TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 67/2023/DS-PT
Ngày 07 – 3 – 2023
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại về tài sản và hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Minh Trung

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Hải Hà

Bà Đinh Cẩm Đào

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Hứa Như Nguyện – Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà:* Bà Lê Thị Màu – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 tháng 01 và ngày 06, 07 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 292/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 10 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại về tài sản và hợp đồng tín dụng.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 193/2022/DS-ST ngày 02 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 235/2022/QĐ-PT ngày 10 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn D1, sinh năm 1968 (có mặt);

2. Bà Lâm Thị E, sinh năm 1971;

Người đại diện theo ủy quyền của bà E: Ông Nguyễn Văn D1, sinh năm 1968 (có mặt).

Cùng cư trú: Ấp 7, xã T, huyện T, tỉnh C ..

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Văn D2 – là Luật sư của Chi nhánh công ty Luật TNHH MTV Công Hùng & Cộng sự tại Cà Mau, thuộc Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Trần Văn C1, sinh năm 1974;

Cư trú: đường N, khóm 3, phường 4, thành phố C, tỉnh C.

2. Bà Huỳnh Thị Xuân M1, sinh năm 1983;

Cư trú: Số 144C, đường C, khóm 2, phường 8, thành phố C, tỉnh C ..

Người đại diện theo ủy quyền của ông C1, bà M1: Ông Ngô Đình C2, sinh năm 1958; Cư trú: Số 362A, đường N, khóm 4, phường 9, thành phố C, tỉnh C . (Văn bản ủy quyền ngày 14/9/2020) (có mặt).

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

1. Anh Huỳnh Hùng N1, sinh năm 1976 (vắng mặt);

2. Chị Nguyễn Thị M2, sinh năm 1980 (vắng mặt);

Cùng cư trú: Ấp 7, xã T, huyện T, tỉnh C ..

3. Anh Hồ Quốc P1, sinh năm 2000 (vắng mặt).

Cư trú: Ấp 7, xã T, huyện T, tỉnh C ..

4. Ông Nguyễn Phước Duy P2, sinh năm 1973 (vắng mặt).

Cư trú: Số 197/13, đường N, khóm 5, phường 1, thành phố C, tỉnh C ..

5. Ngân hàng A.

Địa chỉ: phường 2, quận T, Thành phố H;

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng: Anh Hồ Trung T, sinh năm 1992 – Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ theo giấy ủy quyền số 90/UQ-TGĐ.22 ngày 15/3/2022 (có mặt).

6. Công ty trách nhiệm hữu hạn (TNHH) xuất nhập khẩu nông lâm thủy sản K (Tên gọi cũ: Công ty TNHH chế biến thủy sản và xuất nhập khẩu K).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Phước Duy P2 – Chức vụ: Giám đốc (vắng mặt).

Địa chỉ: đường số 16, Khu dân cư Hương Lộ 5, Phường A, Quận B, Thành phố H.

7. Ông Trần Văn C1, sinh năm 1974.

Cư trú: Số 85A/12, đường R, khóm 3, phường 4, thành phố C, tỉnh C ..

8. Bà Huỳnh Thị Xuân M1, sinh năm 1983.

Cư trú: Số 144C, đường C, khóm 2, phường 8, thành phố C, tỉnh C ..

Người đại diện theo ủy quyền của ông C1, bà M1: Ông Ngô Đình C2, sinh năm 1958; Cư trú: Số 362A, đường N, khóm 4, phường 9, thành phố C, tỉnh C . (có mặt).

9. Bà Phạm Thị U, sinh năm 1943.

Cư trú: Ấp 7, xã T, huyện T, tỉnh C ..

10. Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1963.

Cư trú: Ấp 7, xã T, huyện T, tỉnh C ..

11. Bà Nguyễn Thị C4, sinh năm 1966.

Cư trú: khóm 8, phường 1, thành phố C, tỉnh C ..

12. Bà Nguyễn Thị C5, sinh năm 1967.

Cư trú: Ấp 9, xã T, huyện T, tỉnh C ..

13. Bà Nguyễn Thị Hồng T2, sinh năm 1974.

Cư trú: Ấp 10, xã K, huyện U, tỉnh C ..

14. Bà Nguyễn Hồng S, sinh năm 1975.

Cư trú: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C ..

15. Ông Nguyễn Hoàng M4, sinh năm 1976.

Cư trú: Ấp 15, xã K, huyện U, tỉnh C ..

16. Ông Nguyễn Thanh N2, sinh năm 1983.

Cư trú: Ấp 7, xã T, huyện T, tỉnh C ..

17. Ông Nguyễn Minh N3, sinh năm 1984.

Cư trú: Ấp 7, xã T, huyện T, tỉnh C ..

18. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1980.

Cư trú: Ấp 8, xã T, huyện T, tỉnh C ..

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị C4, bà Nguyễn Thị K, bà Phạm Thị U, ông Nguyễn Thanh H, ông Nguyễn Minh N3, ông Nguyễn Thanh N2, ông Nguyễn Hoàng M4, bà Nguyễn Hồng S, bà Nguyễn Thị Hồng T2 và bà Nguyễn Thị C5: Ông Nguyễn Văn D1, sinh năm 1968; Cư trú: Ấp 7, xã T, huyện T, tỉnh C . (có mặt).

- *Người kháng cáo*: Ông Nguyễn Văn D1, bà Lâm Thị E là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Nguyễn Văn D1 trình bày:

Vào ngày 12/7/2017, ông và bà E có hợp đồng chuyển nhượng 04 thửa đất tại ấp 7, xã T, huyện T, tỉnh C . cho ông Trần Văn C1 và bà Huỳnh Thị Xuân M1, đất tọa lạc tại ấp 7, xã T, huyện T, tỉnh C . theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐCNQSDĐ) ngày 12/7/2017 được công chứng tại Văn phòng công chứng Minh Hải, cụ thể:

+ Chuyển nhượng thửa đất số 833, tờ bản đồ 17, diện tích 5.788,3 m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số CH 431176 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp cho ông Nguyễn Văn D1 ngày 07/7/2017;

+ Chuyển nhượng thửa đất số 848, 849 tờ bản đồ 18, diện tích 9.449,90 m^2 theo GCNQSDĐ số CH 431176 do UBND huyện Thới Bình cấp cho ông Nguyễn Văn D1 ngày 10/7/2017;

+ Chuyển nhượng thửa đất số 790, tờ bản đồ số 18, diện tích 4.750,2 m^2 theo HĐCNQSDĐ giữa cụ Nguyễn Tám Bắc với ông C1, bà M1 theo GCNQSDĐ,

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 902377, do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 27/12/2016 ông Nguyễn Văn D1, điều chỉnh chuyển tên cho cụ Nguyễn Tám Bắc, vào ngày 29/6/2017 (cụ Bắc là cha ruột ông D1).

Đến ngày 10/7/2017 âl, do ông C1, bà M1 hứa hẹn nhiều lần nhưng không thực hiện trả tiền nên vợ chồng ông và ông Trần Văn C1, bà Huỳnh Thị Xuân M1 có làm "Tờ hợp đồng chuyển nhượng đất" thỏa thuận chuyển nhượng 03 phần đất cho ông C1, bà M1, tổng diện tích là 18.692,2 m^2, tọa lạc tại ấp 7, xã T, huyện T, tỉnh C ., với giá là 8.500.000.000 đồng, cụ thể:

+ Hai bên thỏa thuận ông C1 và bà M1 trả tiền 03 lần như sau:

Lần thứ nhất: Trả 2.500.000.000 đồng khi ký kết hợp đồng;

Lần thứ hai: Trả 3.000.000.000 đồng vào ngày 10/7/2018 âm lịch;

Lần thứ ba: Trả 3.000.000.000 đồng vào ngày 10/7/2019 âm lịch.

+ Ông C1, bà M1 được giữ 03 GCNQSDĐ, không được cầm cố, sang nhượng, thế chấp trong thời gian chưa trả đủ số tiền 8.500.000.000 đồng, nếu ông C1 và bà M1 không thực hiện trả tiền theo đúng hợp đồng thì vợ chồng ông có quyền lấy lại toàn bộ quyền sử dụng đất, đồng thời ông C1 và bà M1 bồi thường thiệt hại số tiền 10.000.000.000 đồng.

Thực tế, ông và bà E chỉ chuyển nhượng cho ông C1, bà M1 03 thửa gồm: Thửa 833, thửa 849 do ông D1, bà E đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thửa 790 do cụ Nguyễn Tám Bắc đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất do cụ Nguyễn Tám Bắc đứng tên là của vợ chồng ông nhưng chuyển tên quyền sử dụng đất cho cụ Nguyễn Tám Bắc thì sẽ được giảm, miễn thuế khi chuyển nhượng quyền sử dụng đấtvà khi chuyển mục đích sử dụng đất. Còn thửa 848, vợ chồng ông đã chuyển nhượng cho anh N1, chị M2 trước khi chuyển nhượng cho ông C1, bà M1; ông có nói cho ông C1, bà M1 biết và ông C1, bà M1 cũng đồng ý sẽ tách quyền sử dụng đất cho anh N1, chị M2 và ông C1, bà M1 đã thực hiện tách quyền sử dụng đất cho anh N1, chị M2 xong.

Sau khi ký hợp đồng, ông C1 và bà M1 có trả tiền cho vợ chồng ông nhiều lần với số tiền là 1.300.000.000 đồng, số tiền còn lại 7.200.000.000 đồng đến nay ông C1, bà M1 không thanh toán theo thỏa thuận. Do ông C1, bà M1 không thanh toán tiền theo đúng thỏa thuận nên vợ chồng ông bị mất tiền cọc 600.000.000 đồng để mua phần đất tại huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

Vì vậy, nay ông và bà E yêu cầu:

- Hủy 01 phần HĐCNQSDĐ giữa vợ chồng ông với ông C1, bà M1 và hủy HĐCNQSDĐ giữa cụ Nguyễn Tám Bắc với ông C1, bà M1 lập ngày 12/7/2017; Ông C1, bà M1 tự chịu thiệt hại số tiền 1.300.000.000 đồng đã trả cho vợ chồng ông.

- Yêu cầu ông C1, bà M1 bồi thường thiệt hại số tiền 600.000.000 đồng do ông C1, bà M1 không thanh toán tiền đúng thỏa thuận làm vợ chồng ông bị mất tiền đặt cọc;

Ông và bà E không đồng ý việc phát mãi các phần đất thu hồi nợ cho Ngân hàng A.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C1, bà M1, ông Ngô Đình C2 trình bày:

Vào ngày 12/7/2017, ông C1, bà M1 có nhận chuyển nhượng từ ông D1, bà E các phần đất tọa lạc tại ấp 7, xã T, huyện T, tỉnh C . theo HĐCNQSDĐ ngày 12/7/2017 được công chứng tại Văn phòng công chứng Minh Hải như nguyên đơn trình bày. Đồng thời, ông C1, bà M1 thừa nhận vào ngày 10/7/2017 âl, ông C1, bà M1 và ông D1, bà E có làm "Tờ hợp đồng chuyển nhượng đất" thỏa thuận chuyển nhượng 03 phần đất cho ông C1, bà M1, tổng diện tích là 18.692,2 m^2, tọa lạc tại ấp 7, xã T, huyện T, tỉnh C ., với giá là 8.500.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông C1, bà M1 đã trả 1.300.000.000 đồng, đã nhận đất, còn nợ số tiền 7.200.000.000 đồng.

Ngày 07 tháng 8 năm 2017, ông C1, bà M1 đã thế chấp toàn bộ tài sản tại Ngân hàng A để đảm bảo cho Công ty K vay số tiền 7.250.000.000 đồng.

Nay, ông C1, bà M1 không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngân hàng A yêu cầu ông C1, bà M1 trả nợ và xử lý tài sản thế chấp, ông C1, bà M1 không ý kiến, yêu cầu Tòa án xử lý theo quy định pháp luật. Ngoài ra, ông C1, bà M1 có tách phần đất thửa 848 diện tích 1.296 m^2 cho anh N1, chị M2 do ông D1, bà E đã chuyển nhượng cho anh N1, chị M2 trước khi chuyển nhượng đất cho ông C1, bà M1.

Anh Huỳnh Hùng N1, chị Nguyễn Thị M2 trình bày: Vào ngày 01/3/2017, anh chị có nhận chuyển nhượng của ông D1, bà E phần đất có diện tích 1.296m^2, tọa lạc tại ấp 7, xã T, huyện T, tỉnh C ., giá chuyển nhượng 450.000.000 đồng. Sau đó khoảng 03 tháng, ông D1, bà E chuyển nhượng toàn bộ phần đất cho ông C1, bà M1 kể cả phần đất đã chuyển nhượng cho anh chị. Ông C1, bà M1 đã tiến hành tách phần đất diện tích 1.296m^2 cho anh chị đứng tên GCNQSDĐ. Đến ngày 09/9/2020, anh chị đã tách thành 02 thửa 995 tờ bản đồ số 18 diện tích 648m^2 do anh chị đứng tên và thửa 996 tờ bản số 18 diện tích 648m^2 do Hồ Quốc P1 đứng tên. Anh chị không có liên quan việc tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn nên xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Anh Hồ Quốc P1 trình bày: Hiện anh đang quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 648m^2 thuộc thửa số 996, tờ bản đồ số 18 được tách ra từ GCNQSDĐ của anh N1, chị M2. Anh xác định không liên quan trong vụ án ông D1, bà E với ông C1, bà M1 nên khước từ tham gia tố tụng.

Đại diện Ngân hàng A, anh Hồ Trung T trình bày:

Ngân hàng A (gọi tắt Ngân hàng) có cấp tín dụng cho Công ty TNHH chế biến thủy sản và xuất nhập khẩu K nay là Công ty TNHH xuất nhập khẩu nông lâm thủy sản Khang T (gọi tắt Công ty K) gồm các hợp đồng:

1. Hợp đồng cho vay hạn mức số 2274/17/TD/XXVIII ngày 07/6/217, với các nội dung thỏa thuận như sau:

Số tiền vay: 650.000.000 đồng, mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh, bù đắp vốn tự có mua tôm nguyên liệu xuất khẩu, thời hạn là 12 tháng, kể từ ngày 07/6/2017 đến ngày 07/6/2018; thời hạn của mỗi món vay được ghi trên Giấy nhận nợ, tối đa không quá 06 tháng; lãi suất trong hạn và thời điểm điều chỉnh lãi suất được quy định trên từng Giấy nhận nợ; lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn.

2. Hợp đồng cấp hạn mức số 3207/17/TD/XXVIII ngày 05/8/2017, phụ lục hợp đồng PL.01-3207/17/TD/XXVIII ngày 05/8/2017, Phụ lục hợp đồng số PL.02 3207/17/TD/XXVIII ngày 05/8/2017, với các nội dung như sau:

Hạn mức tín dụng: 6.500.000.000 đồng; Mục đích sử dụng: Bổ sung vốn kinh doanh thủy sản; mục đích chiết khấu: chiết khấu bộ chứng từ xuất khẩu theo phương thức tín dụng chứng từ L/C; thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng tổng: 12 tháng, kể từ ngày 05/8/2017 đến ngày 05/8/2018; Thời hạn của mỗi hợp đồng vay và lãi suất trong hạn, thời điểm điều chỉnh lãi suất được ghi trên từng giấy nhận nợ; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn.

3. Nợ thẻ tín dụng theo giấy đề nghị kiêm hợp đồng phát hành thẻ, sử dụng tín dụng quốc tế ABbank Visa ngày 22/5/2017 với số tiền cấp hạn mức 100.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ tại Ngân hàng theo các hợp đồng tín dụng nêu trên, ông C1 và bà M1 đã ký Hợp đồng thế chấp các tài sản sau:

1. Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 2274/17/XXVIII ngày 07/6/2017 để đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ hoàn trả nợ phát sinh theo hợp đồng cho vay hạn mức số 2274/17/TD/XXVIII ký ngày 07/6/2017;

Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất tại thửa số 1009, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp 2, xã Hồ Thị Kỷ, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CĐ902274, vào sổ cấp: CS00236 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 07/12/2016, cập nhật chủ sở hữu, sử dụng ngày 10/5/2017.

2. Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 3207/17/BL/XXVIII ngày 05/8/2017 để đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ phát sinh theo hợp đồng hạn mức số: 3207/17/TD/XXVIII ký ngày 05/8/2017, các tài sản thế chấp là:

- Tài sản thứ 1: Thửa 790, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp 7, xã T, huyện T, tỉnh C ., GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ902377, vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS00135 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 27/12/2016. Cập nhật thay đổi mục đích sử dụng đất ngày 29/6/2017. Cập nhật thay đổi chủ sở hữu, chủ sử dụng ngày 13/7/2017.

- Tài sản thứ 2: Quyền sử dụng đất thửa số 833, tờ bản đồ số 18 tọa lạc ấp 7, xã T, huyện T, tỉnh C ., GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CH431176, vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS00197 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 07/7/2017. Cập nhật thay đổi chủ sở hữu, chủ sử dụng ngày 13/7/2017.

- Tài sản thứ 3: Quyền sử dụng đất thửa số 849, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp 7, xã T, huyện T, tỉnh C ., GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với

đất số CH431242, vào số cấp GCN: CS00207 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 20/7/2017.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 3207/17/BL/XXVIII ngày 05/8/2017 đã được công chứng tại phòng công chứng số 1, tỉnh Cà Mau ngày 05/8/2017 và đã đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau ngày 08/8/2017.

Các thành viên Công ty K là ông Trần Văn C1, ông Nguyễn Phước Duy P2 đã ký cam kết bảo lãnh cá nhân ngày 05/8/2017 để bảo lãnh khoản vay trên cho Công ty K.

Ngân hàng đã thực hiện việc giải ngân theo đúng nội dung hai bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng và Công ty K đã rút tổng cộng 7.150.000.000 đồng, theo các giấy nhận nợ sau:

- Giấy nhận nợ số 2274/17/TD/XXVIII.02 ngày 05/12/2017, số tiền đã rút 650.000.000 đồng, thời hạn vay 06 tháng (kể từ ngày 05/12/2017 đến ngày 05/6/2018), lãi suất cho vay 9,5%/năm, lãi suất thay đổi 03 tháng/lần, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn;

- Giấy nhận nợ số 3207/17/TD/XXVIII.01 ngày 07/8/2017, số tiền đã rút 6.500.000.000 đồng, thời hạn vay 06 tháng (kể từ ngày 07/8/2017 đến ngày 07/02/2018), lãi suất cho vay 9,5%/năm, lãi suất thay đổi 03 tháng/lần, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Ngoài ra, giấy nhận nợ theo thẻ visa tín dụng quốc tế ngày 22/5/2017 với số tiền 100.000.000 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng Công ty K đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Ngân hàng đã nhiều lần làm việc trực tiếp, tạo điều kiện cho Công ty K trả nợ, đồng thời gửi thông báo nhắc nợ, thông báo chuyển nợ quá hạn, thông báo yêu cầu khách hàng tự xử lý tài sản đảm bảo để trả nợ vay, thông báo kiểm tra tài sản. Tuy nhiên, Công ty K đã không thực hiện. Tính đến ngày 02/8/2022, Công ty K còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 11.945.941.545 đồng. Trong đó: Nợ gốc là 7.243.696.608 đồng; nợ tiền lãi trong hạn tính đến ngày 16/10/2020 là 20.301.370 đồng, lãi quá hạn: 4.680.920.567 đồng, phí SMS 1.023.000 đồng.

Nay Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc Công ty K thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền đến ngày 02/8/2022 là 11.945.941.545 đồng và lãi phát sinh theo hợp đồng cho đến khi tất toán nợ. Trường hợp Công ty K không thực hiện việc trả nợ hoặc trả không đầy đủ khoản nợ thì yêu cầu được phát mãi tài sản thế chấp hoặc Ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp để đảm bảo thu hồi nợ.

Yêu cầu ông Trần Văn C1, ông Nguyễn Phước Duy P2 thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo cam kết bảo lãnh cá nhân.

Ông Nguyễn Phước Duy P2, đại diện Công ty K không đến Tòa án trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của ông D1, bà E và đại diện Ngân hàng A.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số:193/2022/DS-ST ngày 02 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu: Hủy 01 phần HĐCNQSDĐ thiết lập ngày 12/7/2017 giữa ông D1, bà E với ông C1, bà M1 và hủy HĐCNQSDĐ thiết lập ngày 12/7/2017 giữa cụ Bắc với ông C1, bà M1 tại Văn phòng công chứng Minh Hải; bồi thường thiệt hại số tiền 600.000.000 đồng.

Buộc ông Nguyễn Văn D1, bà Lâm Thị E và ông Trần Văn C1, bà Huỳnh Thị Xuân M1 tiếp tục thực hiện hợp đồng theo 02 HĐCNQSDĐ lập ngày 12/7/2017 tại Văn phòng công chứng Minh Hải. Ông Nguyễn Văn D1, bà Lâm Thị E có nghĩa vụ giao tài sản đang quản lý, sử dụng cho ông Trần Văn C1, bà Huỳnh Thị Xuân M1 theo 02 hợp đồng với tổng diện tích 18.692,2m^2. Ông Trần Văn C1, bà Huỳnh Thị Xuân M1 có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Văn D1, bà Lâm Thị E số tiền còn nợ 7.200.000.000 đồng.

Kể từ ngày ông D1, bà E có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông C1, bà M1 không thi hành xong khoản tiền trên, thì còn phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng A:

Buộc Công ty K thanh toán cho Ngân hàng Atính đến ngày 02/8/2022 với tổng số tiền vốn và lãi còn nợ là 11.945.941.545 đồng. Trong đó: Nợ gốc là 7.243.696.608 đồng, lãi trong hạn là 20.301.370 đồng, lãi quá hạn: 4.680.920.567 đồng, phí SMS 1.023.000 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 02/8/2022, Công ty K còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ chưa thanh toán, theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thì lãi suất mà Công ty K phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Ngân hàng Aphải trả cho ông Trần Văn C1, bà Huỳnh Thị Xuân M1 bản chính GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất thửa số 1009, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.346,3m^2 tọa lạc tại ấp 2, xã Hồ Thị Kỷ, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 07/12/2016 số CĐ902274 chỉnh lý sang tên ông C1, bà M1 ngày 10/5/2017; GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất, thuộc các thửa 790, tờ bản đồ số 18, diện tích 4.750,2m^2 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 27/12/2016 số CĐ902377 được chỉnh lý sang tên ông C1, bà M1 ngày 13/7/2017; thửa số 833, tờ bản đồ số 18 diện tích 5.788,3m^2 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 07/7/2017 số CH431176 được chỉnh lý sang tên ông C1, bà M1 ngày 13/7/2017; thửa số 849, tờ bản đồ số 18, diện tích 8.153,9m^2 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 20/7/2017 số CH431242 đứng tên ông C1, bà M1 đất tọa lạc tại ấp 7, xã T, huyện T, tỉnh C . khi các nghĩa vụ được bảo đảm bằng tài sản này đã được thanh toán xong.

Trường hợp Công ty K không thanh toán hoặc thanh toán không đủ các khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Không chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng về việc yêu cầu ông Trần Văn C1, ông Nguyễn Phước Duy P2 có nghĩa vụ trả nợ khi Công ty K không còn tài sản.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 15/8/2022, Ông Nguyễn Văn D1, bà Lâm Thị E có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

Hủy 01 phần HĐCNQSDĐ thiết lập ngày 12/7/2017 giữa ông D1, bà E với ông C1, bà M1 và hủy HĐCNQSDĐ thiết lập ngày 12/7/2017 giữa cụ Bắc với ông C1, bà M1

Không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam

Chấp nhận yêu cầu ông D1, bà E buộc ông C1, bà M1 bồi thường thiệt hại số tiền 600.000.000 đồng do mất cọc mua đất ở U Minh.

Chấp nhận yêu cầu ông D1, bà E về việc yêu cầu ông C1, bà M1 chịu mất số tiền 1.300.000.000 đồng đã trả cho ông D1 bà E, do ông C1, bà M1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán giá trị hợp đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Ông Nguyễn Văn D1, bà Lâm Thị E giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tranh luận:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D1, bà E với ông C1, bà M1 vô hiệu. Do, tại hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 10 tháng 7 năm 2017 có thỏa thuận thời gian trả nợ nhưng ông C1, bà M1 không thực hiện.

Mục đích của hợp đồng là ông C1, bà M1 trả tiền; còn ông D1, bà E giao đất nhưng ông C1, bà M1 thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền Ngân hàng nhưng không chịu trả tiền cho bà ông D1, bà E. Theo hợp đồng giá trị chuyển nhượng là 200.000.000 đồng nhưng giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế là 8.500.000.000 đồng là không đúng thực tế. Hiện nay, ông C1, bà M1 vẫn chưa nhận đất canh tác.

Ngân hàng đi thẩm định tài sản thế chấp nhưng không liên hệ chính quyền địa phương là không đúng quy định.

Ông D1, bà E là người thật thà nên nếu bảo vệ quyền lợi của ông C1, bà M1 là thiệt thòi cho ông D1, bà E.

Ông C1, bà M1 không thực hiện đúng thỏa thuận chuyển nhượng nên phải bị mất cọc số tiền 1.300.000.000 đồng. Ngoài ra, do ông C1, bà M1 không trả tiền đúng hạn nên ông D1, bà E bị mất cọc số tiền 600.000.000 đồng nên yêu cầu ông C1, bà M1 bồi thường số tiền này. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu

khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của ông D1, bà E. Ngoài ra, án sơ thẩm có nhiều thiếu sót: Ông D1 chỉ yêu cầu hủy hợp đồng nhưng án sơ thẩm công nhận hợp đồng và buộc thực hiện hợp đồng. Án phí sơ thẩm không đúng quy định.

Ông Nguyễn Văn D1 tranh luận: Ông không biết, không thấy Ngân hàng vào thẩm định tài sản thế chấp. Do đó, Ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định khoản 2 Điều 139 Bộ luật dân sự và Công văn 64 của Tòa án tối cao. Hợp đồng thế chấp tài sản là vô hiệu.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn tranh luận: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự là vô hiệu. Ông D1, bà E đồng ý cho ông C1, bà M1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để trả tiền cho ông D1, bà E. Ông D1, bà E cho rằng ông C1, bà M1 không trả tiền nên bị mất cọc nhưng hợp đồng đặt cọc chỉ viết tay và người nhận chuyển nhượng đất là em vợ của ông D1 nên không khách quan. Đề nghị Hội đồng xét xử: Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện của Ngân hàng A tranh luận: Khi nhận thế chấp tài sản, Ngân hàng có thẩm định tài sản là đất trống, không có nhà cửa; ông C1, bà M1 có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng án lệ số 43, Công văn số 64 của Tòa án nhân dân tối cao bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án; của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 193/2022/DS-ST ngày 02 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Do hủy án sơ thẩm nên không xem xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn D1, bà Lâm Thị E.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo Ông Nguyễn Văn D1, bà Lâm Thị E, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Các đương sự thống nhất trình bày: Vào ngày 12 tháng 7 năm 2017, ông D1, bà E có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Trần Văn C1, bà Huỳnh Thị Xuân M1 quyền sử dụng đất với tổng diện tích 18.692,4 m^2, tọa lạc tại ấp 7, xã T, huyện T, tỉnh C ., thể hiện như sau:

[1.1] Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12 tháng 7 năm 2017 giữa ông D1, bà E với ông C1, bà M1: Ông D1, bà E chuyển nhượng cho ông C1, bà M1 thửa đất số 833 (349), tờ bản đồ số 17 diện tích 5.788,3m^2 được cơ quan có thẩm quyền xác nhận ngày 13/7/2017; chuyển nhượng thửa số 848, 849, tờ bản đồ số 18 diện tích 9.449,90m^2 đã được ghi nhận thay đổi chủ sử dụng đất vào ngày 13/7/2017 cho ông C1, bà M1. Ngày 16 tháng 11 năm 2017, thửa số 848, tờ bản đồ số 18 diện tích 1.296m^2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

cho anh Huỳnh Hùng N1, chị Nguyễn Thị M2. Việc ông C1, bà M1 chuyển nhượng diện tích 1.296m^2 cho anh N1, chị M2 được sự đồng ý của ông D1, bà E do trước khi chuyển nhượng đất cho ông C1, bà M1 thì ngày 01 tháng 3 năm 2017, anh N1, chị M2 đã nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 1.296 m^2 từ ông D1, bà E.

[1.2] Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12 tháng 7 năm 2017 giữa cụ Bắc với ông C1, bà M1: Ông D1, bà E chuyển nhượng thửa đất số 790, tờ bản đồ số 18 diện tích 4.750,20m^2 được cơ quan có thẩm quyền xác nhận thay đổi chủ sử dụng đất ngày 13/7/2017. Phần đất này là của ông D1, bà E chuyển tên cho ông Bắc để được giảm thuế chứ thực chất là đất của ông D1, bà E. Điều này được bà Phạm Thị U là vợ của ông Nguyễn Tám Bắc, ông D1, bà E trình bày. Như vậy, thực tế, ông D1, bà E chuyển nhượng cho ông C1, bà M1 quyền sử dụng đất thửa 833 (349), tờ bản đồ số 17 diện tích 5.788,3m^2; thửa đất số 849, tờ bản đồ số 18 diện tích 8.153,90m^2; thửa đất số 790, tờ bản đồ số 18 diện tích 4.750,20m^2 với tổng diện tích 18.692,4 m^2 với giá là 8.500.000.000 đồng.

[2] Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D1, bà E với ông C1, bà M1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Bắc với ông C1, bà M1 lập ngày 12/7/2017 đã được công chứng, đăng ký cơ quan có thẩm quyền và được điều chỉnh trang 4 sang tên ông C1, bà M1. Việc giao kết hợp đồng giữa các đương sự là hoàn tự nguyện, không ai ép buộc. Khi giao kết hợp đồng xong thì ông D1, bà E đã giao toàn bộ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất cho ông C1, bà M1 kể cả thửa đất số 848, tờ bản đồ số 18 mà ông D1, bà E đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N1, bà M2 để ông C1, bà M1 chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông N1, bà M2. Như vậy, ông D1, bà E đã thống nhất cho ông C1, bà M1 chuyển tên quyền sử dụng đất sang cho ông C1, bà M1 mặc dù ông C1, bà M1 chưa trả tiền xong cho ông D1, bà E. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 12/7/2017, đến ngày 17/7/2017 giữa ông D1, bà E với ông C1, bà M1 có thỏa thuận thiết lập hợp đồng vay tài sản, theo nội dung ông C1, bà M1 có vay của ông D1, bà E số tiền 8.500.000.000 đồng, lãi suất hai bên tự thỏa thuận nhưng không vượt quá quy định của Nhà nước. Tại phiên tòa, ông D1 cũng thừa nhận, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C1, bà M1, do ông C1, bà M1 không trả tiền nên đã lập hợp đồng vay ngày 17 tháng 7 năm 2015 và ngày 10/7/2017 (al) (tức là ngày 22 tháng 8 năm 2017 dl) thì ông D1, bà E với ông C1, bà M1 lại ký hợp đồng chuyển nhượng để thỏa thuận thời gian thanh toán số tiền chuyển nhượng thành 3 lần: Lần 1 trả 2.500.000.000 đồng ngày 10/7/2017 (al); lần 2 trả 3.000.000.000 đồng ngày 10/7/2018 (al); lần 3 trả 3.000.000.000 đồng ngày 10/7/2019 (al). Như vậy, nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận khoản tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất thành tiền vay. Sau đó, nguyên đơn và bị đơn lại thỏa thuận thời hạn bị đơn trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Điều này chứng tỏ, ông D1, bà E đã thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn đã hoàn thành, phù hợp với trình bày của ông D1 tại phiên tòa sơ thẩm, ông D1 có yêu cầu ông C1, bà M1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác trả tiền còn thiếu cho ông D1. Bị đơn không có yêu cầu nguyên đơn giao đất và bị đơn cũng cho rằng đã nhận đất nên đã

thế chấp cho Ngân hàng nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm về phần này. Do, các đương sự thỏa thuận trả tiền chuyển nhượng thành 3 lần nhưng ông C1, bà M1 không thực hiện theo thỏa thuận nên ông C1, bà M1 phải chịu lãi suất chậm trả theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự, cụ thể:

Lần 1 trả ngày 10/7/2017 số tiền 2.500.000.000 đồng, nhưng chỉ trả được 1.300.000.000 đồng nên số tiền còn lại 1.200.000.000 đồng phải tính lãi chậm trả từ ngày 10/7/2017 al (tức ngày 22 tháng 8 năm 2017) đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 02 tháng 8 năm 2022 là 04 năm 11 tháng 10 ngày x 10%/năm = 593.333.000 đồng. Vốn, lãi là 1.793.333.000 đồng.

Lần 2 trả ngày 10/7/2018 al (tức ngày 20 tháng 8 năm 2018) số tiền 3.000.000.000 đồng đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 02 tháng 8 năm 2022) là 03 năm 11 tháng 12 ngày x 10%/năm = 1.185.000.000 đồng. Vốn, lãi: 4.185.000.000 đồng

Lần 3 trả ngày 10/7/2019 al (tức ngày 10 tháng 8 năm 2019) số tiền 3.000.000.000 đồng đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 02 tháng 8 năm 2022) là 02 năm 11 tháng 22 ngày x 10%/năm = 893.333.000 đồng. Vốn, lãi là 3.893.333.000 đồng.

Tổng số tiền ông C1, bà M1 phải trả cho ông D1, bà E là 9.871.666.000 đồng. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm về phần này.

[3] Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại với số tiền 600.000.000 đồng do bị đơn không thanh toán tiền cho nguyên đơn dẫn đến việc nguyên đơn bị mất cọc khi nhận chuyển nhượng phần đất của ông Bay, bà Thủy. Xét thấy, ông D1 có cung cấp "*hợp đồng sang nhượng đất*" bản viết tay lập ngày 10/7/2018 âl giữa ông Nguyễn Văn D1, bà Lâm Thị E với ông Lâm Văn Bay, bà Huỳnh Như Thủy (BL 660): Ông D1 nhận chuyển nhượng của ông Bay, bà Thủy phần đất có vị trí tứ cận nhưng không ghi diện tích, không ghi rõ phần đất tọa lạc tại đâu với giá 2.500.000.000 đồng, ông D1 có đặt cọc số tiền 600.000.000 đồng, đến ngày 10/10/2018 âm lịch ông D1 không giao đủ số tiền còn lại thì chịu mất cọc. Như vậy, hợp đồng trên không quy định rõ đối tượng giao kết hợp đồng là không phát sinh trách nhiệm giao kết hợp đồng giữa các bên. Ngoài ra, giữa bà E với ông Bay có mối quan hệ chị em ruột, vì vậy việc thỏa thuận này là thiếu khách quan. Hơn nữa, việc ông C1, bà M1 không thanh toán tiền cho ông D1, bà E không phải là căn cứ để cho ông D1, bà E bị mất tiền cọc (nếu có). Do vậy, án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông D1, bà E về việc buộc bị đơn bồi thường thiệt hại số tiền 600.000.000 đồng là có cơ sở.

[4] Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2274/17/XXVIII ngày 07/6/2017 giữa Ngân hàng A với ông Trần Văn C1, bà Huỳnh Thị Xuân M1 đối với thửa đất số 1009, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp 2, xã Hồ Thị Kỷ, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 07/12/2016, cập nhật chủ sở hữu, sử dụng ngày 10/5/2017 đứng tên ông C1, bà M1 không có kháng cáo nên không xem xét.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3207/17/BL/XXVIII ngày 05/8/2017 giữa Ngân hàng A với ông Trần Văn C1, bà Huỳnh Thị Xuân M1 đối

với: Thửa đất 790, tờ bản đồ số 18 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 27/12/2016, cập nhật thay đổi chủ sở hữu, chủ sử dụng ngày 13/7/2017 đứng tên ông C1, bà M1; thửa đất số 833, tờ bản đồ số 18 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 07/7/2017, cập nhật thay đổi chủ sở hữu, chủ sử dụng ngày 13/7/2017 đứng tên ông C1, bà M1; thửa đất số 849, tờ bản đồ số 18 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 20/7/2017 đứng tên ông C1, bà M1. Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng thế chấp được lập thành văn bản, có công chứng và được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Bình theo đúng quy định của pháp luật. Khi thế chấp cho Ngân hàng A, ông C1, bà M1 đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các phần đất thế chấp và việc thế chấp là hoàn toàn tự nguyện. Vào thời điểm Ngân hàng A nhận thế chấp, trên đất không có nhà cửa, công trình kiến trúc, cũng không ai có sinh sống trên đất. Do đó, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất trên là có hiệu lực. Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, Công ty K đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Ông C1, bà M1 đồng ý xử lý tài sản thế chấp theo quy định pháp luật. Án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo quy định tại Điều 323 Bộ luật dân sự là có căn cứ.

[5] Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có cơ sở chấp nhận như nhận định tại đoạn [2] và đoạn [4]. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng, nguyên đơn chỉ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng. Hội đồng xét xử xét thấy, nguyên đơn yêu cầu không trả phần giá trị hợp đồng chuyển nhượng mà ông C1, bà M1 đã thanh toán 1.300.000.000 đồng, không đồng ý việc phát mãi tài sản tài sản là quyền sử dụng các phần đất đã chuyển nhượng cho ông C1, bà M1 để thu hồi nợ của Ngân hàng A là đã yêu cầu giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên án sơ thẩm giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng quy định.

[6] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn D1, bà Lâm Thị E. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 193/2022/DS-ST ngày 02/8/2022 của Toà án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau là phù hợp.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn D1, bà Lâm Thị E mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí. Ông D1, bà E mỗi người có nộp 300.000 đồng được chuyển thu.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 02 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của Ông Nguyễn Văn D1, bà Lâm Thị E.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 193/2022/DS-ST ngày 02/8/2022 của Toà án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu: Hủy 01 phần HĐCNQSDĐ thiết lập ngày 12/7/2017 giữa ông D1, bà E với ông C1, bà M1 và hủy HĐCNQSDĐ thiết lập ngày 12/7/2017 giữa cụ Bắc với ông C1, bà M1 tại Văn phòng công chứng Minh Hải; bồi thường thiệt hại số tiền 600.000.000 đồng.

Buộc ông Nguyễn Văn D1, bà Lâm Thị E với ông Trần Văn C1, bà Huỳnh Thị Xuân M1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/7/2017 tại Văn phòng công chứng Minh Hải. Ông Trần Văn C1, bà Huỳnh Thị Xuân M1 có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Văn D1, bà Lâm Thị E số tiền còn nợ 9.871.666.000 đồng.

Kể từ ngày ông D1, bà E có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông C1, bà M1 không thi hành xong khoản tiền trên, thì còn phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

- Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần An B:

Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn xuất nhận khẩu nông lâm thủy sản Kthanh toán cho Ngân hàng Atính đến ngày 02/8/2022 số tiền 11.945.941.545 đồng và lãi phát sinh từ ngày 03/8/2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng Atheo Hợp đồng cho vay hạn mức số: 2274/17/TD/XXVIII ngày 07 tháng 6 năm 2017, Hợp đồng cấp hạn mức số: 3207/17/TD/XXVIII ngày 05 tháng 8 năm 2017, phụ lục hợp đồng PL.01 -3207/17/TD/XXVIII ngày 05 tháng 8 năm 2017, Phụ lục hợp đồng số PL.02 3207/17/TD/XXVIII ngày 05 tháng 8 năm 2017, giấy nhận nợ theo thẻ visa tín dụng quốc tế ngày 22/5/2017.

Ngân hàng Aphải trả cho ông Trần Văn C1, bà Huỳnh Thị Xuân M1 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất thửa số 1009, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.346,3m^2 tọa lạc tại ấp 2, xã Hồ Thị Kỷ, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 07/12/2016 số CĐ902274 chỉnh lý sang tên ông C1, bà M1 ngày 10/5/2017; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất, thuộc các thửa 790, tờ bản đồ số 18, diện tích 4.750,2m^2 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 27/12/2016 số CĐ902377 được chỉnh lý sang tên ông C1, bà M1 ngày 13/7/2017; thửa số 833, tờ bản đồ số 18 diện tích 5.788,3m^2 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 07/7/2017 số CH431176 được chỉnh lý sang tên ông C1, bà M1 ngày 13/7/2017; thửa số 849, tờ

bản đồ số 18, diện tích 8.153,9m^2 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 20/7/2017 số CH431242 đứng tên ông C1, bà M1.

Trường hợp Công ty trách nhiệm hữu hạn xuất nhận khẩu nông lâm thủy sản Kkhông thanh toán hoặc thanh toán không đủ các khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng Acó quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật các phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất thửa số 1009, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.346,3m^2 tọa lạc tại ấp 2, xã Hồ Thị Kỷ, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 07/12/2016 số CĐ902274 chỉnh lý sang tên ông C1, bà M1 ngày 10/5/2017; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất thuộc các thửa 790, tờ bản đồ số 18, diện tích 4.750,2m^2 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 27/12/2016 số CĐ902377 được chỉnh lý sang tên ông C1, bà M1 ngày 13/7/2017; thửa số 833, tờ bản đồ số 18 diện tích 5.788,3m^2 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 07/7/2017 số CH431176 được chỉnh lý sang tên ông C1, bà M1 ngày 13/7/2017; thửa số 849, tờ bản đồ số 18, diện tích 8.153,9m^2 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 20/7/2017 số CH431242 đứng tên ông C1, bà M1 đất tọa lạc tại ấp 7, xã T, huyện T, tỉnh C . theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 2274/17/XXVIII ngày 07/6/2017; Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 3207/17/BL/XXVIII ngày 05/8/2017 để thu hồi nợ. Ông D1, bà E, ông C1, bà M1 có trách nhiệm giao tài sản khi Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng về việc yêu cầu ông Trần Văn C1, ông Nguyễn Phước Duy P2 có nghĩa vụ trả nợ khi Công ty K không còn tài sản.

- Án phí dân sự, kinh doanh thương mại sơ thẩm:

+ Ông Nguyễn Văn D1, bà Lâm Thị E phải chịu án phí số tiền 28.300.000 đồng, ngày 22/8/2019 ông D1, bà E đã dự nộp số tiền tạm ứng án phí là 34.500.000 đồng theo biên lai thu số 0000646 được đối trừ, ông D1, bà E được hoàn lại số tiền 6.200.000 đồng.

+ Công ty trách nhiệm hữu hạn xuất nhập khẩu nông lâm thủy sản Khang Thịnh phải chịu án phí số tiền 119.946.000 đồng (chưa nộp).

+ Ngân hàng Aphải chịu án phí số tiền 300.000 đồng, ngày 12/02/2020 Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam đã dự nộp số tiền tạm ứng án phí là 58.603.000 đồng theo biên lai thu số 0001410 được đối trừ, Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam được hoàn lại số tiền 58.303.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn D1, bà Lâm Thị E mỗi người phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng, ngày 15/8/2019 ông D1, bà E mỗi người có nộp số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001908, 0001909 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được đối trừ

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 thoả 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, 7a, 7b 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:
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Đặng Minh Trung