chuyển quyền sử dụng đất sang tên bà H, bà H đã vay của Ngân hàng P, hiện nay chưa trả và Tòa án nhân dân quận NK đã giải quyết xong hiện đang thi hành án. Bà H đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Đ, **yêu cầu bà Đ trả 400.000.000^d (bốn trăm triệu đồng) và lãi suất theo lãi suất Ngân hàng P1 kể từ ngày 14/9/2009 cho đến khi bản án có hiệu lực.**

Năm 2009 bà Phạm Thị Ngọc E có cho bà Bùi Thị Đ2 vay 60.000.000^d (sáu mươi triệu đồng). Tiền vay là tiền của bà Ngọc E nhưng bà H1 là người giao tiền cho bà Đ2, lãi suất và điều kiện vay như đại diện nguyên đơn trình bày. Sau đó bà Đ2 hỏi vay thêm 90.000.000^d (chín mươi triệu đồng), khi đó hai bên tính lãi suất và bà Ngọc E đưa thêm 73.000.000^d (bảy mươi ba triệu đồng) cho bà Đ2 cho đủ 90.000.000^d (chín mươi triệu đồng). Hai bên đã làm tờ hợp đồng cam kết với số tiền vay là 150.000.000^d (một trăm năm mươi triệu đồng). Tổng số tiền bà Đ2 vay của bà Ngọc E là 150.000.000^d (một trăm năm mươi triệu đồng). Sau khi chuyển quyền sử dụng đất sang tên bà Ngọc E thì bà đã thế chấp cho Ngân hàng KL - Chi nhánh CR để bà H1 vay 200.000.000^d (hai trăm triệu đồng) đến nay chưa trả. Bà Ngọc E đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Đ2, yêu

cầu bà Đ2 trả 150.000.000^d (một trăm năm mươi triệu đồng) và lãi suất theo lãi suất Ngân hàng đã tính.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện Ngân hàng KL (Ngân hàng NG) trình bày: Năm 2009 bà Phạm Thị Ngọc E có vay của Ngân hàng 200.000.000^d (hai trăm triệu đồng) và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Phạm Thị Ngọc E đứng tên. Năm 2011 đáo hạn, bà Ngọc E trả nợ. Ngày 31/8/2011, bà Ngọc E thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để bảo đảm cho bà H1 vay 200.000.000^d (hai trăm triệu đồng), đến nay chưa trả vốn và lãi theo hợp đồng. Tổng số tiền nợ tính đến ngày 30/3/2021 là 877.563.200^d (tám trăm bảy mươi bảy triệu năm trăm sáu mươi ba nghìn hai trăm đồng). Trong đó nợ gốc 200.000.000^d (hai trăm triệu đồng), lãi quá hạn 677.563.000^d (sáu trăm bảy mươi bảy triệu năm trăm sáu mươi ba nghìn đồng). Trước khi cho vay Ngân hàng đã thẩm định tính pháp lý và đảm bảo các điều kiện cho vay. Tại phiên tòa Ngân hàng rút một phần khởi kiện đối với phần phạt lãi chậm trả, yêu cầu bà Nguyễn Thị Thu H1 trả tiền gốc và lãi 877.563.200^d (tám trăm bảy mươi bảy triệu năm trăm sáu mươi ba nghìn hai trăm đồng), nếu không trả đúng thời hạn thì đề nghị phát mãi tài sản thế chấp của bà Phạm Thị Ngọc E để thu hồi nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện Ngân hàng P (Ngân hàng P1) trình bày: Bà Nguyễn Thị Thu H có vay tiền của Ngân hàng P – Chi nhánh Cần Thơ số tiền gốc là 1.100.000.000^d (một tỷ một trăm triệu đồng) theo hợp đồng tín dụng đã ký ngày 11/8/2010 và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Thị Thu H vào ngày 10/8/2010. Vụ việc đã được Tòa án nhân dân quận NK, thành phố Cần Thơ giải quyết xong theo Quyết định số 58/2013/QĐST-DS ngày 17/6/2013. Theo quyết định công nhận sự thỏa thuận của đương sự bà H có trách nhiệm trả cho Ngân hàng 1.402.896.113^d (một tỷ bốn trăm lẻ hai triệu tám trăm chín mươi sáu nghìn một trăm mười ba đồng) và lãi phát sinh đến khi thanh toán dứt nợ. Nếu bà H không trả tất nợ thì Ngân hàng có quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 5401140591 do Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 09/5/2000 cho bà Nguyễn Thị Thu H và quyền sử dụng đất số 000044 do Ủy ban nhân dân huyện CT, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 12/9/2003 cho bà Nguyễn Thị Thu H để thu hồi nợ. Hiện nay đối với khoản thế chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 5401140591 do Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 09/5/2000 cho bà Nguyễn Thị Thu H đã được thi hành xong với số tiền 653.301.380^d (sáu trăm năm mươi ba triệu ba trăm lẻ một

ngàn ba trăm tám mươi đồng), còn khoản thế chấp đối với quyền sử dụng đất số 000044 do Ủy ban nhân dân huyện CT, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 12/9/2003 cho bà Nguyễn Thị Thu H đang thi hành án. Bà H chưa thi hành án khoản tiền tính đến ngày 08/12/2020 là 1.272.993.763^d (một tỷ hai trăm bảy mươi hai triệu chín trăm chín mươi ba nghìn bảy trăm sáu mươi ba đồng) trong đó nợ gốc 316.897.000^d (ba trăm mười sáu triệu tám trăm chín mươi bảy nghìn đồng), nợ lãi 955.766.763^d (chín trăm năm mươi lăm triệu bảy trăm sáu mươi sáu nghìn bảy trăm sáu mươi ba đồng). Đề nghị Tòa án cho phát mãi tài sản thế chấp là phần đất do bà Nguyễn Thị Thu H đứng tên.

Đại diện Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh Hậu Giang trình bày:
Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT có nhận ủy thác thi hành quyết định của Tòa án nhân dân quận NK, do bà H phải trả nợ cho Ngân hàng P – Chi nhánh Cần Thơ nhưng chưa trả mà tài sản thế chấp là phần đất của hộ bà Đ trước đây đang tranh chấp. Hiện Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT đang tạm đình chỉ thi hành án để chờ Tòa án giải quyết đất tranh chấp.

Tại bản án sơ thẩm số: 09/2021/DS-ST ngày 16 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Hậu Giang đã tuyên xử như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng KL.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14 tháng 5 năm 2009 giữa hộ Bùi Thị Đ2 với bà Phạm Thị Ngọc E vô hiệu.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23 tháng 12 năm 2009 giữa hộ Nguyễn Thị Đ với bà Nguyễn Thị Thu H vô hiệu.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số CR 2424/HĐTC ngày 31 tháng 8 năm 2011 giữa Ngân hàng KL với bà Phạm Thị Ngọc E vô hiệu.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 225/E1BCT-TD/TCTS/2010 ngày 10 tháng 8 năm 2010 giữa Ngân hàng P với bà Nguyễn Thị Thu H vô hiệu một phần.

Công nhận phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 19.388.2m² (theo ba mảnh trích đo địa chính ngày 13/6/2016 của Trung tâm Z tỉnh Hậu Giang) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ Nguyễn Thị Đ.

Buộc Ngân hàng P giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ 000044 cấp ngày 12/9/2003 do Ủy ban nhân dân huyện CT, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp cho hộ Nguyễn Thị Đ (đã chuyển sang tên Nguyễn Thị Thu H) để làm thủ tục công nhận phân đất cho hộ Nguyễn Thị Đ.

Công nhận phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 8.662m² (theo mảnh trích đo địa chính ngày 13/6/2016 của Trung tâm Z tỉnh Hậu Giang) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Nguyễn Văn L, Nguyễn Thị L1, Nguyễn Hoàng V, Nguyễn Vũ L2, Nguyễn Văn D (đồng thừa kế của bà Bùi Thị Đ2).

Buộc Ngân hàng KL giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ 00357 cấp ngày 13/5/1997 do Ủy ban nhân dân huyện CT, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp cho hộ Bùi Thị Đ2 (đã chuyển sang tên Phạm Thị Ngọc E) để làm thủ tục công nhận phân đất cho Nguyễn Văn L, Nguyễn Thị L1, Nguyễn Hoàng V, Nguyễn Vũ L2, Nguyễn Văn D.

Buộc bà Nguyễn Thị Đ trả cho bà Nguyễn Thị Thu H 643.555.555^d (sáu trăm bốn mươi ba triệu năm trăm năm mươi lăm nghìn năm trăm năm mươi lăm đồng) trong đó nợ gốc là 200.000.000^d (hai trăm triệu đồng), nợ lãi là 443.555.555^d (bốn trăm bốn mươi ba triệu năm trăm năm mươi lăm nghìn năm trăm năm mươi lăm đồng).

Buộc anh Nguyễn Văn L, chị Nguyễn Thị L1, anh Nguyễn Hoàng V, anh Nguyễn Vũ L2, anh Nguyễn Văn D trả cho bà Phạm Thị Ngọc E 203.066.666^d (hai trăm lẻ ba triệu không trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm sáu mươi sáu đồng) trong đó nợ gốc là 60.000.000^d (sáu mươi triệu đồng), nợ lãi là 143.066.666^d (một trăm bốn mươi ba triệu không trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm sáu mươi sáu đồng).

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, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Buộc bà Nguyễn Thị Thu H1 trả cho Ngân hàng KL tổng số tiền 877.563.200^d (tám trăm bảy mươi bảy triệu năm trăm sáu mươi ba nghìn hai trăm đồng) trong đó nợ gốc là 200.000.000^d (hai trăm triệu đồng), nợ lãi quá hạn là 677.563.200^d (sáu trăm bảy mươi bảy triệu năm trăm sáu mươi ba nghìn hai trăm đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (16/4/2021) khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn 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 trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về

việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí thẩm định, định giá tài sản; quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 22 tháng 4 năm 2021 Ngân hàng KL kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HD424/HĐTC, ngày 31/8/2021 có hiệu lực. Tại phiên tòa đại diện Ngân hàng giữ nguyên kháng cáo và cho rằng, hợp đồng thế chấp đã được chứng thực, và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Khi thực hiện ký kết hợp đồng thế chấp là do bà H1 và bà Ngọc E che dấu không thông tin cho Ngân hàng biết về việc nhận chuyển nhượng từ bà Đ2 xuất phát từ hợp đồng vay. Ngân hàng căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên bà Ngọc E, đã thực hiện đúng thủ tục và ký kết hợp đồng thế chấp là hợp pháp, nên đề nghị chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng.

Ngày 28 tháng 4 năm 2021 Ngân hàng P kháng cáo; tại phiên tòa hôm nay đại diện ủy quyền của Ngân hàng giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu giữ nguyên nội dung quyết định số 58/2013/QĐST-DS ngày 17/6/2013 Tòa án nhân dân quận NK, thành phố Cần Thơ về việc công nhận sự thỏa thuận của các đương sự đang có hiệu lực pháp luật.

- Ngày 04 tháng 5 năm 2021 các bị đơn Nguyễn Thị Thu H, Nguyễn Thị Thu H1, Phạm Thị Ngọc E đều có đơn kháng cáo: Bị đơn Nguyễn Thị Thu H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn với bà Nguyễn Thị Đ là hợp pháp và buộc bà Đ trả cho bà H 400.000.000^d (bốn trăm triệu đồng) tiền gốc và 20% lãi suất trên năm tính từ ngày vay. Bị đơn Phạm Thị Ngọc E và bị Nguyễn Thị Thu H1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn với bà Bùi Thị Đ2 là hợp pháp và buộc bà Đ2 trả cho bà Ngọc E 150.000.000^d (một trăm năm mươi triệu đồng) tiền gốc và 20% lãi suất trên năm tính từ ngày vay. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện ủy quyền của các bị đơn Nguyễn Thị Thu H, Nguyễn Thị Thu H1, Phạm Thị Ngọc E xác định chỉ kháng cáo yêu cầu bà Đ trả bà H vốn gốc 400.000.000^d (bốn trăm triệu đồng); bà Đ2 trả bà Ngọc E 150.000.000^d (một trăm năm mươi triệu đồng), rút lại kháng cáo đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng là hợp pháp.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng; quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Về nội dung, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm; đình chỉ một phần kháng cáo phúc thẩm về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H với bà Đ và giữa bà Ngọc E với bà Đ2 do đại diện ủy quyền của các bị đơn rút một phần nội dung kháng cáo. Đối với hợp đồng vay, buộc bà Đ trả cho bà H phần nợ gốc đã nhận 344.000.000^d (ba trăm bốn mươi bốn triệu đồng); buộc bà H1 trả cho bà Ngọc E 133.000.000^d (một trăm ba mươi ba triệu đồng) và bà Đ, bà Đ2 phải chịu lãi lãi suất 20%/năm. Các phần khác của bản án sơ thẩm đề nghị giữ nguyên không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng P và Ngân hàng KL.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay đại diện ủy quyền của các bị đơn Nguyễn Thị Thu H, Nguyễn Thị Thu H1, Phạm Thị Ngọc E rút lại kháng cáo đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp và chỉ kháng cáo yêu cầu bà Đ trả bà H vốn gốc 400.000.000^d (bốn trăm triệu đồng); bà Đ2 trả bà Ngọc E 150.000.000^d (một trăm năm mươi triệu đồng). Lãi suất 20%/năm và thời gian tính lãi như cấp sơ thẩm đã xác định không kháng cáo. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng KL kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HD424/HĐTC, ngày 31/8/2021 có hiệu lực. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng P kháng cáo yêu cầu giữ nguyên nội dung quyết định số 58/2013/QĐST-DS ngày 17/6/2013 Tòa án nhân dân quận NK, thành phố Cần Thơ về việc công nhận sự thỏa thuận của các đương sự đang có hiệu lực pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Phan Thị Ngọc E, bà Nguyễn Thị Thu H1 yêu cầu người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn bà Bùi Thị Đ2, trả vốn 150.000.000^d (một trăm năm mươi triệu đồng) và lãi suất theo thỏa thuận: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa ngày hôm nay người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng đã cho bà Đ2 vay tổng số tiền 150.000.000^d (một trăm năm mươi triệu đồng). Người đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Bùi Thị Đ2 chỉ thừa nhận bà Đ2 có vay nợ gốc của bà Ngọc E,

bà H1 là 60.000.000^d (sáu mươi triệu đồng). Hội đồng xét xử nhận thấy, mặc dù người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày mâu thuẫn, không trùng khớp nhau về số tiền gốc đã nhận; tuy nhiên xét quá trình thực hiện giao dịch hợp đồng vay từ bà H1 chuyển hóa thành hợp đồng chuyển nhượng sang bà Ngọc E các bên đã nhiều lần giao kết theo đó, bà Đ2 cũng thừa nhận có ký vào giấy do bà Ngọc E đưa nhưng cho rằng không biết giấy gì. Bị đơn đã cung cấp được bản gốc “*hợp đồng cam kết*” ngày 27/7/2010 thể hiện bà Đ2 có nợ bà Ngọc E là 150.000.000^d (một trăm năm mươi triệu đồng) và tại kết luận số 751/C54-P5, ngày 16/11/2016 của Viện KH đã kết luận chữ ký trong hợp đồng cam kết ngày 27/7/2010 là của bà Đ2, điều này trùng khớp với thừa nhận của bà Đ2 là có ký vào giấy do bà Ngọc E đưa. Từ nhận định trên có căn cứ xác định bà Đ2 có ký vào hợp đồng cam kết với số tiền nợ bà Ngọc E là 150.000.000^d (một trăm năm mươi triệu đồng), người đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ khác chứng minh chỉ nhận 60.000.000^d (sáu mươi triệu đồng), nên yêu cầu của bà Ngọc E buộc người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn bà Bùi Thị Đ2 trả theo hợp đồng cam kết là có cơ sở. Tại phiên tòa ngày hôm nay người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thừa nhận số tiền gốc đưa trước là 60.000.000^d (sáu mươi triệu đồng) sau đó đưa thêm 90.000.000^d (chín mươi triệu đồng) nhưng trừ lãi nên chỉ đưa thêm 73.000.000^d (bảy mươi ba triệu đồng); như vậy tiền gốc của 02 lần đưa là 133.000.000^d (một trăm ba mươi ba triệu đồng), thừa nhận của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có lợi cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn và là căn cứ xác định số tiền vốn buộc người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn trả cho bị đơn bà Phạm Thị Ngọc E là 133.000.000^d (một trăm ba mươi ba triệu đồng).

[2.1] Tại cấp sơ thẩm nguyên đơn hộ bà Bùi Thị Đ2 tự nguyên trả 2%/tháng, trả lãi suất theo thỏa thuận trước và thời gian tính lãi tính từ ngày vay đến ngày xét xử sơ thẩm. Xét thấy, lãi suất là 2%/tháng cao hơn mức lãi suất do pháp luật quy định. Cấp sơ thẩm áp dụng Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 xác định lại lãi 20%/năm các đương sự không kháng cáo, nên Hội đồng xét xử xác định:

[2.2] Lãi suất 60.000.000^d (sáu mươi triệu đồng) từ ngày vay 14 tháng 5 năm 2009 đến ngày làm tờ cam kết ngày 27/7/2010 là 14 tháng 13 ngày và lãi số tiền 133.000.000^d (một trăm ba mươi ba triệu đồng) từ ngày 28/7/2010 đến ngày xét xử sơ thẩm là 10 năm 08 tháng 16 ngày. Như vậy lãi suất được tính như sau:

$$60.000.000^d \times 20\%/12 \text{ tháng} \times 14 \text{ tháng} 13 \text{ ngày} = 14.433.333^d$$

$$133.000.000^d \times 20\%/12 \text{ tháng} \times 10 \text{ năm} 08 \text{ tháng} 16 \text{ ngày} = 284.915.555^d$$

$$\text{Tổng lãi} \quad 14.433.000^d \quad + \quad 284.915.555^d \quad = \quad 299.348.888^d$$

$$\text{Vốn cộng lãi: } 133.000.000^d \quad + \quad 299.348.888^d \quad = \quad 432.348.888^d$$

(bốn trăm ba mươi hai triệu ba trăm bốn mươi tám nghìn tám trăm tám mươi tám đồng).

[3] Xét kháng cáo của Ngân hàng KL kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HD424/HĐTC, ngày 31/8/2021 có hiệu lực. Hội đồng xét xử nhận thấy, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00357 cấp ngày 13/5/1997 do Ủy ban nhân dân huyện CT, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp cho hộ Bùi Thị Đ2 (đã chuyển sang tên Phạm Thị Ngọc E) mà Ngân hàng nhận thế chấp xuất phát từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ2 với bà Ngọc E. Để xem xét yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng cần xem xét lại tính pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng:

[3.1] Năm 2009 bà Bùi Thị Đ2 vay tiền của bà Ngọc E. Để đảm bảo cho việc trả nợ bà Đ2 phải làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ Bùi Thị Đ2. Nhận thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ2 với bà Ngọc E thực chất không phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất để canh tác, sử dụng, không có sự chuyển giao đất từ người chuyển nhượng qua cho người mua mà là chuyển quyền sử dụng nhằm bảo đảm khoản tiền vay, đây là hợp đồng giả cách nhằm che dấu giao dịch vay tài sản. Mặc khác việc chuyển nhượng chỉ một mình bà Đ2 thực hiện giao dịch với bên nhận chuyển nhượng, không được các thành viên trong hộ và những người đang trực tiếp sử dụng biết và đồng ý. Cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là có căn cứ phù hợp quy định của pháp luật.

[3.2] Về hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ2 và bà Ngọc E vô hiệu: Theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005 “*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận... Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường*”. Giao dịch chuyển nhượng giữa bà Đ2 với bà Ngọc E, bà H1 là vô hiệu; bà Đ2 không nhận tiền; giao dịch chỉ giao giấy làm chuyển nhượng nhằm đảm bảo cho khoản vay đã được nhận định tại phần [3.1]. Căn cứ Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005 thì bà Ngọc E trả cho bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ Bùi Thị Đ2. Tuy nhiên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Ngọc E đã thế chấp cho

Ngân hàng NG; do đó cần phải xem xét tính hợp pháp của giao dịch bảo đảm nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bên thứ ba.

[3.3] Theo hợp đồng thế chấp ngày 31/8/2011 Ngân hàng NG và bà Phạm Thị Ngọc E có ký hợp đồng thế chấp tài sản vào để bảo đảm số tiền vay 200.000.000^d (hai trăm triệu đồng) cho bà H1. Bà Phạm Thị Ngọc E đã thế chấp quyền sử dụng đất, sổ vào sổ 00357 với diện tích 7458m² do Ủy ban nhân dân huyện CT cấp ngày 13/5/1997 cho hộ Bùi Thị Đ2 (chuyển tên sang bà Phạm Thị Ngọc E ngày 26/5/2009) và hợp đồng thế chấp được đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện CT ngày 01/9/2011. Cấp sơ thẩm nhận định, bà Phạm Thị Ngọc E đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xuất phát từ hợp đồng giả tạo nhằm che dấu giao dịch khác; mặc khác khi ký kết hợp đồng thế chấp tài sản cho vay tiền Ngân hàng không trực tiếp đến phần đất để xác minh, thẩm định chặt chẽ xem xét nguồn gốc tài sản trước khi ký kết hợp đồng vay và ký kết giao dịch bảo đảm để cho vay, xem xét nguồn gốc tài sản của bên thế chấp có hợp pháp hay không, trên phần tài sản thế chấp hiện có ai quản lý và sử dụng và họ đã sử dụng vào mục đích gì, hiện trạng đất đã cải tạo chưa và có vật kiến trúc gì; tính khả thi khi phát mãi tài sản bảo đảm và thực tế căn cứ theo mảnh trích đo địa chính số 04-2016 thì quyền sử dụng đất do bà Ngọc E đứng tên có nhiều hộ gia đình đang sinh sống, cụ thể Nguyễn Văn D, Nguyễn Văn L, Nguyễn Văn Vũ, Nguyễn Văn Vũ L2 cất nhà ở, canh tác, sử dụng phần đất đang tranh chấp; ngoài ra còn có nền đất nền mộ. Do Ngân hàng không tuân thủ các điều kiện cần thiết khi thực hiện ký kết giao dịch bảo đảm làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các hộ dân sinh sống trên đất, nên giao dịch của Ngân hàng là chưa đảm bảo, không được xem là ngay tình, hợp pháp. Cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản giữa bà Phạm Thị Ngọc E với Ngân hàng NG bị vô hiệu và buộc Ngân hàng trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp và đúng pháp luật.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn hộ bà Nguyễn Thị Đ và yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H và kháng cáo của Ngân hàng P: Các nguyên đơn hộ bà Đ và bị đơn H đều thừa nhận xuất phát từ hợp đồng vay nên bà Đ đã dùng quyền sử dụng đất số 000044 cấp ngày 12/9/2003 do Ủy ban nhân dân huyện CT, tỉnh Cần Thơ cấp cho hộ Nguyễn Thị Đ để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang cho bà H nhằm đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của bà Đ. Tuy nhiên sau khi bà H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đã thế chấp Ngân hàng P để vay tiền gốc là 1.100.000.000^d (một tỷ một trăm triệu đồng). Vụ

kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa bà H với Ngân hàng P đã được Tòa án nhân dân quận NK, thành phố Cần Thơ ra quyết định công nhận sự thỏa thuận của đương sự số 58/2013/QĐST-DS ngày 17/6/2013, theo đó *“bà H có trách nhiệm trả cho Ngân hàng 1.402.896.113^d (một tỷ bốn trăm lẻ hai triệu tám trăm chín mươi sáu nghìn một trăm mười ba đồng) và lãi phát sinh đến khi thanh toán dứt nợ. Nếu bà H không trả dứt nợ thì Ngân hàng có quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 5401140591 do Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 09/5/2000 cho bà Nguyễn Thị Thu H và quyền sử dụng đất số 000044 do Ủy ban nhân dân huyện CT, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 12/9/2003 cho bà Nguyễn Thị Thu H để thu hồi nợ”*. Như vậy cho thấy, bà Đ, hộ bà Đ khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng cam kết với bà H; yêu cầu Tòa án công nhận và khôi phục lại quyền sử dụng đất của hộ bà Đ. Yêu cầu của các nguyên đơn có liên quan đến quyền sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ của bà H theo quyết định 58/2013/QĐST-DS ngày 17/6/2013 đang có hiệu lực pháp luật. Trong vụ án này mặc dù quan hệ pháp luật tranh chấp là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng; còn đối với quyết định số 58/2013/QĐST-DS ngày 17/6/2013 là hợp đồng tín dụng; tuy nhiên theo như nhận định của cấp sơ thẩm là hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì cần phải xem xét đến nghĩa vụ hoàn trả, mà nghĩa vụ hoàn trả không thể thực hiện bởi một quyết định có hiệu lực pháp luật và không thể tách rời vụ án.

[4.1] Cấp sơ thẩm có nhận định, đối với quyết định có hiệu lực đương sự có quyền khiếu nại theo thủ tục giám đốc thẩm hoặc tái thẩm là phù hợp với mục 2, phần 8 các phiên tòa tháng 10 của Hội đồng Thẩm phán trao đổi nghiệp vụ năm 2019; nhưng sau đó lại nhận định cho rằng cùng tính chất, cùng thực hiện giao dịch giống trường hợp tranh chấp giữa hộ bà Bùi Thị Đ2 với bà Phạm Thị Ngọc E nên không thể có hướng xử khác với vụ của bà Đ2. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy, đối với vụ án này tuy giống nhau về tính chất, cách thức thực hiện giao dịch nhưng chủ thể tham gia khác nhau; đối tượng để thực hiện khác nhau. Đối với yêu cầu của bà Đ2 không bị gàng buộc bởi một quyết định nào; nhưng đối với yêu cầu của bà Đ đang bị điều chỉnh bởi một quyết định có hiệu lực pháp luật, mà tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm không có thẩm quyền xem xét lại quyết định có hiệu lực pháp luật.

[4.2] Trong vụ án này Tòa án cấp sơ thẩm có quyền tách vụ án liên quan đến bà Đ và vụ án liên quan đến bà Đ2 thành hai vụ riêng biệt và như thế khi giải quyết

vụ án sẽ không phải phụ thuộc tranh chấp giữa nội dung của vụ án này với vụ án khác. Từ nhận định trên quan hệ tranh chấp giữa nguyên đơn hộ bà Đ với bị đơn bà H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng P do đối tượng là quyền sử dụng đất đã được giải quyết bằng quyết định đã có hiệu lực pháp luật và không tách rời vụ án đang tranh chấp nên không đủ điều kiện khởi kiện theo quy định của pháp luật. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 192 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 đình chỉ trả đơn khởi kiện giữa nguyên đơn hộ bà Đ với bà H. Tương tự như nhận định trên quan hệ vay tài sản theo yêu cầu phản tố của bị đơn là nguyên nhân dẫn đến giao dịch chuyển nhượng nên cũng bị đình chỉ theo. Do đó, kháng cáo của Ngân hàng P và kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu H liên quan đến quyết định số 58/2013/QĐST-DS ngày 17/6/2013 Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Từ nhận định trên có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bà Phạm Thị Ngọc E và bà Nguyễn Thị Thu H1; chấp nhận một phần đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang. Không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo Ngân hàng KL. Hủy một phần bản án sơ thẩm, đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đ và **hộ bà Đ gồm:** Ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị MT, bà Nguyễn Thị ML và ông Nguyễn Văn Đ1 đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Thu H **về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Đ và ông Nguyễn Văn Đ1 trả cho bà H số tiền 400.000.000^d (bốn trăm triệu đồng) và lãi suất tương ứng theo thông báo của Ngân hàng P.**

Các phần khác của bản án sơ thẩm bao gồm xét lỗi của hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ2 và bà Ngọc E và xét lỗi của hợp đồng thế chấp tài sản giữa bà Phạm Thị Ngọc E với Ngân hàng NG, nghĩa vụ trả nợ của hợp đồng tín dụng giữa các đương sự với Ngân hàng và các vấn đề khác có liên quan các đương sự không kháng cáo; Viện kiểm sát không kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 2 Điều 308, Điều 311 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, Điều 123, Điều 127, Điều 129, Điều 137, Điều 357, Điều 697, Điều 698, Điều 698 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 468, Điều 615, Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 99, Điều 100, Điều 166, Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14

ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị Ngọc E và bà Nguyễn Thị Thu H1.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng KL.

Không xem xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng P.

Sửa bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14 tháng 5 năm 2009 giữa bà Bùi Thị Đ2 với bà Phạm Thị Ngọc E vô hiệu.

2. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số CR 2424/HĐTC ngày 31 tháng 8 năm 2011 giữa Ngân hàng KL với bà Phạm Thị Ngọc E để đảm bảo khoản vay cho bà Nguyễn Thị Thu H1, **theo hợp đồng tín dụng số: CR 2424/HĐTD ngày 31 tháng 8 năm 2011 giữa Ngân hàng KL với bà Nguyễn Thị Thu H1 là vô hiệu.**

3. Công nhận phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 8.662m², theo mảnh trích đo địa chính ngày 13/6/2016 của Trung tâm Z tỉnh Hậu Giang, thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ bà Bùi Thị Đ2 gồm Nguyễn Văn L, Nguyễn Thị L1, Nguyễn Hoàng V, Nguyễn Vũ L2, Nguyễn Văn D, bà Bùi Thị Đ2 (bà Đ2 chết có người kế thừa quyền và nghĩa vụ gồm Nguyễn Văn L, Nguyễn Thị L1, Nguyễn Hoàng V, Nguyễn Vũ L2, Nguyễn Văn D). Các đương sự được quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục công nhận phần đất theo bản án đã tuyên (phần đất có mảnh trích đo địa chính ngày 13/6/2016 của Trung tâm Z tỉnh Hậu Giang kèm theo).

4. Buộc Ngân hàng KL giao lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ vào sổ 00357 cấp ngày 13/5/1997 do Ủy ban nhân dân huyện CT, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp cho hộ bà Bùi Thị Đ2 (đã chuyển sang tên Phạm Thị Ngọc E).

5. Buộc người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Bùi Thị Đ2 gồm: Nguyễn Văn L, Nguyễn Thị L1, Nguyễn Hoàng V, Nguyễn Vũ L2, Nguyễn Văn D trả cho bà Phạm Thị Ngọc E 432.348.888^d (bốn trăm ba mươi hai triệu ba trăm bốn mươi tám nghìn tám trăm tám mươi tám đồng); trong đó nợ gốc là 133.000.000^d (một trăm ba

mười ba triệu đồng), nợ lãi là 299.348.888^d (hai trăm chín mươi chín triệu ba trăm bốn mươi tám nghìn tám trăm tám mươi tám đồng).

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu bên phải thi hành án chậm trả số tiền trên thì hàng tháng 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 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

6. Buộc bà Nguyễn Thị Thu H1 trả cho Ngân hàng KL tổng số tiền 877.563.200^d (tám trăm bảy mươi bảy triệu năm trăm sáu mươi ba nghìn hai trăm đồng); trong đó nợ gốc là 200.000.000^d (hai trăm triệu đồng), nợ lãi là 677.563.200^d (sáu trăm bảy mươi bảy triệu năm trăm sáu mươi ba nghìn hai trăm đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (16/4/2021) khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn 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 trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

7. Hủy và đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị MT, bà Nguyễn Thị ML và ông Nguyễn Văn Đ1, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng cam kết với bà Nguyễn Thị Thu H; yêu cầu Tòa án công nhận và khôi phục lại quyền sử dụng đất của hộ bà Nguyễn Thị Đ. Yêu cầu này Hội đồng xét xử chưa xem xét.

8. Hủy và đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H yêu cầu bà Nguyễn Thị Đ trả 400.000.000^d (bốn trăm triệu đồng) tiền gốc và lãi suất theo lãi suất Ngân hàng P từ ngày vay đến khi trả xong nợ.

9. Án phí dân sự sơ thẩm:

9.1. Buộc anh Nguyễn Văn L, chị Nguyễn Thị L1, anh Nguyễn Hoàng V, anh Nguyễn Vũ L2, anh Nguyễn Văn D phải chịu án phí đối với tổng số tiền 432.348.888^d, do có nghĩa vụ trả cho bị đơn Phạm Thị Ngọc E là 21.293.955^d (hai mươi một triệu hai trăm chín mươi ba nghìn chín trăm năm mươi lăm đồng) nhưng

được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai 0004942 ngày 23/12/2015 là 100.000^d (một trăm nghìn đồng) và biên lai 0005044 ngày 23/02/2016 là 200.000^d (hai trăm nghìn đồng) của Chi cục thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh Hậu Giang. Anh Nguyễn Văn L, chị Nguyễn Thị L1, anh Nguyễn Hoàng V, anh Nguyễn Vũ L2, anh Nguyễn Văn D phải nộp thêm 20.993.955^d (hai mươi triệu chín trăm chín mươi ba nghìn chín trăm năm mươi lăm đồng).

9.2. Bị đơn bà Phạm Thị Ngọc E phải nộp 300.000^d (ba trăm nghìn đồng), do yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng của các nguyên đơn đã được tuyên bố vô hiệu nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000^d (hai triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai 0005210 ngày 05/8/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh Hậu Giang; bị đơn bà Phạm Thị Ngọc E được nhận lại tiền tạm ứng án phí là 2.200.000^d (hai triệu hai trăm nghìn đồng).

9.3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng KL phải nộp 300.000^d (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 13.128.000^d (mười ba triệu một trăm hai mươi tám nghìn đồng), theo biên lai số 0005196 ngày 26/7/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh Hậu Giang. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng KL được nhận lại tiền tạm ứng án phí là 12.828.000^d (mười hai triệu tám trăm hai mươi tám nghìn đồng).

9.4. Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H1 phải chịu án phí đối với tổng số tiền 877.563.200^d (tám trăm bảy mươi bảy triệu năm trăm sáu mươi ba nghìn hai trăm đồng) do có nghĩa vụ trả cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng KL là 38.326.896^d (ba mươi tám triệu ba trăm hai mươi sáu nghìn tám trăm chín mươi sáu đồng).

9.5. Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H được nhận lại 5.000.000^d (năm triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai 0005211 ngày 05/8/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh Hậu Giang.

9.6. Bà Nguyễn Thị Đ được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004938 ngày 23/12/2015 là 100.000^d (một trăm nghìn đồng) và tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0005043 ngày 22/02/2016 là 200.000^d (hai trăm nghìn đồng) của Chi cục thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh Hậu Giang.

10. Án phí dân sự phúc thẩm:

10.1. Bị đơn bà Phạm Thị Ngọc E được nhận lại 300.000^d (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0007787 ngày 04/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh Hậu Giang.

10.2. Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H1 được nhận lại 300.000^d (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0007788 ngày 04/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh Hậu Giang.

10.3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng KL phải chịu 300.000^d (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0007773 ngày 07/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh Hậu Giang.

10.4. Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H được nhận lại 300.000^d (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0007786 ngày 04/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh Hậu Giang.

10.5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng P được nhận lại 300.000^d (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0007791 ngày 05/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh Hậu Giang.

11. Chi phí thẩm định và định giá tài sản:

11.1. Bà Nguyễn Thị Đ, Anh Nguyễn Văn C, anh Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Văn C1, Nguyễn Văn Đ1, chị Nguyễn Thị ML, Nguyễn Thị MT đã nộp 5.558.714^d (năm triệu năm trăm năm mươi tám nghìn bảy trăm mười bốn đồng) (đã nộp đủ). Bà Nguyễn Thị Thu H phải nộp 5.558.714^d (năm triệu năm trăm năm mươi tám nghìn bảy trăm mười bốn đồng) để hoàn trả lại cho Bà Nguyễn Thị Đ, Anh Nguyễn Văn C, anh Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Văn C1, Nguyễn Văn Đ1, chị Nguyễn Thị ML, Nguyễn Thị MT.

11.2. Anh Nguyễn Văn L, chị Nguyễn Thị L1, anh Nguyễn Hoàng V, anh Nguyễn Vũ L2, anh Nguyễn Văn D đã nộp 3.319.571^d (ba triệu ba trăm mười chín nghìn năm trăm bảy mươi một đồng) (đã nộp đủ). Bà Phạm Thị Ngọc E phải nộp 3.319.571^d (ba triệu ba trăm mười chín nghìn năm trăm bảy mươi một đồng) để hoàn trả lại cho anh Anh Nguyễn Văn L, chị Nguyễn Thị L1, anh Nguyễn Hoàng V, anh Nguyễn Vũ L2, anh Nguyễn Văn D.

11.3. Chi phí giám định là 6.640.000^d (sáu triệu sáu trăm bốn mươi nghìn đồng): Bà Nguyễn Thị Đ phải chịu 3.345.000^d (ba triệu ba trăm bốn mươi lăm nghìn đồng). Anh Nguyễn Văn L, chị Nguyễn Thị L1, anh Nguyễn Hoàng V, anh

Nguyễn Vũ L2, anh Nguyễn Văn D phải nộp 3.345.000^d (ba triệu ba trăm bốn mươi lăm nghìn đồng) để hoàn trả lại cho bà H và bà Ngọc E.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự, Điều 7a Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 ngày 06 tháng 5 năm 2022.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND H. CT;
- Chi cục THADS H. CT;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án.

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

Võ Hoàng Khải