

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 03/2022/DS-PT

Ngày: 06 - 01 -2022

V/v tranh chấp hợp đồng
thuê quyền sử dụng đất, hợp
đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất, hợp đồng tín
dụng và hợp đồng thế chấp
quyền sử dụng đất.

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thủy Tiên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Ngân - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 190/2021/TLPT-DS ngày 26 tháng 11 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 147/2021/DS-ST ngày 19 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 240/2021/QĐPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Đinh Kim H, sinh năm: 1984;
2. Bà Nguyễn Thị Diễm T, sinh năm 1991;

Cùng địa chỉ: Số nhà 442/21, ấp L, xã L1, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thị Thùy V- sinh năm 1984; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 24/6/2020). *(có mặt)*

Địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn C1, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Minh T1, sinh năm: 1988;

Địa chỉ: Số nhà 277/4, ấp C2, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của ông T1: Bà Trần Thị Cẩm T2- sinh năm 1989; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 17/12/2021). *(có mặt)*

Địa chỉ: Số 92, ấp A, xã A1, huyện C1, tỉnh Bến Tre.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Minh T3, sinh năm: 1973;

2. Bà Trần Thị Thu N, sinh năm: 1985; *(có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt đề ngày 17/12/2021)*

3. Anh Nguyễn Minh T4, sinh năm: 1993; *(có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt đề ngày 28/9/2021)*

Cùng địa chỉ: Số nhà 684/4, ấp C2, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

4. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm: 1975;

5. Bà Trần Thị Thu T5, sinh năm: 1983; *(có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt đề ngày 17/12/2021)*

6. Anh Nguyễn Công M, sinh năm 1998; *(có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt đề ngày 28/9/2021)*

Cùng địa chỉ: Số nhà 720/4, ấp C2, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

7. Ông Nguyễn Công Đ, sinh năm: 1975;

8. Bà Lê Thị H1, sinh năm: 1975; *(có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt đề ngày 17/12/2021)*

Cùng địa chỉ: Số nhà 600/4, ấp C2, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của ông T3, ông K, ông Đ: Ông Nguyễn Trung H2, sinh năm 1989; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 17/12/2021). *(có mặt)*

Địa chỉ: Số 92, ấp A, xã A1, huyện C1, tỉnh Bến Tre.

9. Ngân hàng S;

Địa chỉ: Số nhà 266 - 268, N, Phường 8, Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch D- Chức vụ: Tổng giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền của Bà Nguyễn Đức Thạch D: ông Nguyễn Hoàng C3 - Giám đốc Ngân hàng S - Chi nhánh Bến Tre.

Ông Nguyễn Hoàng C3 ủy quyền cho ông Lê Quang T6. Chức vụ: Trưởng phòng Phòng giao dịch C tham gia tố tụng (Theo Giấy ủy quyền ngày 06/9/2021) (có mặt)

- *Người kháng cáo:*

1. Nguyên đơn bà Đinh Kim H;
2. Nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Diễm T;
3. Bị đơn bà Nguyễn Minh T1;
4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng S;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, văn bản trình bày ý kiến, biên bản hòa giải nguyên đơn Ông Đinh Kim H, Bà Nguyễn Thị Diễm T và tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là Bà Lê Thị Thùy V trình bày:

Vào tháng 02/2017, Ông Nguyễn Minh T1 có thỏa thuận chuyển nhượng cho Ông Đinh Kim H phần đất có diện tích 2.560,9m² thuộc thửa đất số 535, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã P, huyện C và 04 (bốn) căn nhà cấp 4 tọa lạc trên đất với giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng, ông T1 có nói 04 căn nhà trên đất đều thuộc quyền sở hữu của ông, trong đó có 01 căn ông đang ở, còn lại 03 căn ông cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T7, Bà Trần Thị Thu N, vợ chồng Ông Nguyễn Văn K, Bà Trần Thị Thu T5 và vợ chồng Ông Nguyễn Công Đ, Bà Lê Thị H1 ở nhờ. Khi nào hợp đồng chuyển nhượng ký kết xong ông T1 sẽ yêu cầu những người này di dời chỗ khác để giao nhà và đất cho ông H quản lý, sử dụng. Đến ngày 16/02/2017 thì hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên được ký kết và hoàn tất thủ tục sang tên trước bạ, ông H cũng đã giao đủ số tiền 600.000.000 đồng cho ông T1 và ông T1 cũng đã giao đất cho ông H. Đến ngày 22/02/2017 thì ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Sau đó, vào ngày 27/02/2017 ông T1 đề nghị hỏi thuê lại nhà và đất nêu trên trong thời hạn 04 năm với giá 12.000.000 đồng/tháng thì được ông H đồng ý, hai bên tiến hành ký kết hợp đồng, được công chứng tại Văn phòng Công chứng C. Ngoài ra, vào ngày 27/02/2017 giữa ông H và ông T1 còn ký văn bản thỏa thuận về việc cho ông T1 chuộc lại đất theo đề nghị của ông T1. Tuy nhiên, sau khi ký kết hợp đồng thuê nhà và đất ngày 27/02/2017 thì ông T1 không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê nhà và đất theo thỏa thuận nên ông H

đến sử dụng phần đất này đồng thời yêu cầu những người sống trên đất di dời tài sản ra khỏi nhà để trả lại nhà và đất cho ông H nhưng vợ chồng ông T3, ông Kế và ông Đ không thực hiện và cho rằng ông T1 cho ở nhờ nên có quyền ở. Vì vậy, ông H nộp đơn đến Ủy ban nhân dân (UBND) xã P để yêu cầu giải quyết nhưng những người này không đến để tham gia giải quyết vụ việc.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (có nhà ở gắn liền với đất) giữa Ông Đinh Kim H với Ông Nguyễn Minh T1 được chứng thực tại Văn phòng công chứng C ngày 27/02/2017 do thời hạn thuê đã hết; đồng thời yêu cầu ông T1 trả tiền thuê nhà và đất từ ngày 22/7/2017 đến nay theo như hợp đồng đã ký kết, tạm tính số tiền thuê nhà từ ngày 22/7/2017 đến ngày 25/5/2021 là 671.200.000 đồng và tiếp tục tính tiền thuê cho đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án.

- Yêu cầu Ông Nguyễn Minh T3, Bà Trần Thị Thu N di dời toàn bộ tài sản ra khỏi căn nhà cấp 4 có diện tích 84,77m² để trả lại nhà và đất cho nguyên đơn.

- Buộc ông Nguyễn Minh K1, Bà Trần Thị Thu T5 di dời toàn bộ tài sản ra khỏi căn nhà cấp 4 có diện tích 76,7m² để trả lại nhà và đất cho nguyên đơn.

- Buộc Ông Nguyễn Công Đ, Bà Lê Thị H1 di dời toàn bộ tài sản ra khỏi căn nhà cấp 4 có diện tích 112,8m² để trả lại nhà và đất cho nguyên đơn.

- Yêu cầu Ông Nguyễn Minh T1 di dời toàn bộ tài sản ra khỏi căn nhà cấp 4 có diện tích 228,26m² để ông bà được trọn quyền sở hữu căn nhà này cùng các công trình phụ là hồ nước thể tích 7,99m³; hàng rào trụ đá bê tông cốt thép, xây tường gạch ống diện tích 77,8m² và giao trả lại toàn bộ thửa đất số 535, tờ bản đồ số 10, tọa lạc ấp C2, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre có diện tích là 2.560,9m² để ông, bà sử dụng.

- Yêu cầu Ông Nguyễn Minh T1, Ông Nguyễn Minh T3, Bà Trần Thị Thu N, Ông Nguyễn Văn K, Bà Trần Thị Thu T5, Ông Nguyễn Công Đ, Bà Lê Thị H1 trả lại cho Ông Đinh Kim H, Bà Nguyễn Thị Diễm T toàn bộ thửa đất 535, tờ bản đồ số 10, tọa lạc ấp C2, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre có diện tích là 2.560,9m² để ông bà sử dụng;

- Đối với văn bản thỏa thuận về việc cho ông T1 chuộc lại đất ngày 27/02/2017 mặc dù được ký kết giữa ông H với ông T1 nhưng văn bản này không có sự tham gia và đồng ý của bà T (vợ ông H). Mặt khác, do ông T1 không thực hiện đúng theo hợp đồng thuê đất nên nay ông H, bà T không đồng ý cho chuộc đất theo như thỏa thuận.

Tại văn bản trình bày ý kiến, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn Ông Nguyễn Minh T1 trình bày:

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông Nguyễn Văn U (cha ông T1). Lúc sinh thời, ông U có cho các con gồm Nguyễn Minh T3, Nguyễn Văn K1, Nguyễn Công Đ và Nguyễn Minh T1 mỗi người một phần là phần nhà và đất mà hiện nay gia đình ông T3, ông K, ông Đ và ông T1 đang sử dụng và xây nhà trên đất. Ông U chết ngày 23/9/2011, sau khi ông U chết do điều kiện kinh tế khó khăn nên các anh em thống nhất để cho ông T1 đứng tên thừa kế phần đất này, đến khi nào có điều kiện thì sẽ tiến hành tách thửa cho các anh em theo như diện tích đất đang sử dụng. Đến ngày 16/7/2015 thì ông T1 được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 370, tờ bản đồ số 10, xã P, huyện C với diện tích là 3585,3m².

Ngày 31/5/2016, thửa đất 370 được tách thành thửa 535, diện tích 2560,9m² và thửa 536 diện tích 1030,8m².

Ngày 23/6/2016, ông T1 chuyển quyền sử dụng thửa 536 cho ông Lê Hoàng M1 với giá 600.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng này các anh ông T1 cũng biết và không có ý kiến gì vì phần này là phần riêng của ông T1 được hưởng, không liên quan đến phần đất các anh ông T1 đang sử dụng.

Vào ngày 16/02/2017 ông T1 có thỏa thuận vay của ông H số tiền vốn là 600.000.000 đồng, lãi 500.000đồng/ngày để làm vốn kinh doanh mở lò giết mổ gia cầm và trả tiền vay ngân hàng. Ông T1 nhận của ông H 400.000.000đồng vào ngày 16/02/2017 và 200.000.000đồng vào ngày 27/02/2017. Khi vay tiền, giữa ông T1 và ông H không có ký hợp đồng vay tài sản mà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thửa 535, diện tích 2560,9m²) ngày 16/02/2017 để đảm bảo số tiền vay. Sau đó, ngày 27/02/2017 giữa ông T1 và ông H tiếp tục ký hợp đồng thuê nhà và đất với giá thuê mỗi tháng là 12.000.000đồng. Mục đích ký hợp đồng thuê này là để làm cơ sở cho ông T1 trả tiền lãi cho ông H. Mặc dù trong hợp đồng thuê ghi giá thuê 12.000.000 đồng/tháng nhưng thực tế ông T1 phải trả lãi 15.000.000đồng/tháng cho ông H. Từ ngày 27/02/2017 ông T1 bắt đầu đóng tiền lãi 500.000 đồng/ngày đến, cuối tháng 5/2018 thì không còn khả năng đóng nữa, tổng số tiền lãi ông T1 đã trả cho ông H là 225.000.000 đồng, mỗi lần trả tiền lãi ông T1 chỉ đưa tiền mặt cho ông H, hai bên không có làm văn bản hay ký sổ nhận tiền.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ là hợp đồng giả tạo nên ông T1 không có giao đất và nhà cho ông H, ông H cũng không có đến canh tác đất và thực tế ông T1, ông T3, ông K, ông Đ vẫn ở trên phần đất tranh chấp cho đến nay. Ngoài ra, vào ngày 27/02/2017 ông T1 còn đề nghị ông H ký văn

bản thỏa thuận xin chuộc lại đất để làm cơ sở sau này khi ông T1 trả hết tiền vay cho ông H thì ông H phải chuyển tên lại quyền sử dụng đất thửa 535 cho ông T1. Vì vậy, đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T1 không đồng ý, đồng thời ông T1 có yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Đinh Kim H với Ông Nguyễn Minh T1 đối với thửa đất số 535, tờ bản đồ số 10, tọa lạc ấp C2, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre. Ông T1 đồng ý trả lại cho ông H, bà T số tiền gốc đã vay là 600.000.000 đồng và không đồng ý trả tiền lãi.

- Đề nghị Tòa án kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tên chủ sử dụng đất là Đinh Kim H sang cho Nguyễn Minh T1 đối với thửa đất số 535, tờ bản đồ số 10, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 27/02/2017 giữa ông H với ông T1.

- Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LD1705600165 ngày 25/02/2017 giữa Ông Đinh Kim H với Ngân hàng TMCP S Chi nhánh Bến Tre để trả lại quyền sử dụng đất cho ông T1.

Tại văn bản trình bày ý kiến, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ông Nguyễn Minh T3, Ông Nguyễn Văn K và Ông Nguyễn Công Đ trình bày:

Ông T3, ông K, ông Đ là anh ruột của ông T1. Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha các ông là ông Nguyễn Văn U cho mỗi người 1 lóp. Sau khi ông U chết, các anh em thỏa thuận để cho ông T1 đứng tên thừa kế để ông T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau này khi nào có điều kiện thì sẽ tiến hành tách thửa từng phần ra theo như hiện trạng mỗi người đang sử dụng. Sau khi ông T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T1 có chuyển nhượng phần diện tích đất 1.030m² cho ông M, các ông cũng biết việc này và không có ý kiến vì phần đó là phần riêng của ông T1. Riêng đối với phần đất mà ông T1 chuyển nhượng cho ông H thì các ông không biết, đến khi ông H tới yêu cầu các ông di dời tài sản ra khỏi nhà để trả đất cho ông H thì mới biết. Trong quá trình ông H gây áp lực đòi đất, do bị ép buộc từ phía ông H nên ông K, ông Đ có ký văn bản thỏa thuận trả nhà nhưng nay các ông không đồng ý. Bởi vì phần nhà và đất các ông đang sử dụng là thuộc quyền sử dụng của các ông, khi ông H và ông T1 thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng không có sự tham gia và đồng ý của các ông là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các ông. Vì vậy, nay các ông, bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Đinh Kim H với Ông Nguyễn Minh T1 đối với thửa đất số 535, tờ bản đồ số 10, tọa lạc ấp C2, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Tại văn bản trình bày ý kiến, biên bản hòa giải và phiên tòa sơ thẩm, ông Lê Quang T6 là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP S trình bày:

Ngày 25/02/2017 ông H và bà T có ký hợp đồng tín dụng số LD1705600165 vay của ngân hàng số tiền 700.000.000đồng để bù đắp chi phí chuyển nhượng bất động sản. Để đảm bảo cho khoản vay này, ông H và bà T có thể chấp cho ngân hàng quyền sử dụng đất có diện tích 2.460,9m² thuộc thửa đất số 535, tờ bản đồ số 10, tọa lạc ấp C2, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre theo GCNQSDĐ số CS 04735 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 22/02/2017 cho ông H. Trước khi ký kết hợp đồng thế chấp, Ngân hàng đã có trực tiếp đến thẩm định, làm việc với ông H. Qua xem xét thấy trên đất có 04 căn nhà nhưng ông H trình bày những người ở trên đất là những người ông H cho ở thuê và ông H có cung cấp hợp đồng cho thuê nhà và đất nên ngân hàng mới làm thủ tục thế chấp và cho vay theo quy định.

Đến ngày 05/12/2017, ông H có đề nghị ngân hàng cấp thẻ tín dụng cho ông H với mức 50.000.000đồng. Qua xác minh thực tế nhu cầu sử dụng và tình hình tài chính, thu nhập thực tế của khách hàng, ngân hàng đồng ý chấp nhận cấp thẻ tín dụng cho ông H với hạn mức được cấp là 50.000.000 đồng, mục đích tiêu dùng, lãi suất 2,6%/tháng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông H và bà T thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng theo như hợp đồng số LD1705600165 mà hai bên ký kết. Tính đến nay, ông H, bà T còn nợ ngân hàng số tiền vốn là 379.130.000 đồng, lãi trong hạn là 2.136.000đồng và dư nợ thẻ tín dụng là 48.738.830đồng. Do tài sản ông H, bà T thế chấp cho ngân hàng để đảm bảo khoản vay có tranh chấp nên nay ngân hàng yêu ông H, bà T phải tất toán toàn bộ số nợ trên cho ngân hàng.

Trường hợp ông H, bà T không trả tất toán số nợ trên cho Ngân hàng, đề nghị Tòa án tuyên xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số LD 1705600165 ngày 25/02/2017 và thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số LD1705600165.1 ngày 05/12/2017 để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 147/2021/DS-ST ngày 19 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C đã quyết định như sau:

Căn cứ vào các Điều 26, 147, 157, 165, 217, 218, 219, 227, 244, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 124, 131, 357, 463, 466, 468, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 166, 167, 168, 188 và 203 của Luật đất đai 2013;

Căn cứ khoản 16 Điều 4, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ các Điều 26, 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Đinh Kim H và Bà Nguyễn Thị Diễm T.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Ông Nguyễn Minh T1.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Minh T3 và Bà Trần Thị Thu N Ông Nguyễn Văn K và Bà Trần Thị Thu T5; Ông Nguyễn Công Đ và Bà Lê Thị H1.

Cụ thể tuyên:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 16/02/2017; hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (có nhà ở gắn liền trên đất) được công chứng ngày 27/02/2017 và văn bản thỏa thuận về việc chuộc lại quyền sử dụng đất được công chứng ngày 27/02/2017 giữa Ông Nguyễn Minh T1 với Ông Đinh Kim H đối với thửa đất số 535, tờ bản đồ số 10, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre và tài sản trên đất là vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số LD1705600165 ngày 25/02/2017 và thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số LD1705600165.1 ngày 05/12/2017 giữa Ngân hàng TMCP S- Chi nhánh Bến Tre - Phòng giao dịch C với Ông Đinh Kim H và Bà Nguyễn Thị Diễm T (đối với thửa đất số 535, tờ bản đồ số 10, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre) là vô hiệu.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH2149, sổ vào sổ cấp GGN: CS04735 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 22/02/2017 cho Ông Đinh Kim H đối với thửa đất số 535 tờ bản đồ số 10, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông Nguyễn Minh T1.

Buộc Ông Nguyễn Minh T1 phải có nghĩa vụ trả cho Ông Đinh Kim H và Bà Nguyễn Thị Diễm T số tiền là 1.157.333.000đ (Một tỷ một trăm năm mươi bảy triệu ba trăm ba mươi ba nghìn đồng), trong đó tiền gốc là 600.000.000 đồng, tiền lãi là 557.331000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín. Cụ thể:

Buộc Ông Đinh Kim H và Bà Nguyễn Thị Diễm T phải có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng TMCP S số tiền tổng cộng là 430.004.830 đồng (Bốn trăm ba mươi triệu không trăm lẻ bốn nghìn tám trăm ba mươi đồng), bao gồm dư nợ theo hợp đồng tín dụng là 381.266.000 đồng và dư nợ thẻ tín dụng là 48.738.830 đồng.

Ông Đinh Kim H và Bà Nguyễn Thị Diễm T phải tiếp tục trả lãi theo mức lãi suất được thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số LD1705600165 ngày 25/02/2017 và giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng kèm hợp đồng ngày 05/12/2017 giữa Ngân hàng TMCP S- Chi nhánh Bến Tre - Phòng giao dịch C với Ông Đinh Kim H, Bà Nguyễn Thị Diễm T đối với số tiền chậm trả tính từ ngày 15/10/2021 đến khi thi hành án xong.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm,

- Ngày 03/11/2021, nguyên đơn Ông Đinh Kim H và Bà Nguyễn Thị Diễm T kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 147/2021/DS-ST ngày 19 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ngày 01/11/2021, bị đơn Ông Nguyễn Minh T1 kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 147/2021/DS-ST ngày 19 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, ông chỉ đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 600.000.000 đồng, không đồng ý trả lãi số tiền 557.333.000 đồng như bản án sơ thẩm tuyên.

- Ngày 21/10/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP S kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 147/2021/DS-ST ngày 19 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C. Yêu cầu hủy nội dung tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số LD1705600165 ngày 25/02/2017 và thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số LD1705600165.1 ngày 05/12/2017 giữa Ngân hàng TMCP S- Chi nhánh Bến Tre - Phòng giao dịch C

với Ông Đinh Kim H và Bà Nguyễn Thị Diễm T (đối với thửa đất số 535, tờ bản đồ số 10, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre) là vô hiệu. Buộc Ông Đinh Kim H và Bà Nguyễn Thị Diễm T tiếp tục thực hiện hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số LD1705600165 ngày 25/02/2017 và giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng kèm hợp đồng ngày 05/12/2017 giữa Ngân hàng TMCP S- Chi nhánh Bến Tre - Phòng giao dịch C với Ông Đinh Kim H, Bà Nguyễn Thị Diễm T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Người đại diện hợp pháp của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP S vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng. Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

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

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Đinh Kim H và Bà Nguyễn Thị Diễm T; Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Ông Nguyễn Minh T1; Chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Minh T3 và Bà Trần Thị Thu N Ông Nguyễn Văn K và Bà Trần Thị Thu T5; Ông Nguyễn Công Đ và Bà Lê Thị H1; Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ông Đinh Kim H; nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Diễm T; bị đơn Ông Nguyễn Minh T1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng S; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 147/2021/DS-ST ngày 19 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của nguyên đơn Ông Đinh Kim H; nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Diễm T; bị đơn Ông Nguyễn Minh T1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng S;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn Ông Đinh Kim H, Bà Nguyễn Thị Diễm T khởi kiện yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (có nhà ở gắn liền với

đất) giữa Ông Đinh Kim H với Ông Nguyễn Minh T1 được chứng thực tại Văn phòng công chứng C ngày 27/02/2017 do thời hạn thuê đã hết; đồng thời yêu cầu ông T1 trả tiền thuê nhà và đất từ ngày 22/7/2017 đến nay theo như hợp đồng đã ký kết, tạm tính số tiền thuê nhà từ ngày 22/7/2017 đến ngày 25/5/2021 là 671.200.000 đồng và tiếp tục tính tiền thuê cho đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án. Bị đơn Ông Nguyễn Minh T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Đinh Kim H với Ông Nguyễn Minh T1 đối với thửa đất số 535, tờ bản đồ số 10, tọa lạc ấp C2, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre. Ông T1 đồng ý trả lại cho ông H, bà T số tiền gốc đã vay là 600.000.000 đồng và không đồng ý trả tiền lãi.

[2] Ngày 16/02/2017 giữa Ông Đinh Kim H và Ông Nguyễn Minh T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 535, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã P, huyện C tỉnh Bến Tre. Đến ngày 27/02/2017 ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cùng ngày 27/02/2017 giữa ông H và ông T1 ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất các thửa đất nêu trên. Bị đơn cho rằng ông không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất trên cho ông H mà ông chỉ vay của ông H số tiền 600.000.000 đồng. Việc ông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H là để đảm bảo cho số tiền vay 600.000.000 đồng còn việc ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 27/02/2017 là để làm căn cứ ông trả tiền lãi cho ông H mỗi tháng. Theo hợp đồng thuê, số tiền thuê đất ghi trong hợp đồng là 12.000.000 đồng/tháng nhưng thực tế ông phải trả cho ông H 15.000.000 đồng/tháng.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/02/2017 giữa ông Đinh Kinh H và Ông Nguyễn Minh T1 đối với thửa đất số 535, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được lập thành văn bản, được công chứng vào ngày 16/02/2017 tại Văn phòng Công chứng C nên đảm bảo đúng về mặt hình thức theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/02/2017 thì thửa đất số 535, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã P, huyện C, diện tích 2560,9m² do cá nhân ông T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông T1 đủ điều kiện thực hiện việc chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Về giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 100.000.000 đồng nhưng ông H cho rằng giá thực tế là 600.000.000 đồng, còn ông T1 thì cho rằng số tiền 600.000.000 đồng là tiền vay. Do đó, Tòa cấp sơ thẩm nhận định có căn cứ xác định việc ghi giá trong hợp đồng là giả tạo nhằm mục đích trốn nghĩa vụ nộp thuế đối với Nhà nước là phù hợp. Giá chuyển nhượng thực tế của hợp đồng hai bên thống nhất là 600.000.000 đồng. Theo ông H, mức giá trên bao gồm cả giá trị đất và 04 căn nhà trên đất. Tuy nhiên, theo xác minh tại địa phương thì giá đất chuyển nhượng tại thời điểm 02/2017 đối với thửa đất số 535 là khoảng 500.000 đồng/m², vậy giá trị quyền sử dụng đất thửa 535 tại thời điểm chuyển nhượng là 1.280.450.000 đồng. Ngoài ra trên phần đất này còn có 04 căn nhà, theo biên bản định giá tại thời điểm tháng 12/2020, bốn ngôi nhà trên đất đã có giá 757.396.271 đồng, nếu 04 căn nhà này được định giá vào thời điểm chuyển nhượng (tháng 02/2017) thì giá trị sẽ cao hơn nên có căn cứ xác định giá trị tài sản chuyển nhượng tại thời điểm tháng 02/2017 là hơn 2.037.846.271 đồng so với giá chuyển nhượng 600.000.000 đồng là có sự chênh lệch quá lớn không phù hợp về mặt thực tế. Hơn nữa, ông T1 mặc dù đủ điều kiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H nhưng thực tế trên thửa đất chuyển nhượng ngoài căn nhà của ông T1 thì còn có 03 căn nhà của gia đình ông T3, ông K và ông Đ đang ở nhưng khi thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có sự tham gia hay ý kiến đồng ý của những người này là làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người thứ ba và thuộc trường hợp có đối tượng không thể thực hiện được. Ngoài ra, giữa ông H và ông T1 có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (có nhà ở, gắn liền trên đất) ngày 27/02/2017 nhưng cũng không có sự tham gia của ông T3, ông K và ông Đ trong khi ông T3, ông K và ông Đ là những người thực tế đang sinh sống trong các căn nhà trên đất. Hơn nữa, giữa ông T1 và ông H có văn bản thỏa thuận về việc ông T1 được quyền

chuộc lại thửa đất chuyển nhượng với giá 600.000.000đồng trong thời hạn 20 năm kể từ ngày hợp đồng chuyển nhượng được công chứng (16/02/2017). Xét thấy, thỏa thuận này cũng không phù hợp với thực tế vì giữa ông H và ông T1 chỉ là quen biết thông thường, không có mối quan hệ thân tình hay có lý do gì đặc biệt; ông H cho rằng ông T1 có nhu cầu chuyển nhượng đất thì ông nhận chuyển nhượng vậy việc ông H đồng ý cho ông T1 chuộc lại đất trong thời hạn tới 20 năm mà giá chuộc lại là 600.000.000đồng, bằng với giá nhận chuyển nhượng ban đầu là không phù hợp. Do đó, tòa cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông T1 nêu trên không chỉ giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước mà còn có sự giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác là hợp đồng vay tài sản; đồng thời hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này còn ảnh hưởng đến quyền lợi của người thứ ba và thuộc trường hợp có đối tượng không thể thực hiện được nên bản án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông T1 được công chứng ngày 16/02/2017 đối với thửa đất số 535, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã P, huyện C vô hiệu là phù hợp. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên bố vô hiệu nên hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, văn bản thỏa thuận về việc chuộc lại đất giữa ông T1 với ông H được công chứng ngày 27/02/2017 cũng bị tuyên bố vô hiệu là phù hợp.

[4] Xét hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông T1 bị tuyên bố vô hiệu. Như đã phân tích ở trên hợp đồng vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác là hợp đồng vay tài sản nên theo quy định của pháp luật hợp đồng vay tài sản vẫn có hiệu lực. Ông T1 thừa nhận có vay của ông H số tiền 600.000.000 đồng, lãi suất 500.000 đồng/ngày, tương đương 15.000.000 đồng/tháng. Do đó, có căn cứ buộc ông T1 phải thực hiện nghĩa vụ đối với hợp đồng vay tài sản này. Tuy nhiên, mức lãi suất ông T1 thừa nhận tương đương 2,5%/tháng là vượt quá mức lãi suất 20%/năm theo quy định của pháp luật nên phần vượt quá không có hiệu lực. Do đó, mức lãi suất được tính khi thực hiện hợp đồng vay là 20%/năm (tương đương 1,66%/tháng). Ông T1 cho rằng sau khi vay tiền, ông đã trả lãi cho ông H

số tiền 225.000.000 đồng nhưng ông không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên ông phải có nghĩa vụ trả lãi cho ông H với mức lãi suất 20%/năm trên số tiền gốc là 600.000.000 đồng kể từ ngày 27/02/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm với số tiền lãi là 557.333.000 đồng. Bản án sơ thẩm xác định số tiền vốn và lãi ông T1 phải có nghĩa vụ trả cho ông H, bà T là 1.157.333.000 đồng (600.000.000 đồng + 557.333.000 đồng) là phù hợp.

Xét về lỗi thì lỗi thuộc về cả ông T1 và ông H, mức độ lỗi là ngang nhau. Tuy nhiên, thực tế ông T1 chưa giao đất cho ông H quản lý sử dụng và cũng chưa gây thiệt hại về tài sản là nhà và đất nên bản án sơ thẩm buộc ông T1 trả lại số tiền gốc đã vay và lãi cho ông H, bà T là phù hợp.

[5] Xét yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP S: khi tiến hành thẩm định tài sản đảm bảo, ngân hàng cũng biết trên đất có 04 ngôi nhà của ông T1, ông T3, ông K và ông Đ nhưng không có sự tham gia hay ý kiến của những người này là ảnh hưởng đến quyền lợi của người thứ ba và thuộc trường hợp có đối tượng không thể thực hiện được. Do đó, trong trường hợp này, ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên tòa cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số LD 1705600165 ngày 25/02/2017 và thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số LD1705600165.1 ngày 05/12/2017 giữa ngân hàng với ông H, bà T là vô hiệu là phù hợp.

Đối với hợp đồng tín dụng số 1705600165 ngày 25/02/2017: Căn cứ theo quy định tại điểm b, g mục 1 phần Phụ lục các điều khoản chung của hợp đồng tín dụng có quy định ngân hàng được quyền thu hồi nợ trước hạn khi xảy ra trường hợp bên được cấp tín dụng cung cấp thông tin sai sự thật liên quan đến việc vay vốn, vi phạm các hợp đồng tín dụng, bảo đảm tiền vay hoặc bất cứ thỏa thuận, cam kết nào khác với ngân hàng. Xét thấy, mặc dù sau khi được cấp tín dụng, ông H bà T không vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng nhưng tài sản ông H bà T sử dụng để thế chấp cho ngân hàng là từ một giao dịch giả tạo mà có

được, nay giao dịch giả tạo này được xác định là vô hiệu và ông H, bà T không còn là chủ sử dụng đối với tài sản thế chấp. Do đó, ngân hàng yêu cầu ông H, bà T phải trả hoàn tất số nợ còn lại tính đến ngày 14/10/2021 với số tiền tổng cộng 430.004.830 đồng là phù hợp. Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn Ông Đinh Kim H và Bà Nguyễn Thị Diễm T có thực hiện việc thanh toán số nợ gốc và lãi cho Ngân hàng. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng cung cấp bản tự khai thể hiện dư nợ hiện tại tính đến ngày 06/01/2022 của Hợp đồng tín dụng số LD1705600165 ngày 25/02/2017 là 361.628.000 đồng; dư nợ thẻ tín dụng kèm hợp đồng ngày 05/12/2017 tính đến ngày 06/01/2022 là 48.861.790 đồng. Do đó, ngân hàng yêu cầu ông H, bà T phải trả hoàn tất số nợ còn lại tính đến ngày 06/01/2022 với số tiền tổng cộng 410.489.790 đồng (bốn trăm mười triệu bốn trăm tám mươi chín ngàn bảy trăm chín mươi đồng) là phù hợp.

Từ những nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ông Đinh Kim H, Bà Nguyễn Thị Diễm T; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Ông Nguyễn Minh T1; không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng S; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 147/2021/DS-ST ngày 19 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, điều chỉnh số tiền ông H, bà T phải thanh toán cho Ngân hàng. Đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên Tòa là phù hợp với nhận định của HĐXX nên được chấp nhận.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên Ông Đinh Kim H; Bà Nguyễn Thị Diễm T phải chịu số tiền 300.000 đồng; Ông Nguyễn Minh T1; Ngân hàng S mỗi người phải chịu số tiền 300.000 đồng;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ông Đinh Kim H, Bà Nguyễn Thị Diễm T;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Ông Nguyễn Minh T1;

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

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 147/2021/DS-ST ngày 19 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, điều chỉnh số tiền Ông Đinh Kim H, Bà Nguyễn Thị Diễm T phải thanh toán cho Ngân hàng S

Cụ thể tuyên:

Căn cứ vào các Điều 26, 147, 157, 165, 217, 218, 219, 227, 244, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 124, 131, 357, 463, 466, 468, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 166, 167, 168, 188 và 203 của Luật đất đai 2013;

Căn cứ khoản 16 Điều 4, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ các Điều 26, 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Đinh Kim H và Bà Nguyễn Thị Diễm T.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Ông Nguyễn Minh T1.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Minh T3 và Bà Trần Thị Thu N Ông Nguyễn Văn K và Bà Trần Thị Thu T5; Ông Nguyễn Công Đ và Bà Lê Thị H1.

Cụ thể tuyên:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 16/02/2017; hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (có nhà ở gắn liền trên đất) được công chứng ngày 27/02/2017 và Văn bản thỏa thuận về việc chuộc lại quyền sử dụng đất được công chứng ngày 27/02/2017 giữa Ông Nguyễn Minh T1 với Ông Đinh Kim H đối với thửa đất số 535, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre và tài sản trên đất là vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số LD1705600165 ngày 25/02/2017 và thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số LD1705600165.1 ngày 05/12/2017 giữa Ngân hàng TMCP S- Chi nhánh Bến Tre - Phòng giao dịch C với Ông Đinh Kim H và Bà Nguyễn Thị Diễm T (đối với thửa đất số 535, tờ bản đồ số 10, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre) là vô hiệu.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH2149, sổ vào sổ cấp GGN: CS04735 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 22/02/2017 cho Ông Đinh Kim H đối với thửa đất số 535, tờ bản đồ số 10, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông Nguyễn Minh T1.

Buộc Ông Nguyễn Minh T1 phải có nghĩa vụ trả cho Ông Đinh Kim H và Bà Nguyễn Thị Diễm T số tiền là 1.157.333.000đồng (Một tỷ một trăm năm mươi bảy triệu ba trăm ba mươi ba nghìn đồng), trong đó tiền gốc là 600.000.000 đồng, tiền lãi là 557.331000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín. Cụ thể:

Buộc Ông Đinh Kim H và Bà Nguyễn Thị Diễm T phải có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng TMCP Số tiền tổng cộng là 410.489.790 đồng (bốn trăm mười triệu bốn trăm tám mươi chín ngàn bảy trăm chín mươi đồng), bao gồm dư nợ theo hợp đồng tín dụng là 361.628.000 đồng (ba trăm sáu mươi một triệu sáu trăm hai mươi tám ngàn đồng) và dư nợ thẻ tín dụng là 48.861.790 đồng (bốn mươi tám triệu tám trăm sáu mươi một ngàn bảy trăm chín mươi đồng).

Ông Đinh Kim H và Bà Nguyễn Thị Diễm T phải tiếp tục trả lãi theo mức lãi suất được thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số LD1705600165 ngày 25/02/2017 và giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng kèm hợp đồng ngày 05/12/2017 giữa Ngân hàng TMCP S- Chi nhánh Bến Tre - Phòng giao dịch C với Ông Đinh Kim H, Bà Nguyễn Thị Diễm T đối với số tiền chậm trả tính từ ngày 07/01/2022 đến khi thi hành án xong.

5. Chi phí tố tụng: Ông Đinh Kim H và Bà Nguyễn Thị Diễm T phải chịu là 10.162.000 đồng (Mười triệu một trăm sáu mươi hai nghìn đồng), đã nộp xong.

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Đinh Kim H, Bà Nguyễn Thị Diễm T phải liên đới chịu án phí không có giá ngạch số tiền 300.000 đồng và án phí có giá ngạch số tiền 21.200.000 đồng, tổng cộng là 21.500.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 15.724.000 đồng (300.000 đồng + 15.424.000 đồng) theo các biên lai thu số 0004414 ngày 02/11/2020 và 0000870 ngày 08/06/2021

của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre. Ông H, bà T phải nộp tiếp số tiền 5.776.000đồng (Năm triệu bảy trăm bảy mươi sáu nghìn đồng).

- Ông Nguyễn Minh T1 phải chịu án phí có giá ngạch số tiền 46.720.000 đồng nhưng được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp số tiền 600.000 đồng theo các biên lai thu số 0004493 ngày 26/11/2020 và số 0008727 ngày 15/9/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre. Ông T1 phải nộp tiếp số tiền 46.120.000đồng (Bốn mươi sáu triệu một trăm hai mươi ngàn đồng).

- Ngân hàng TMCP S phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008728 ngày 23/9/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre.

- Ông Nguyễn Minh T3 và Bà Trần Thị Thu N không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông T3, bà N tạm ứng án phí đã nộp số tiền 300.000đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0004492 ngày 26/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre.

- Ông Nguyễn Văn K, Bà Trần Thị Thu T5 không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông K, bà Trúc tạm ứng án phí đã nộp số tiền 300.000đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0004494 ngày 26/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre.

- Ông Nguyễn Công Đ và Lê Thị Hạnh không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông Đ, bà Hạnh tạm ứng án phí đã nộp số tiền 300.000đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0004495 ngày 26/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre.

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Đinh Kim H, Bà Nguyễn Thị Diễm T phải chịu số tiền 300.000đồng (ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp số tiền 300.000đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0001734 ngày 08/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

- Ông Nguyễn Minh T1 phải chịu số tiền 300.000đồng (ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp số tiền 300.000đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0001728 ngày 04/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

- Ngân hàng S phải chịu số tiền 300.000đồng (ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp số tiền 300.000đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0001722 ngày 01/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa 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, 7, 7a, 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án

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

Nguyễn Thị Ngọc Hương