

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 388/2022/DS-PT
Ngày 14-12-2022
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng, hợp đồng thuê, hợp đồng thế
chấp quyền sử dụng 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 Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán: Ông Trần Tấn Quốc
Bà Trịnh Thị Phúc

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Khải – 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 Cẩm Hồng – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 389/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2022/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 378/2022/QĐ-PT ngày 01 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Trần Văn T, sinh năm 1950;

2. Bà Phạm Thị N, sinh năm 1958;

Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Bùi Minh V, sinh năm 1973, địa chỉ: số 04/108 khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

(Được uỷ quyền theo văn bản uỷ quyền ngày 08/01/2022)

- Bị đơn: Ông Phạm Thế V, sinh năm 1978; Địa chỉ: Số 149, Nguyễn An N, Phường 3, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Thanh M, sinh năm 1976, địa chỉ: số 318, Quốc lộ 62, Phường 6, thành phố T, tỉnh Long An.

(Được uỷ quyền theo văn bản uỷ quyền ngày 14/01/2022)

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam

Địa chỉ trụ sở: Số 2, L, phường T, B, Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng: Ông Đỗ Đức L, Trưởng phòng Kế hoạch kinh doanh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, Chi nhánh huyện T, Long An

(Được uỷ quyền theo Quyết định uỷ quyền số 389/QĐ-NHNo-PC ngày 23/3/2021 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam và văn bản uỷ quyền ngày 04/4/2022 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, Chi nhánh huyện T)

2. Văn phòng công chứng Võ Minh T, địa chỉ: số 2, B, phường 2, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng Võ Minh T: Ông Võ Minh T, Trưởng văn phòng.

3. Bà Trương Thị Kiều K, sinh năm: 1988, địa chỉ: số 65, T, phường 5, thành phố T, Long An.

Người đại diện hợp pháp của bà Trương Thị Kiều K: Ông Lê Thanh M, sinh năm 1976, địa chỉ: số 318 Quốc lộ 62, phường 6, thành phố T, tỉnh Long An.

(Được uỷ quyền theo văn bản uỷ quyền ngày 06/6/2022)

4. Ông Trần Hữu P, sinh năm: 1978.

5. Bà Lê Thị Kim L, sinh năm: 1989

6. Cháu Trần Tuấn A, sinh năm: 2008.

Người đại diện hợp pháp của Trần Tuấn A: Ông Trần Hữu P và bà Lê Thị Kim L.

Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Phạm Thế V

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 27 tháng 12 năm 2021, đơn khởi kiện bổ sung ngày 19 tháng 5 năm 2022 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Toà án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Trần Văn T và bà Phạm Thị N cũng như người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Bùi Minh V trình bày:

Năm 2019, con của ông T và bà N làm ăn thua lỗ, để có tiền trả nợ, ngày 14/11/2019, vợ chồng ông T bà N vay của ông Phạm Thế V số tiền 2.500.000.000đồng, thời hạn vay là 06 tháng với mức lãi suất 2,5%/tháng. Khi vay không lập văn bản vay tiền nhưng ông V bắt buộc ông T bà N phải ký giao kết hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo việc vay nợ và trả nợ cho vay. Ngày 14/11/2019, ông T bà N đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ thửa đất số 932, diện tích 1200m², loại đất ONT, tờ bản đồ số 2 (gọi tắt là thửa đất số 932) và thửa đất 851, diện tích 5192m², loại đất LUA, thuộc tờ bản đồ số 02 (gọi tắt là thửa đất số 851), cùng tọa lạc ở Ấp 1, xã Nhị Thành, huyện Thủ Thừa tỉnh Long An cho ông Phạm Thế V, hợp đồng được Văn phòng Công chứng Lê Văn H do công chứng viên Võ Minh T chứng thực, số công chứng 11645, quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD. Các bên có lập Bản cam kết khi ông T bà N trả đủ tiền vay 2.500.000.000đồng và tiền lãi cho ông V thì ông V sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất để trả đất lại cho ông T bà N. Cùng thời điểm ngày 14/11/2019, ông T và ông V có ký thêm hợp đồng thuê lại nhà mà hai bên thế chấp, nhưng thực tế ông V ký kết hợp đồng thuê nhà đất là để thỏa thuận tiền lãi trên số tiền gốc vay 2.500.000.000đồng. Thời hạn vay tính từ ngày 14/11/2019, lãi suất 2,5%/tháng với số tiền lãi được tính thành 62.500.000đồng mà ông T bà N phải trả hàng tháng cho ông V.

Do cần tiền trả nợ và tin tưởng vào sự hứa hẹn của ông V nên ông T bà N chấp thuận. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê nhà và đất, ông T bà N đã trả cho ông V trước 01 tháng tiền lãi là 62.500.000đồng. Đến hạn trả tiền vay, tiền lãi ông T bà N mang tiền trả cho ông V và yêu cầu ông V trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 932 và thửa đất số 851 cho ông T bà N. Lúc này, ông V bắt buộc ông T bà N phải trả đủ cho ông V số tiền là 3.000.000.000 đồng tiền gốc và 2.450.000.000 đồng tiền lãi, tổng cộng là 5.450.000.000 đồng thì ông V mới đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11645 do Văn phòng công chứng Lê Văn H chứng thực vào ngày 14/11/2019 và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T bà N. Nếu ông T bà N không trả đủ số tiền 5.450.000.000 đồng thì ông T bà N sẽ mất đất và còn phải nợ ông V số tiền đã vay. Ông T bà N xác định không chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong cho ông V. Việc ông T bà N giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11645 do Văn phòng công chứng Lê Văn H chứng thực vào ngày 14/11/2019 là nhằm đảm bảo việc vay nợ và trả nợ vay của ông T bà N cho ông V. Ông T bà N không tự nguyện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V. Do ông V bội tín tự sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thế chấp cho Ngân hàng nên ông T bà N khởi kiện yêu cầu:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11645, quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Trần Văn T và bà Phạm Thị N với ông Phạm Thế V do Văn phòng Công chứng Lê Văn H chứng thực giao dịch ngày 14/11/2019 là vô hiệu.

Tuyên bố 02 Hợp đồng thuê nhà đất ngày 14/11/2019 được ký kết giữa ông Phạm Thế V với ông Trần Văn T đối với thửa đất số 932, diện tích 1200m², loại đất ONT và thửa đất số 851, diện tích 5.192m², loại đất LUA, cùng thuộc tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại Ấp 1, xã Nhị Thành, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An là vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: ĐBK2020037/HĐTC ngày 29/6/2020 giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện T với bên thế chấp ông Phạm Thế V, bà Trương Thị Kiều K đối với thửa đất số 932, diện tích 1200m², loại đất ONT và thửa đất số

851, diện tích 5.192m², loại đất LUA, cùng thuộc tờ bản đồ số 02, tọa lạc Ấp 1, xã Nhị Thành, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An là vô hiệu.

Giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng là hợp đồng vay tài sản, ông Trần Văn T và bà Phạm Thị N đồng ý trả cho ông Phạm Thế V số tiền 2.500.000.000đồng và tiền lãi với lãi suất 1,67%/tháng từ ngày 14/11/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm tạm tính là 1.000.000.000đồng, tổng cộng tiền gốc và lãi tạm tính là 3.500.000.000 đồng.

Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện T. Đối với số tiền 2.500.000.000đồng, ông T là người trực tiếp nhận của ông V. Việc ông T đưa cho anh P sử dụng là việc riêng của ông T. Ông T và bà N không có yêu cầu gì đối với anh P về số tiền này. Ngoài ra ông T bà N thống nhất với chứng thư thẩm định giá và không yêu cầu định giá lại đồng thời không có ý kiến hay yêu cầu nào khác trong vụ án.

Trong đơn phản tố ngày 16 tháng 6 năm 2022 và các lời khai trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Phạm Thế V cùng người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Lê Thanh M trình bày:

Vào ngày 14/11/2019, giữa ông T bà N và ông V có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 932, diện tích 1200m², loại đất ONT và thửa đất số 851, diện tích 5.192m², loại đất LUA, cùng thuộc tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại Ấp 1, xã Nhị Thành, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An tại Văn phòng công chứng Lê Văn H, giá chuyển nhượng là 2.500.000.000đồng. Cùng ngày ký hợp đồng chuyển nhượng, ông V đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng cho ông T bà N là 2.500.000.000đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa ông T và ông V lập bản cam kết nội dung *“trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày thuê nhà đất nếu thanh toán tiền thuê đúng hạn thì sẽ không chuyển nhượng cho ai để ông T có thời gian mua lại thửa đất trên bằng đúng giá đã chuyển nhượng”*. Do ông T bà N có nhu cầu ở lại phần đất và nhà ông T bà N đã chuyển nhượng cho ông V trong khi ông V không có nhu cầu sử dụng nên cùng ngày ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/11/2019 giữa ông V với ông T bà N có ký kết hợp đồng cho thuê nhà đất gồm hợp đồng thuê nhà đất thửa đất số 932, diện tích 1200m², loại đất ONT và thửa đất số 851, diện tích 5.192m², loại đất LUA, cùng thuộc tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp 1, xã Nhị Thành, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An. Thời hạn thuê từ ngày 14/11/2019 đến ngày 14/7/2020 nhưng hợp đồng thuê ghi đến hết ngày 14/7/2019 là ghi nhầm năm, giá thuê nhà và đất thửa 932 và thửa 851 là 62.500.000đồng/tháng. Hợp đồng thuê nhà đất không được công chứng chứng thực nhưng được xác nhận của ông V và ông T. Từ khi ông T thuê nhà đất đến nay chỉ trả cho ông V được 01 tháng tiền thuê là 62.500.000đồng. Tiền trả vào ngày đầu tiên ký hợp đồng. Ông T thanh toán tiền thuê cho ông V tại quán cà phê gần Văn phòng công chứng Lê Văn H. Mục đích thuê thửa đất 932 là để ở, còn thửa đất 851 để trồng lúa. Khi đó ông V không tìm hiểu giá thuê nhà, thuê đất ở địa phương là bao nhiêu mà do hai bên tự thỏa thuận. Khi đó ông V không biết ông T và bà N có nguồn thu nhập nào để đảm bảo việc trả tiền thuê. Tuy nhiên do chỉ cho thuê 06 tháng để ông T chuộc lại nên mới cho thuê giá 62.500.000đồng. Khi ký hợp đồng thuê đất lẽ ra lập hai hợp đồng, nhưng do

hợp đồng thuê thửa đất 932 ghi giá thuê nhà đất là 62.500.000đồng nên hợp đồng còn lại để trống giá thuê đất. Đối với biên nhận thể hiện “Ngày 14/11/2019 số tiền là 2.500.000.000đ” dù trong giấy biên nhận không ghi rõ tiền chuyển nhượng nhưng ông V xác định đây là số tiền chuyển nhượng mà ông thanh toán cho ông T. Do ông T bà N không chuộc lại nhà đất theo như cam kết nên ông V đã nộp hồ sơ để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nộp hồ sơ, ông V không thông báo cho ông T biết và tự ý đóng toàn bộ chi phí liên quan tới việc cấp giấy. Ngày 03/6/2020 ông V được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 932, diện tích 1200m², loại đất ONT và thửa đất số 851, diện tích 5.192m², loại đất LUA, cùng thuộc tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp 1, xã Nhị Thành, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không đo đạc thực tế, không ký giáp ranh. Ngày 29/6/2020 ông V thế chấp toàn bộ thửa đất số 932, diện tích 1200m², loại đất ONT và thửa đất số 851, diện tích 5.192m², loại đất LUA, cùng thuộc tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp 1, xã Nhị Thành, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện T để vay số tiền 2.000.000.000đồng. Hiện nay nợ chưa đến hạn thanh toán.

Trước yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, ông V không đồng ý, ông V có đơn phản tố yêu cầu như sau:

- Yêu cầu chấm dứt 02 Hợp đồng thuê nhà đất được ký kết giữa ông Phạm Thế V với ông Trần Văn T ngày 14/11/2019 đối với thửa đất số 932, diện tích 1.200m², loại đất ONT và thửa đất số 851, diện tích 5.192m², loại đất LUA, cùng thuộc tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp 1, xã Nhị Thành, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

- Yêu cầu ông Trần Văn T, bà Phạm Thị N thanh toán tiền thuê nhà đất từ ngày 14/12/2019 đến ngày 14/02/2022 là 26 tháng số tiền là 1.625.000.000 đồng.

- Yêu cầu ông Trần Văn T, bà Phạm Thị N trả cho ông Phạm Thế V tài sản đã thuê gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 932, diện tích 1.200m², loại đất ONT và thửa đất số 851, diện tích 5.192m², loại đất LUA, cùng thuộc tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp 1, xã Nhị Thành, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

- Trường hợp hủy hợp đồng chuyển nhượng: Yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Trần Văn T, bà Phạm Thị N với ông Phạm Thế V. Buộc ông Trần Văn T và bà Phạm Thị N phải thanh toán cho ông Phạm Thế V giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn Hồng Đức số tiền là 7.899.219.000 đồng. Toàn bộ chi phí cho việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông V không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Ông V không yêu cầu ông T bà N phải bồi thường thiệt hại trong vụ án này.

Trong đơn yêu cầu độc lập, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, Chi nhánh huyện T do ông Đỗ Đức Long đại diện trình bày:

Vào ngày 29/6/2020, ông V và bà K thế chấp 02 thửa đất 932 và 851, cùng tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp 1, xã Nhị Thành theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: ĐBK2020037/HĐTC ngày 29/6/2020 để vay số tiền

2.000.000.000đồng. Sau khi nhận được hồ sơ vay vốn và thế chấp quyền sử dụng đất, phía Ngân hàng đã tiến hành thẩm định 02 thửa đất trên. Khi tiến hành thẩm định 02 thửa đất trên thì thửa đất 932 là đất thổ có một căn nhà cấp 4 có kết cấu bê tông cốt thép. Thửa đất 851 hiện trạng là đất ruộng đang gieo xạ lúa nhưng không biết bao nhiêu ngày. Khi tiến hành thẩm định phía Ngân hàng không tìm hiểu căn nhà đó do ai đang quản lý. Do chỉ đứng ở ngoài quan sát mà không vào khuôn viên bên trong nên không biết người đang quản lý sử dụng nhà là ông T. Về thửa đất 851, Ngân hàng cũng không tìm hiểu lúa do ai gieo xạ. Khi đó Ngân hàng không biết hiện 02 thửa đất này ông V cho thuê. Đến khi Tòa án giải quyết Ngân hàng mới biết nhà đất thế chấp do ông T bà N quản lý sử dụng. Khi thẩm định chỉ có đại diện Ngân hàng và ông V mà không kết hợp với chính quyền địa phương chứng kiến. Ngân hàng không yêu cầu giải quyết hợp đồng tín dụng trong vụ án này do nợ chưa đến hạn. Đối với hợp đồng thế chấp Ngân hàng yêu cầu như sau: Yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: ĐBK2020037/HĐTC ngày 29/6/2020 giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện T với bên thế chấp ông Phạm Thế V, bà Trương Thị Kiều K đối với thửa đất số 932, diện tích 1.200m², loại đất ONT và thửa đất số 851, diện tích 5.192m², loại đất LUA, cùng thuộc tờ bản đồ số 02, tọa lạc Ấp 1, xã Nhị Thành, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An. Ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Kiều K do ông Lê Thanh M đại diện trình bày: Bà thống nhất với lời trình của ông V. Ông V có toàn quyền quyết định về vụ án. Bà K không có ý kiến hay yêu cầu nào trong vụ án này.

Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trần Hữu P trình bày:

Anh là con ruột sống chung với ông T và bà N. Năm 2017, 2018 do làm ăn thua lỗ nên có nhờ ông T và bà N vay 2.500.000.000đồng của ông Phạm Thế V, thời hạn vay 06 tháng, lãi suất 2,5% tháng. Khi vay không ký kết giấy vay tiền nhưng để đảm bảo việc vay nợ và trả nợ cho vay ông V bắt buộc ông T bà N phải ký giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11645, quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Lê Văn H do công chứng viên Võ Minh T chứng thực vào ngày 14/11/2019. Số tiền 2.500.000.000đồng ông T đưa cho anh P trả nợ. Tuy nhiên đây là việc riêng của anh và ông T. Anh P và ông T bà N tự giải quyết không yêu cầu trong vụ án này. Về căn nhà trên thửa đất 932 là của ông T và bà N. Anh là con nên sống chung trong nhà. Anh không đóng góp gì về việc xây dựng căn nhà này. Anh P cam kết lời trình bày của anh là đúng đồng thời xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Kim L trình bày:

Chị là con dâu của ông T bà N, là vợ của anh P. Chị và anh P cùng cháu Tuấn A sống chung với ông T bà N vào năm 2007. Đến năm 2017, 2018 do anh P làm ăn thua lỗ nên nhờ ông T bà N vay tiền dùm. Việc vay tiền như thế nào thì chị không biết do hàng ngày đi làm công nhân đến tối mới về. Chị không có yêu cầu gì trong vụ án đồng thời xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại đơn đề nghị xét xử vắng mặt Văn phòng công chứng Võ Minh T do ông Võ Minh T là người đại diện theo pháp luật trình bày:

Vào ngày 14/11/2019, Văn phòng công chứng có tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T, bà Trần Thị N và ông Phạm Thế V. Sau khi kiểm tra hồ sơ đầy đủ, Văn phòng chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11645, quyền số 05/TP-SCC/HĐGD ngày 14/11/2019. Văn phòng công chứng đã chứng thực hợp đồng chuyển nhượng đúng theo Luật công chứng đề nghị Hội đồng xét xử xem xét. Do bận việc nên Văn phòng công chứng xin vắng mặt trong suốt quá trình Toà án giải quyết vụ án.

Vụ án được Toà án cấp sơ thẩm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải nhưng các đương sự không thoả thuận được với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2022/DS-ST ngày 19/8/2022 của Toà án nhân dân huyện Thủ Thừa đã căn cứ khoản 3 Điều 26, các Điều 35, 39, 147, 228, 266, 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 116, 117, 122, khoản 1 Điều 124, 131, 132, 317, 318, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 5 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Điều 26 Luật Thi hành án dân sự đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện ông Trần Văn T và bà Phạm Thị N đối với Phạm Thế V về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng thuê nhà đất.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Trần Văn T, bà Phạm Thị N và ông Phạm Thế V đối với thửa đất số 932, diện tích 1.200m², loại đất ONT và thửa đất số 851, diện tích 5.192m², loại đất LUA, cùng thuộc tờ bản đồ số 02, tọa lạc Ấp 1, xã Nhị Thành, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An do Văn phòng công chứng Lê Văn H chứng ngày 14/11/2019 vô hiệu.

Tuyên bố 02 hợp đồng thuê nhà đất được xác lập giữa ông Trần Văn T và ông Phạm Thế V đối với thửa đất số 932, diện tích 1.200m², loại đất ONT và thửa đất số 851, diện tích 5.192m², loại đất LUA, cùng thuộc tờ bản đồ số 02, tọa lạc Ấp 1, xã Nhị Thành, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An ngày 14/11/2019 vô hiệu.

Buộc ông Trần Văn T và bà Phạm Thị N có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Phạm Thế V số tiền 3.128.195.000đồng trong đó tiền gốc là 2.500.000.000đồng, tiền lãi là 628.195.000đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T và bà Phạm Thị N đối với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện T về tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: ĐBK2020037/HĐTC ngày 29/6/2020 giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện T với bên thế chấp ông Phạm Thế V, bà Trương Thị Kiều K đối với thửa đất số 932, diện tích 1.200m², loại đất ONT và thửa đất số

851, diện tích 5.192m², loại đất LUA, cùng thuộc tờ bản đồ số 02, tọa lạc Ấp 1, xã Nhị Thành, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An vô hiệu.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Thế V đối với ông Trần Văn T và bà Phạm Thị N về tranh chấp hợp đồng thuê nhà đất và đòi tiền thuê nhà đất.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện T đối với ông Trần Văn T và bà Phạm Thị N về tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong thì hàng tháng, người thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Ông Phạm Thế V trả cho ông Trần Văn T và bà Phạm Thị N số tiền 15.500.000đồng.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Phạm Thế V phải chịu 900.000đồng án phí dân sự sơ thẩm về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng thuê đất; chịu 60.750.000đồng án phí đòi tiền thuê đất. Ông T và bà N được miễn án phí. Khấu trừ số tiền 89.225.000đồng tạm ứng án phí ông V nộp theo biên lai thu số 0002530 ngày 29/6/2022; biên lai thu số 0002532 ngày 29/6/2022; biên lai thu số 0002533 ngày 29/6/2022; biên lai thu số 0002531 ngày 29/6/2022 tại chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa sang án phí. Hoàn trả ông V 27.575.000đồng án phí còn thừa. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện T phải chịu 300.000đồng án phí sơ thẩm về hợp đồng thế chấp. Khấu trừ 300.000đồng tạm ứng án đã nộp theo biên lai thu số 0002562 ngày 18/7/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T sang án phí. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện T không phải nộp thêm.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 31/8/2022, bị đơn ông Phạm Thế V làm đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, trường hợp không chấp nhận yêu cầu của bị đơn, đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc nguyên đơn trả giá trị nhà đất theo chứng thư thẩm định giá là 7.899.219.000đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Bùi Minh V vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, trình bày cho rằng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà giữa ông T bà N với ông V thực sự là hợp đồng vay tiền, việc ông T bà N ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là điều kiện do bên ông V đưa ra, với thời hạn vay là 06 tháng, nhưng ghi trong hợp đồng là 08 tháng bằng thời hạn thuê nhà từ ngày 14/11/2019 đến ngày 14/7/2020, mặc dù trong hợp đồng thuê ghi nhầm là ngày 14/7/2019, với mức lãi suất là 2,5%/tháng, tính ra thành tiền là 62.500.000đồng, chính vì vậy phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng ý trả lại cho ông V số tiền đã vay là 2.500.000.000đồng, cùng tiền lãi là 1,67%/tháng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Lê Thanh M không rút đơn kháng cáo, trong phiên tòa phúc thẩm ngày 08/12/2022, ông M yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc ông T bà N giao quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà cho ông V theo hợp đồng đã giao kết cùng số tiền đã thuê nhà đất theo hợp đồng thuê nhà đất đã giao kết, trường hợp vô hiệu hợp đồng thì ông T bà N phải hoàn trả số tiền đã nhận và bồi thường bằng giá trị nhà đất tại thời điểm hiện tại. Ông M trình bày cho rằng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa ông T bà N và ông V đúng quy định của pháp luật, đảm bảo đủ các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng, việc ông T bà N sau khi chuyển nhượng nhà đất, đã lập hợp đồng thuê lại nhà đất với mục đích giữ lại nhà đất đã chuyển nhượng, sau đó chuyển nhượng phần đất khác để chuộc lại nhà đất này. Số tiền 62.500.000đồng là tiền thuê nhà và tiền trượt giá đất, nhằm đảm bảo cho ông T bà N chuộc lại nhà theo giá cũ.

Trong phiên tòa ngày 14/12/2022, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Lê Thanh M thay đổi yêu cầu kháng cáo, yêu cầu ông T bà N thanh toán số tiền 2.500.000.000đồng đã nhận cùng với mức lãi suất là 2,5%/tháng theo như trình bày của phía nguyên đơn, ông M cho rằng, do tạo điều kiện cho phía ông T bà N trả nợ nên không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, mà đồng ý với trình bày của phía nguyên đơn về số tiền đã giao nhận là tiền vay, với thời hạn cho vay là 08 tháng, từ ngày 14/11/2019 đến ngày 14/7/2020, với mức lãi suất thỏa thuận là 2,5%/tháng, yêu cầu ông T bà N thanh toán số tiền này. Đối với khoản nợ của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, ông V đã trả xong, nhận lại và đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Trong văn bản ngày 11/11/2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam do ông Lê Đình Liêm đại diện yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt, số dư nợ của ông Phạm Thế V hiện nay không còn.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của ông Phạm Thế V trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn thấy rằng: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đều thống nhất là quan hệ giao dịch dân sự được xác lập giữa các bên là

quan hệ vay tiền, thời hạn vay là 08 tháng với mức lãi suất là 2,5%/tháng, cả ông V và ông M đều yêu cầu Toà án tính lãi theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, ông M yêu cầu tính lãi là 2,5%/tháng, ông V chỉ đồng ý trả số tiền lãi là 1,67%/tháng nhưng đồng ý trả tiền lãi theo quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 5 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao điều tiết lại lãi suất trong hạn là 20%/năm và lãi suất nợ quá hạn bằng 150% mức lãi suất trong hạn. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Dân sự năm 2015, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của bị đơn ông Phạm Thế V được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, Văn phòng công chứng Võ Minh T, ông Trần Hữu P, bà Lê Thị Kim L vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Toà án xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Các nguyên đơn ông Trần Văn T bà Trần Thị N khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông T bà N đã xác lập với ông Phạm Thế V đối với các thửa đất số 932, 851 cùng tờ bản đồ số 02 toạ lạc tại Ấp 1, xã Nhị Thành huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An cùng căn nhà được xây dựng trên thửa đất số 932, đồng thời yêu cầu vô hiệu hợp đồng thuê nhà đất và hợp đồng thế chấp đối với hai thửa đất 932 và 851, ông T bà N cùng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày cho rằng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng cho thuê lại nhà đất với bản chất là hợp đồng giả tạo để vay số tiền 2.500.000.000đồng, với mức tiền lãi là 2,5%/tháng trong thời hạn 06 tháng. Trong khi đó bị đơn ông Phạm Thế V không thừa nhận sự việc vay tiền mà cho rằng đã nhận chuyển nhượng nhà đất của ông T bà N, sau đó cho thuê lại nên yêu cầu ông T bà N giao trả nhà đất đã cho thuê, đồng thời được thanh toán tiền thuê. Toà án cấp sơ thẩm đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên phía bị đơn kháng cáo.

[4] Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Lê Thanh M thay đổi yêu cầu kháng cáo, không yêu cầu ông T bà N giao nhà đất đã chuyển nhượng mà chỉ yêu cầu ông T bà N hoàn trả số tiền 2.500.000.000đồng đã vay cùng lãi suất 2,5%/tháng như mức lãi suất mà các bên đã thoả thuận. Xét thấy việc thay đổi yêu cầu kháng cáo này có phạm vi nhỏ hơn yêu cầu kháng cáo ban đầu. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Toà án xem xét nội dung kháng cáo của phía bị đơn.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Thế V thấy rằng:

Đối với số tiền 2.500.000.000đồng, giữa ông T bà N cùng ông V đều trình bày thống nhất ông V đã cho ông T bà N vay số tiền này nên ông T bà N có trách nhiệm hoàn trả cho ông V.

Đối với yêu cầu thanh toán lãi với mức lãi suất 2,5%/tháng thấy rằng: Căn cứ vào hợp đồng thuê nhà thể hiện số tiền thuê là 62.500.000đồng/tháng, ông T bà N cùng người đại diện trình bày cho rằng đây chính là số tiền lãi được các bên thoả thuận với mức 2,5%/tháng. Lời trình bày này được ông M đại diện cho bị đơn thừa nhận tại phiên toà phúc thẩm. Như vậy các bên đã thoả thuận mức lãi suất vượt quá mức lãi suất theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự, cần điều chỉnh mức lãi suất cho phù hợp là 20%/năm từ thời điểm cho vay đến hết thời hạn thoả thuận là 08 tháng theo sự trình bày thống nhất của các bên về thời hạn vay từ ngày 14/11/2019 đến hết ngày 14/7/2020. Trong thời gian vay, mức lãi suất được tính là 20%/năm, ông T bà N đã trả được 01 tháng tiền lãi với mức 2,5%/tháng sẽ được điều tiết lại, số tiền lãi còn lại được trừ vào số tiền vốn gốc, sau đó được tính lãi đến hết thời hạn vay bao gồm lãi chưa trả và lãi chậm trả theo điểm a khoản 5 Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015. Sau thời hạn vay mức lãi suất được tính là mức lãi suất trên nợ gốc quá hạn theo quy định tại điểm b khoản 5 Điều 466 và Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 bằng 30%/năm.

Số tiền lãi được tính như sau:

Số tiền lãi trong hạn từ ngày 14/11/2019 đến hết ngày 14/7/2020:

Từ ngày 14/11/2019 đến ngày 14/12/2019 là:

$2.500.000.000\text{đồng} \times (20\%/năm/12) = 41.666.667\text{đồng}$

Ông T bà N đã nhận 62.500.000đồng, số tiền còn lại được trừ vào vốn gốc:

$2.500.000.000\text{đồng} - (62.500.000\text{đồng} - 41.666.667) = 2.479.166.667\text{đồng}.$

Số tiền lãi từ ngày 15/12/2019 đến hết ngày 14/7/2020 là:

$2.479.166.667\text{đồng} \times (20\%/năm/12) \times 07 \text{ tháng} = 289.236.111\text{đồng}$

Số tiền lãi chậm trả của khoản lãi 289.236.052đồng từ ngày 15/7/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 19/8/2022 là 25 tháng 04 ngày được tính như sau:

$289.236.111\text{đồng} \times (10\%/năm/12) \times 25 \text{ tháng } 04 \text{ ngày} = 60.578.897\text{đồng}.$

Số tiền lãi trên nợ gốc quá hạn đến thời điểm xét xử sơ thẩm:

$2.479.166.667\text{đồng} \times 30\%/năm \times 25 \text{ tháng } 04 \text{ ngày} = 1.557.743.056\text{đồng}$

Như vậy tổng số tiền vốn gốc và lãi mà ông T bà N phải trả là:

$2.479.166.667\text{đồng} + 289.236.111\text{đồng} + 60.578.897\text{đồng} + 1.557.743.056\text{đồng} = 4.386.724.731\text{đồng}.$

[6] Vì vậy cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm, phát biểu đề nghị giải quyết vụ án của Kiểm sát viên tham gia phiên toà là có căn cứ phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[7] Về án phí: Ông V phải chịu án phí không có giá ngạch do vô hiệu hợp đồng, ông T bà N phải chịu án phí trên số tiền trả cho bị đơn, tuy nhiên ông T bà N là người cao tuổi có yêu cầu miễn án phí nên căn cứ Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội miễn án phí cho ông T bà N. Bị đơn kháng cáo được chấp nhận không phải chịu án phí phúc thẩm.

[8] Các khoản khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Thế V;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm 75/2022/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

Căn cứ các Điều 26, Điều 37, Điều 39, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 116, 117, 122, khoản 1 Điều 124, 131, 132, 317, 318, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 5 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện ông Trần Văn T và bà Phạm Thị N đối với Phạm Thế V về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng thuê nhà đất.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Trần Văn T, bà Phạm Thị N và ông Phạm Thế V đối với thửa đất số 932, diện tích 1.200m², loại đất ONT và thửa đất số 851, diện tích 5.192m², loại đất LUA, cùng thuộc tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp 1, xã Nhị Thành, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An do Văn phòng công chứng Lê Văn H chứng ngày 14/11/2019 vô hiệu.

Tuyên bố 02 hợp đồng thuê nhà đất được xác lập giữa ông Trần Văn T và ông Phạm Thế V đối với thửa đất số 932, diện tích 1.200m², loại đất ONT và thửa đất số 851, diện tích 5.192m², loại đất LUA, cùng thuộc tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp 1, xã Nhị Thành, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An ngày 14/11/2019 vô hiệu.

Buộc ông Trần Văn T và bà Phạm Thị N có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Phạm Thế V số tiền 4.386.724.731 đồng trong đó tiền nợ gốc sau khi được điều tiết lại là 2.479.166.667 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 các bên thỏa thuận là 2,5%/tháng theo Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T và bà Phạm Thị N đối với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện T về tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: ĐBK2020037/HĐTC ngày 29/6/2020 giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện T với bên thế chấp ông Phạm Thế V, bà Trương

Thị Kiều K đối với thửa đất số 932, diện tích 1.200m², loại đất ONT và thửa đất số 851, diện tích 5.192m², loại đất LUA, cùng thuộc tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp 1, xã Nhị Thành, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An vô hiệu.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Thế V đối với ông Trần Văn T và bà Phạm Thị N về tranh chấp hợp đồng thuê nhà đất và đòi tiền thuê nhà đất.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện T đối với ông Trần Văn T và bà Phạm Thị N về tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

5. Ông Trần Văn T, bà Phạm Thị N và ông Phạm Thế V có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên Môi trường căn cứ vào quyết định của Tòa án để giải quyết thu hồi, điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Ông Phạm Thế V có nghĩa vụ giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn T, bà Phạm Thị N để ông T, bà N điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án.

Trong trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền kê khai đăng ký và yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

6. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Ông Phạm Thế V phải chịu 15.500.000đồng, số tiền này ông Trần Văn T và bà Phạm Thị N đã nộp tạm ứng, ông V phải nộp lại để hoàn trả cho ông T bà N. Ông T bà N phải chịu 13.200.000đồng chi phí định giá tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, số tiền này ông T bà N đã nộp xong

7. Về án phí: ông Phạm Thế V chịu 900.000đồng án phí dân sự sơ thẩm về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng thuê nhà đất và 60.750.000đồng án phí đòi tiền thuê đất và không phải chịu án phí phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 89.225.000đồng theo biên lai thu số 0002530 ngày 29/6/2022; biên lai thu số 0002532 ngày 29/6/2022; biên lai thu số 0002533 ngày 29/6/2022; biên lai thu số 0002531 ngày 29/6/2022 và 300.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0002635 ngày 28/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T sang án phí. Ông V được hoàn trả lại số tiền 27.575.000đồng.

Miễn án phí cho ông T và bà N.

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện T phải chịu 300.000đồng án phí sơ thẩm về hợp đồng thế chấp được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng theo biên lai thu số 0002562 ngày 18/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa sang án phí.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có

quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Thủ Thừa;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Kim Nga