TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 26/2023/DS-PT
Ngày 10 – 3 – 2023
V/v "*Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; Chấm dứt hợp đồng tín dụng*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Mai

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo

Ông Cao Văn Hiếu

Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Kiều Trang - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Ông Lê Anh Pha - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10-3-2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 91/2022/DS-PT ngày 31-10-2022 về việc "*Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; Chấm dứt hợp đồng tín dụng*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2022/DS-ST ngày 12-9-2022 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 18/2023/QĐ-PT ngày 27-01-2023; Quyết định hoãn phiên toà phúc thẩm số 29/2023/TLPT-DS ngày 17-02-2023; giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Vũ Xuân A**, sinh năm 1982; địa chỉ: Số X Đường A, phường B, quận C, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn:

- Ông Trần Minh D, sinh năm 1983; địa chỉ: Số X Đường E, phường F, quận K, TP Đà Nẵng; vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thảo V, sinh năm 1999; địa chỉ: Hx đường D, quận C, TP Đà Nẵng; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Theo giấy uỷ quyền lập ngày 30-6-2022 tại Văn phòng Công chứng Sông Hàn.

** Bị đơn:* Ông **Đào Quang N**, sinh năm 1981 và bà **Đặng Thị Cẩm H**, sinh năm 1982; cùng địa chỉ: Số X Đường T, phường **G**, quận S, TP Đà Nẵng.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn:

- Bà Phạm Thị Kim T, sinh năm 1994; địa chỉ: Số X Đường E, phường F, quận K, TP Đà Nẵng; có mặt.

- Bà Lê Thị Trúc Đ, sinh năm 1999; địa chỉ: 02 Đường E, phường F, quận K, TP Đà Nẵng; vắng mặt.

Theo giấy uỷ quyền lập ngày 30-6-2022 tại Văn phòng Công chứng Sông Hàn.

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

1. Ngân hàng TMCP P (có yêu cầu độc lập); địa chỉ: Số X Đường L, phường N, quận K, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP P:

- Ông Hoàng Văn P; Trưởng bộ phận pháp lý tố tụng; vắng mặt;

- Ông Lê Đình V; Trưởng bộ phận thu hồi nợ; có mặt;

Theo văn bản uỷ quyền số 66/2021/UQ-CT.HĐQT ngày 30-6-2021 và Giấy uỷ quyền số: 15/GUQ-OCB.23 ngày 16-02-2023.

2. Ông Lê Minh T1, sinh năm 1951; bà Trần Thị C, sinh năm 1954; có mặt;

3. Ông Lê Minh T2, sinh năm 1984; vắng mặt;

4. Cháu Lê Minh T3, sinh năm 2009; có Người đại diện theo pháp luật là ông Lê Minh T2; cha ruột cháu T3; vắng mặt;

5. Cháu Nguyễn Lê H1, sinh năm 2006; Cháu Nguyễn Nhật L, sinh năm 2009; có Người đại diện theo pháp luật là ông Lê Minh T1 và bà Trần Thị C; ông bà ngoại của các cháu; có mặt;

Các đương sự trên đều cùng địa chỉ: Số X đường Q, phường H, quận S, thành phố Đà Nẵng.

6. Ông Hoàng Kim S, sinh năm 1980; địa chỉ: Số 87 Đường A, phường B, quận C, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

** Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Lê Minh T1; Ngân hàng TMCP P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, tóm tắt như sau:

** Nguyên đơn - bà Nguyễn Vũ Xuân A trình bày tại Đơn khởi kiện, các bản trình bày, biên bản hoà giải và tại phiên tòa:*

Vào ngày 17-11-2020, tôi có nhận chuyển nhượng của ông Đào Quang N và bà Đặng Thị Cẩm H, một ngôi nhà, gắn liền với quyền sử dụng đất ở, tại tổ 42, phường An Hải Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng, theo giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CV 080644, số vào sổ cấp GCN số: CTs 208074 do Sở tài nguyên và môi trường TP Đà Nẵng cấp ngày 05-8-2020, thửa đất số: 405, tờ bản đồ số: 05. Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, tôi đã thực hiện thủ tục đăng ký biến động, sang tên đối với thửa đất nêu trên. Điều này thể hiện tôi là chủ sở hữu tài sản duy nhất và hợp pháp đối với thửa đất này. Tuy nhiên, tôi chưa được ông N, bà H bàn giao nhà do hiện nay ông T1, bà C đang ở trong ngôi nhà này. Tôi sẽ hỗ trợ cho gia đình ông T1, bà C số tiền 50.000.000đ.

Nay để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của tôi, tôi đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Đào Quang N và bà Đào Thị Cẩm H phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là bàn giao căn nhà trên cho tôi. Tôi sẽ hỗ trợ cho gia đình ông T1, bà C số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP P đề nghị tôi và chồng tôi là ông Hoàng Kim S phải thanh toán dứt điểm một lần số tiền 1.757.440.000đ (gồm nợ gốc: 1.757.440.000đ, nợ lãi 0đ, lãi tạm tính đến ngày 12-9-2022). Ngoài ra còn phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền lãi phát sinh (nếu có) theo lãi suất được quy định tại Hợp đồng tín dụng số 0018/2021/PLC/HĐTD kể từ ngày 09-8-2022 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Trường hợp chúng tôi không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP P được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền áp dụng các biện pháp cưỡng chế kể cả việc kê biên, phát mãi, xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp để thu hồi nợ thì chúng tôi không đồng ý, vì từ khi ký kết và thực hiện hợp đồng tín dụng đến nay chúng tôi chưa vi phạm bất kỳ nghĩa vụ trả lãi cho Ngân hàng. Do đó, việc Ngân hàng có yêu cầu độc lập đề nghị chúng tôi phải thanh toán nợ trước hạn là không có cơ sở. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP P.

** Bị đơn - ông **Đào Quang N** và bà **Đặng Thị Cẩm H** trình bày Tại bản tự khai và quá trình tố tụng tại Tòa án:*

Vợ chồng tôi khẳng định đã chuyển nhượng hợp pháp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 40X, tờ bản đồ số 0X, thuộc địa chỉ: Tổ X, phường Đ, quận S, thành phố Đà Nẵng cho bà Nguyễn Vũ Xuân A theo hồ sơ số 318785.CN.001 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Sơn Trà chỉnh lý biến động ngày 13-01-2021.

Cụ thể sự việc như sau: Năm 2013, ông Lê Minh T1 và bà Trần Thị C tặng cho toàn bộ nhà đất tại thửa đất số 325, diện tích 75m^2 và thửa đất số 405 diện tích 102,40m^2 cho con trai là ông Lê Minh T2. Sau đó, ông T2 chuyển nhượng lại toàn bộ nhà đất trên cho vợ chồng chị gái là bà Lê Thị Minh C2 và ông Nguyễn Hoàng D. Bà C2 và ông D được Sở Tài nguyên và Môi trường thành

phố Đà Nẵng cấp giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BV 584086 ngày 11-12-2014.

Ngày 02-8-2018, bà C2, ông D chuyển nhượng lại cho bà Trần Thị Thanh Hải toàn bộ nhà đất nêu trên được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại quận Sơn Trà xác nhận ngày 21-9-2016. Thời điểm bà Hải nhận chuyển nhượng nhà đất của vợ chồng Bà C2thì ông Lê Minh T1 và bà Trần Thị C đang ở trong ngôi nhà này, nên vợ chồng Bà C2đã thuê lại nhà này cho ông T1, bà C là cha mẹ ruột của Bà C2 để ở.

Do có tranh chấp về phần diện tích đất mà ông T1 và bà C chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phạm D và bà Nguyễn Thị Đ nhưng lại tặng cho ông T2 trong đó có phần đất của ông Dũng, bà Định nên tại bản án số: 88/2018/DS-ST ngày 30-11-2018 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã được điều chỉnh và bà Trần Thị Thanh H tiến hành làm thủ tục cấp lại giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CV 080644, số vào sổ cấp GCN số: CTs 208074 do Sở tài nguyên và môi trường TP Đà Nẵng cấp ngày 05-8-2020.

Đến ngày 20-8-2020, vợ chồng chúng tôi là Đào Quang N và Đặng Thị Cẩm H nhận chuyển nhượng lại nhà đất trên từ bà H và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Sơn Trà chỉnh lý biến động sang tên cho chúng tôi là theo hồ sơ số 318785.CN.001. Sau đó, chúng tôi tiếp tục chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Vũ Xuân A được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Sơn Trà chỉnh lý biến động sang tên cho bà Nguyễn Vũ Xuân A theo hồ sơ số 318785.CN.001 ngày 13-01-2021. Tuy nhiên, xuyên suốt thời gian chúng tôi nhận chuyển nhượng với nhau thì những người liên quan là gồm: Ông Lê Minh T1, bà Trần Thị C, ông Lê Minh T2 và các cháu Lê Minh T3, Nguyễn Lê H, Nguyễn Nhật L vẫn ở trong ngôi nhà này nên vợ chồng chúng tôi không thể giao nhà cho bà Xuân A được.

Nay bà Nguyễn Vũ Xuân A khởi kiện buộc chúng tôi phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất chúng tôi đồng ý, tuy nhiên đề nghị Tòa án buộc ông Lê Minh T1, bà Trần Thị C, ông Lê Minh T2 và các cháu Lê Minh T3, Nguyễn Lê H, Nguyễn Nhật L hiện đang ở trong căn nhà này phải giao lại nhà, đất cho bà Nguyễn Vũ Xuân A.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP P trình bày tại đơn yêu cầu độc lập; bản tự khai và quá trình tố tụng tại Tòa án:*

Ngày 26-01-2021, bà Nguyễn Vũ Xuân A và ông Hoàng Kim S được OCB cấp tín dụng theo Hợp đồng tín dụng số 0018/2021/PLC/HĐTD; Khế ước nhận nợ số 0018/2021/PLC/KUNN ngày 26-01-2021, chi tiết như sau:

Số tiền vay vốn: 1.900.000.000đ; thời hạn vay: 240 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; mục đích vay vốn: Bù đắp tiền mua bất động sản; lãi suất vay: 10,7%/năm trong 03 tháng đầu. từ tháng thứ 4 trở đi, áp dụng lãi suất cho vay

điều chỉnh định kỳ 6 tháng/lần; lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số X, tờ bản đồ số X, tổ 4X, Phường Đ, quận S, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 080644 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 05-8-2020 – hiện nay đang bị tranh chấp.

Trong quá trình vay vốn, bà Nguyễn Vũ Xuân A và ông Hoàng Kim S trả nợ đúng hạn, tuy nhiên vào tháng 5-2022, Ngân hàng P nhận được các văn bản của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng về việc giải quyết tranh chấp liên quan đến tài sản thế chấp nêu trên. Mặc dù tài sản đã được Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận để xác lập quyền sở hữu cho bà A, ông S (bên thế chấp tài sản cho Ngân hàng P); các Bên ký kết Hợp đồng để thế chấp, nhận thế chấp tài sản theo đúng quy định pháp luật; tài sản bảo đảm Ngân hàng P đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật nhưng hiện nay đang bị tranh chấp, điều này đã gây nhiều ảnh hưởng bất lợi cho Ngân hàng P.

Qua nghiên cứu hồ sơ và theo quy định tại Điều 5, Hợp đồng thế chấp số 0018/2021/PLC-HĐTC ngày 26-01-2021, điểm m, khoản 1 Điều 8 Hợp đồng tín dụng số 0018/2021/PLC-HĐTD ngày 26-01-2021 thì đây là những rủi ro ảnh hưởng đến tài sản bảo đảm và quyền lợi của Ngân hàng P, vì vậy Ngân hàng P đã gởi thông báo cho bà A, ông S về việc thu hồi nợ toàn bộ khoản vay, đồng thời gởi đơn yêu cầu độc lập để đề nghị Tòa án nhân dân quận Sơn Trà xem xét giải quyết những yêu cầu sau:

- Buộc bà Nguyễn Vũ Xuân A, ông Hoàng Kim S phải thanh toán dứt điểm một lần số tiền 1.757.440.000đ. Trong đó: nợ gốc: 1.757.440.000đ, nợ lãi 0đ, lãi tạm tính đến ngày 12-9-2022. Ngoài ra bà Xuân A và ông S còn phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền lãi phát sinh (nếu có) theo lãi suất được quy định tại Hợp đồng tín dụng số 0018/2021/PLC/HĐTD kể từ ngày 09-8-2022 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

- Trường hợp bà Nguyễn Vũ Xuân A, ông Hoàng Kim S không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP P được quyền yêu cầu kê biên, phát mãi, xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp để thu hồi nợ.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Lê Minh T1 và bà Trần Thị C trình bày Tại bản tự khai và quá trình tố tụng tại Tòa án:*

Tôi xác định trước đây tôi có tặng cho con trai tôi Lê Minh T2 toàn bộ căn nhà tại số X, đường Q, phường H, quận S, thành phố Đà Nẵng, mục đích để thợ phụng hương khói cho ông bà. Tuy nhiên, chúng tôi không nghĩ rằng các con của chúng tôi đã dùng tài sản tôi tặng cho đem đi giao dịch chuyển nhượng lại người khác. Việc giao dịch này chúng tôi không được biết, vì những người này chưa bao giờ đến nhà tôi. Ngay cả việc bà Xuân A dùng tài sản này thế chấp cho Ngân hàng TMCP P thì Ngân hàng cũng không đến nhà tôi để thẩm định tài sản

trên. Do đó, việc giao trả nhà đất thì gia đình chúng tôi không còn chổ ở. Tại phiên toà hôm nay, chúng tôi đề nghị bà Nguyễn Vũ Xuân A phải hỗ trợ cho gia đình chúng tôi số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) để chúng tôi thuê nhà ở ổn định thì chúng tôi mới giao nhà cho bà Xuân A được.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Hoàng Kim S trình bày tại bản tự khai và quá trình tố tụng tại Tòa án:*

Tôi xác nhận vợ chồng tôi có vay Ngân hàng TMCP P số tiền 1.757.440.000đ (gồm nợ gốc: 1.757.440.000đ, nợ lãi 0đ, lãi tạm tính đến ngày 12-9-2022). Để đảm bảo số nợ vay trên, vợ tôi có thế chấp tài sản là nhà và đất đứng tên vợ tôi Nguyễn Vũ Xuân A tại địa chỉ: K925/28 Ngô Quyền, phường An Hải Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

Nay Ngân hàng TMCP P yêu cầu độc lập buộc chúng tôi phải phải thanh toán nợ trước hạn thì chúng tôi không đồng ý. Vì từ khi ký kết và thực hiện hợp đồng tín dụng đến nay chúng tôi chưa vi phạm bất kỳ nghĩa vụ trả lãi cho Ngân hàng. Do đó, việc yêu cầu độc lập của Ngân hàng là không có cơ sở. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP P.

** Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Sơn Trà* phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Đối với nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 117, 119, 223, 352, 401, 500, 502, 503 và Điều 428 Bộ luật dân sự; Điều 117, 118 Luật Nhà ở; Điều 188 Luật đất đai;

- Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Vũ Xuân A về việc "*Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"*; Buộc ông **Đào Quang N**, bà **Đặng Thị Cẩm H** và các ông bà: Lê Minh T1, Trần Thị C, Lê Minh T2, Lê Minh T3, Nguyễn Lê H và Nguyễn Nhật L phải giao nhà đất tại số X đường Q, phường H, quận S, thành phố Đà Nẵng cho bà Nguyễn Vũ Xuân A sở hữu. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Vũ Xuân A về việc hỗ trợ cho gia đình ông Lê Minh T1, bà Trần Thị C số tiền 50.000.000đ .

- Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP P về việc Chấm dứt Hợp đồng tín dụng giữa bà Nguyễn Vũ Xuân A, ông Hoàng Kim S với Ngân hàng TMCP P.

** Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng đã xét xử tại Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2022/DS-ST ngày 12-9-2022 như sau:*

Căn cứ: khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 117, 119, 223, 352, 401, 500, 502, 503 và Điều 428 Bộ luật dân sự; Điều 117, 118 Luật Nhà ở; Điều 188 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Uỷ 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.

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Vũ Xuân A về việc "Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" đối với ông **Đào Quang N** và bà **Đặng Thị Cẩm H**.

2. Buộc bị đơn ông **Đào Quang N**, bà **Đặng Thị Cẩm H** và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, là các ông bà: Lê Minh T1, Trần Thị C, Lê Minh T2, Lê Minh T3, Nguyễn Lê H và Nguyễn Nhật L phải giao nhà đất tại số X đường Q, phường H, quận S, thành phố Đà Nẵng cho bà Nguyễn Vũ Xuân A sở hữu. Nhà đất có tứ cận: Đông Bắc giáp: Kiệt ra đường Lương Thế Vinh; Tây Bắc giáp: Nhà số X đường V; Đông Nam giáp: Nhà số XX đường V; Tây Nam giáp: Nhà số X đường Q.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Vũ Xuân A về việc hỗ trợ cho gia đình ông Lê Minh T1 - bà Trần Thị C số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).

4. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP P về việc:

4.1. Chấm dứt Hợp đồng tín dụng theo "Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ" số 0018/2021/PLC/HĐTD ngày 26-01-2021 giữa bà Nguyễn Vũ Xuân A - ông Hoàng Kim S với Ngân hàng TMCP P.

4.2 Buộc bà Nguyễn Vũ Xuân A và ông Hoàng Kim S phải thanh toán số tiền 1.757.440.000đ.

4.3 Xử lý tài sản thế chấp là nhà đất tại số X đường Q, phường H, quận S, thành phố Đà Nẵng do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho bà Trần Thị Thanh H theo Giấy chứng nhận ngày 05/8/2020, chỉnh lý biến động sang tên bà Nguyễn Vũ Xuân A ngày 13-01-2021.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; thẩm định giá tài sản: 17.200.000đ bà Xuân Atự nguyện chịu. Số tiền này bà Xuân A đã nộp, đã chi theo phiếu thu ngày 09-7-2022.

6. Về án phí DS- ST:

6.1 Bà Nguyễn Vũ Xuân A tự nguyện chịu 300.000đ được khấu trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp (theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 3340 ngày 17-5-2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng).

6.2 Ngân hàng TMCP P phải chịu số tiền án phí là: 64.723.200đ, được trừ vào 32.447.546đ tạm ứng án phí đã nộp (theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 6356 ngày 08-8-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng). Ngân hàng TMCP P phải nộp tiếp số tiền án phí là: 32.275.654đ.

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

** Đơn kháng cáo:*

- Ngày 19-9-2022, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là Ngân hàng TMCP P có Đơn kháng cáo bản án sơ thẩm nói trên và yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm xử chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP P về việc buộc bà Nguyễn Vũ Xuân A, ông Hoàng Kim S phải thanh toán số tiền 1.757.440.000đ và lãi phát sinh; xử lý tài sản thế chấp là nhà đất tại số X đường Q, phường H, quận S, thành phố Đà Nẵng trong trường hợp bà Xuân A, ông S không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ.

- Ngày 26-9-2022, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Minh T1 có Đơn kháng cáo bản án sơ thẩm và yêu cầu hỗ trợ kinh tế 580.000.000đ. Tại phiên toà phúc thẩm, ông Lê Minh T1 thay đổi yêu cầu kháng cáo, ông không yêu cầu hỗ trợ 580.000.000đ nữa mà yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm xử cho gia đình ông được ở lại trong ngôi nhà hợp pháp của mình.

** Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng* phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về việc giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Minh T1; Ngân hàng TMCP P do không có căn cứ; nhưng cần áp dụng Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm để ghi nhận sự tự nguyện của đương sự tại phiên toà.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Thủ tục tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm:

[1.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Minh T2 đã được Tòa án thực hiện các thủ tục triệu tập hợp lệ để tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng đến lần thứ hai vẫn không có mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự để xét xử vắng mặt đương sự này.

[1.2] Tại phiên toà, ông Lê Minh T1 thay đổi yêu cầu kháng cáo, ông không yêu cầu hỗ trợ kinh tế 580.000.000đ nữa mà yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm xử cho gia đình ông được ở lại trong ngôi nhà hợp pháp. Theo Khoản 2 Điều 284 Bộ luật Tố tụng Dân sự quy định, người kháng cáo có quyền thay đổi, bổ sung kháng cáo nhưng không được vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu. Trường hợp này, ông T1 thay đổi hoàn toàn yêu cầu kháng cáo, vượt quá nội dung đơn kháng cáo ban đầu nên Hội đồng xét xử không chấp nhận xét yêu cầu kháng cáo thay đổi.

[2] Xét đơn kháng cáo của ông Lê Minh T1:

[2.1] Ông Lê Minh T1 kháng cáo bản án sơ thẩm vì cho rằng bà Nguyễn Vũ Xuân A, ông Đào Quang N, bà Đặng Thị Cẩm H và Ngân hàng TMCP P chưa bao giờ đến thực tế ngôi nhà Số X đường Q; các bên mua bán nhà không chứng minh được số tiền mua bán nhà; giá thành ngôi nhà quá thấp so với thực tế, không đàm phán với gia đình ông; ngôi nhà này là cha mẹ tặng cho con trai để làm nơi sinh sống và thời phụng nên bên được tặng cho nhà phải được sự đồng ý của bên tặng cho thì việc mua bán nhà mới có hiệu lực.

[2.2] Hội đồng xét xử xét thấy, nhà đất tại địa chỉ Số X đường Q, quận S, thành phố Đà Nẵng có nguồn gốc đúng là của ông Lê Minh T1 và bà Trần Thị C nhưng ông bà đã tặng toàn bộ nhà đất cho con trai là ông Lê Minh T2. Sau đó, ông T2 đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng người chị là bà Lê Thị Minh C1, ông Nguyễn Hoàng D. Nhà đất này tiếp tục được chuyển nhượng qua nhiều người là bà Trần Thị Thanh H, rồi vợ chồng ông **Đào Quang N**, **Đặng Thị Cẩm H**, đến người nhận chuyển nhượng sau cùng là bà Nguyễn Vũ Xuân A. Tất cả các hợp đồng tặng cho, hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất đối với nhà đất này cũng như các thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất, thủ tục đăng ký thay đổi người sử dụng đất đều được thực hiện tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định pháp luật mà không có bất kỳ ai khiếu nại hay tranh chấp gì. Do vậy, các giao dịch tặng cho, chuyển nhượng nói trên là hợp pháp. Người nhận chuyển nhượng sau cùng là bà Nguyễn Vũ Xuân A có đầy đủ mọi quyền của người sử dụng đất.

[2.3] Ngày 01-11-2013, tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 8658XX, số vào sổ H04828, cấp ngày 09-10-2006, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất TP Đà Nẵng tại quận Sơn Trà xác nhận nội dung thay đổi người sử dụng đất đối với nhà đất tại địa chỉ số X đường Q, phường H, quận S, thành phố Đà Nẵng từ ông Lê Minh T1, bà Trần Thị C sang ông Lê Minh T2. Như vậy, từ thời điểm này, ông T1 và bà C đã không còn quyền lợi gì đối với nhà đất số X đường Q, phường H, quận S; không còn là chủ sử dụng đất. Do vậy, những người nhận chuyển nhượng sau này không có trách nhiệm phải đàm phán hay thoả thuận gì với ông bà và họ giao dịch như thế nào về hợp đồng, giá chuyển nhượng hay các nội dung khác thì ông T1, bà C không có quyền tham gia.

[2.4] Xét Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 30-10-2013 tại Văn phòng công chứng Phạm Văn Khánh chỉ thể hiện ông Lê Minh T1 và bà Trần Thị C tặng cho ông Lê Minh T2 thửa đất số 32X và thửa đất số 40X, tờ bản đồ số X, địa chỉ tổ 4X phường Đ, quận S, thành phố Đà Nẵng; không có điều kiện gì kèm theo hoặc nội dung gì thể hiện tặng cho để thờ cúng như trình bày của ông T1 trong quá trình giải quyết vụ án và đơn kháng cáo. Ông Lê Minh T2 cũng không có phản hồi gì về phần trình bày này của ông T1.

[2.5] Bà Nguyễn Vũ Xuân A không chấp nhận việc ông Lê Minh T1 yêu cầu hỗ trợ kinh tế 580.000.000đ do bà không có khả năng tài chính. Bà Xuân

Acũng không đồng ý cho gia đình ông T1 được tiếp tục lưu trú tại nhà đất này vì bà đã hoàn tất mọi nghĩa vụ tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông **Đào Quang N**, bà **Đặng Thị Cẩm H** nhưng chưa được thực hiện quyền của người sử dụng đất.

Các nội dung theo đơn kháng cáo của ông Lê Minh T1 đã được phân tích như trên là không có căn cứ pháp luật nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Xét đơn kháng cáo của Ngân hàng TMCP P:

[3.1] Ngân hàng TMCP P không đồng ý với bản án sơ thẩm vì cho rằng bên vay là bà Nguyễn Vũ Xuân A đã không thông báo trung thực về tình trạng của tài sản đảm bảo là có gia đình ông Lê Minh T1 đang cư trú và đến nay xảy ra tranh chấp nên Ngân hàng có quyền thu hồi nợ toàn bộ khoản vay trước hạn, chấm dứt hợp đồng tín dụng và yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm đối với khoản vay của bà Nguyễn Vũ Xuân A, ông Hoàng Kim S là đúng quy định pháp luật, các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp mà các bên đã thoả thuận, ký kết.

[3.2] Tại Hợp đồng tín dụng số 0018/2021/PLC/HĐTD; Khế ước nhận nợ số 0018/2021/PLC/KUNN ngày 26-01-2021, Ngân hàng TMCP P đã thoả thuận cho bà Nguyễn Vũ Xuân A, ông Hoàng Kim S vay số tiền 1.900.000.000đ; thời hạn vay: 240 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tài sản bảo đảm cho khoản vay là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số X, tờ bản đồ số X, tổ X, Phường Đ, quận S, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 080644 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 05-8-2020, đã chỉnh lý biến động sang tên cho bà Nguyễn Vũ Xuân A. Phía Ngân hàng cho biết, trong quá trình vay vốn, bà Nguyễn Vũ Xuân A và ông Hoàng Kim S trả nợ đúng hạn. Hội đồng xét xử xét thấy, bên vay là bà Xuân A , ông S không vi phạm nghĩa vụ thanh toán, thời hạn vay vẫn còn nên Ngân hàng không có quyền chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn theo quy định pháp luật.

[3.3] Về lý do Ngân hàng TMCP P cho rằng bên vay đã không thông báo trung thực về tình trạng của tài sản đảm bảo thì thấy: Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2018/DS-ST ngày 30-11-2018 của Toà án nhân dân thành phố Đà Nẵng về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và huỷ quyết định cá biệt" giữa Nguyên đơn - Ngân hàng TMCP P với Bị đơn - bà Trần Thị Thanh H, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có ông Lê Minh T1, bà Trần Thị C. Tài sản tranh chấp của vụ án này chính là thửa đất số 325 và thửa đất số 405, tờ bản đồ số 5, địa chỉ tổ X phường Đ, quận S, thành phố Đà Nẵng mà ông T1, bà C tặng cho ông Lê Minh T2 nhưng ông T1, bà C vẫn đang cư trú tại thửa đất này. Như vậy, Ngân hàng TMCP P biết rõ thông tin về thửa đất số X. Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng cũng xác nhận tại thời điểm cho bà Xuân A vay, Ngân hàng có tiến hành thẩm định thực tế tài sản đảm bảo là nhà đất tại địa chỉ Số X đường Q, phường Đ, quận S,, thành phố Đà Nẵng và biết tình trạng gia đình ông Lê Minh T1 đang cư trú tại đây. Như vậy, các lý do tại đơn kháng cáo

mà Ngân hàng đưa ra là khai nại, không có căn cứ pháp luật nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2022/DS-ST ngày 12-9-2022 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Vũ Xuân A về việc "Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất", buộc ông **Đào Quang N**, bà **Đặng Thị Cẩm H** và gia đình ông Lê Minh T1 phải giao nhà đất tại số X đường Q cho bà Nguyễn Vũ Xuân A sở hữu; Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP P về việc chấm dứt Hợp đồng tín dụng với bà Nguyễn Vũ Xuân A, ông Hoàng Kim S là đúng pháp luật.

[5] Tại phiên toà phúc thẩm, bà Xuân A trình bày tự nguyện hỗ trợ di dời cho gia đình ông T1 lên mức là 70.000.000đ. Xét thấy sự tự nguyện này là phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận, sửa một phần bản án sơ thẩm về việc ghi nhận sự tự nguyện này.

[6] Các yêu cầu kháng cáo của ông Lê Minh T1; Ngân hàng TMCP P không được chấp nhận nên các đương sự phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Tuy nhiên, ông Lê Minh T1 có đơn xin miễn tiền án phí và thuộc trường hợp người cao tuôi nên được Hội đồng xét xử xét miễn án phí phúc thẩm.

[7] Đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa hôm nay là phù hợp các tình tiết khách quan của vụ án và quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 148, Điều 293, Khoản 3 Điều 296, Khoản 2 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Các Điều 117, 119, 223, 352, 401, 500, 502, 503 và Điều 428 Bộ luật dân sự; Điều 117, 118 Luật Nhà ở; Điều 188 Luật đất đai;

- Nghị quyết 326/2016 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:

Không chấp nhận Đơn kháng cáo của ông Lê Minh T1; Ngân hàng TMCP P.

I. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2022/DS-ST ngày 12-9-2022 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng (về phần ghi nhận sự tự nguyện của đương sự tại phiên toà phúc thẩm):

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Vũ Xuân A về việc "Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" đối với ông Đào Quang N và bà Đặng Thị Cẩm H.

2. Buộc bị đơn ông Đào Quang N, bà Đặng Thị Cẩm H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Lê Minh T1, bà Trần Thị C, ông Lê Minh T2, các cháu Lê Minh T3, Nguyễn Lê H, Nguyễn Nhật L phải giao nhà đất tại Số X đường Q, phường Đ, quận S, thành phố Đà Nẵng cho bà Nguyễn Vũ Xuân A sở hữu. Nhà đất có tứ cận: Đông Bắc giáp: Kiệt ra đường V; Tây Bắc giáp: Nhà số X đường V; Đông Nam giáp: Nhà số XX đường V; Tây Nam giáp: Nhà số X đường Q.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Vũ Xuân A về việc hỗ trợ cho gia đình ông Lê Minh T1, bà Trần Thị C số tiền 70.000.000đ (bảy mươi triệu đồng).

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP P về việc:

4.1. Chấm dứt Hợp đồng tín dụng theo "Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ" số 0018/2021/PLC/HĐTD ngày 26-01-2021 giữa bà Nguyễn Vũ Xuân A - ông Hoàng Kim S với Ngân hàng TMCP P.

4.2 Buộc bà Nguyễn Vũ Xuân A và ông Hoàng Kim S phải thanh toán số tiền 1.757.440.000đ.

4.3 Xử lý tài sản thế chấp là nhà đất tại Số X đường Q, phường Đ, quận S, thành phố Đà Nẵng do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho bà Trần Thị Thanh H theo Giấy chứng nhận ngày 05-8-2020, chỉnh lý biến động sang tên bà Nguyễn Vũ Xuân A ngày 13-01-2021.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; thẩm định giá tài sản: 17.200.000đ bà Xuân A tự nguyện chịu. Số tiền này bà Xuân A đã nộp, đã chi theo phiếu thu ngày 09-7-2022.

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

6.1 Bà Nguyễn Vũ Xuân A tự nguyện chịu 300.000đ được khấu trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp (theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 3340 ngày 17-5-2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng).

6.2 Ngân hàng TMCP P phải chịu số tiền án phí là: 64.723.200đ, được trừ vào 32.447.546đ tạm ứng án phí đã nộp (theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 6356 ngày 08-8-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng). Ngân hàng TMCP P phải nộp tiếp số tiền án phí là: 32.275.654đ.

II. Án phí dân sự phúc thẩm:

1. Ông Lê Minh T1 được miễn án phí phúc thẩm.

Hoàn trả cho ông Lê Minh T1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0006409 ngày 03-10-2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

2. Ngân hàng TMCP P phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng); nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0006406 ngày 26-9-2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

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

Trường hợp bản án, 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, tự nguyện thi hành án 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.

***Nơi nhận**:*
- Các đương sự;
- VKSND Thành phố Đà Nẵng;
- TAND Q.Sơn Trà, TPĐN;
- Chi cục THADS Q.Sơn Trà, TPĐN;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Trần Thị Thanh Mai