TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án: 74/2022/DS-PT Ngày: 27 - 01 - 2022 V/v: "Tranh chấp QSD đất, QSH nhà, hợp đồng CNQSD đất, QSH nhà, hủy giấy CNQSD đất và hợp đồng tín dụng".	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Long

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Ông Nguyễn Văn Tửu

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Duy Minh - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Mậu Hưng - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 260/2021/TLPT-DS ngày 30 tháng 3 năm 2021 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, hủy giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tín dụng".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2020/DS-ST ngày 21 tháng 12 năm 2020 của Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 10/2022/QĐPT-DS ngày 11 tháng 01 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1976 (vắng mặt);

Địa chỉ: 115 S.Olive St. Anaheim, CA 92805 U.S.A.

Tạm trú: Số A11, đường 30/4, phường 1, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Vinh Q, sinh năm 1961. Địa chỉ: Số 33/27, đường P, phường 4, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Hòa Thuận – Công ty Luật TNHH MTV Thuận Nguyễn (có mặt).

2. Công ty TNHH MTV Q (gọi tắt là VAMC).

Địa chỉ: Số 22, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Công ty TNHH MTV Q (VAMC): Ngân hàng thương mại cổ phần A (gọi tắt là ABBank).

Địa chỉ: Số 2-2A đường P, phường 2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần A: Ông Hồ Trung T, sinh năm 1992. Địa chỉ liên lạc: Số 2-2A đường P, phường 2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Túy H, sinh năm 1965 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A11, đường 30/4, phường 1, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. Tạm trú: Số 02/10, tổ 31, phường B, Quận 2 (nay là Thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Phạm Hồng D, sinh năm 1979 (vắng mặt);

3. Bà Trần Thị Thanh T1, sinh năm 1982 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số 210A/16, ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Hồng D và bà Trần Thị Thanh T1: Ông Trần Hồ N, sinh năm 1987. Địa chỉ: Số 112A, đường N, phường 2, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Nguyễn Thị Kiều N2, sinh năm 1990 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp Phú Mỹ, xã Đ, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

2. Ông Đặng Dương T, sinh năm 1968 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A11, đường 30/4, phường 1, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Tạm trú: Số 02/10, tổ 31, phường B, Quận 2 (nay là Thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ủy ban nhân dân thành phố V (có văn bản đề nghị vắng mặt).

4. Cục Thi hành án dân sự tỉnh V (có văn bản đề nghị vắng mặt).

5. Chi cục Thi hành án dân sự huyện L (có văn bản đề nghị vắng mặt).

6. Ngân hàng thương mại cổ phần A (gọi tắt là ABBank).

Địa chỉ: Số 170, đường H, phường Đ, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần A:

Ông Hồ Trung T, sinh năm 1992. Địa chỉ: Số 170, đường H, phường Đ, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

7. Văn phòng công chứng T3, đã giải thể (tổ chức tiếp nhận là Văn phòng công chứng N4, vắng mặt).

8. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V (có văn bản đề nghị vắng mặt).

- ***Người làm chứng:*** Ông Trần Long T4; Địa chỉ: Số 23/1, đường 2/9, phường 1, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

- ***Người kháng cáo:*** Bà Trần Thị Thanh T1 và ông Phạm Hồng D (bị đơn); Ngân hàng TMCP A (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn công ty TNHH MTV Q).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 05/02/2013 của bà Nguyễn Ngọc T, đơn khởi kiện ngày 27/6/2017, ngày 26/7/2017 của ông Nguyễn Vinh Q là người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Ngọc T và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Vinh Q trình bày:

Bà Nguyễn Ngọc T là Việt kiều Mỹ. Do không đủ điều kiện đứng tên mua bán nhà, đất nên bà T lập văn bản ủy quyền ngày 11/01/2006 cho dì của bà là bà Nguyễn Thị Túy H thay mặt bà T ký kết hợp đồng mua bán nhà – đất, đứng tên giấy chủ quyền nhà – đất và thực hiện nghĩa vụ quản lý, sử dụng nhà – đất đối với căn nhà A 11, đường 30-4 trên thửa đất số 149, tờ bản đồ số 11 tại địa chỉ khóm B, phường 1, thị xã Vĩnh Long (nay là thành phố V), tỉnh Vĩnh Long có diện tích 81,8m^2. Trong phạm vi ủy quyền bà H có trách nhiệm bảo quản, giữ gìn nhà đất nguyên hiện trạng, không được phép mang quyền sở hữu nhà đất nêu trên tham gia bất kỳ một hoạt động giao dịch nào có tính chất làm chuyển dịch quyền sở hữu nhà – đất nêu trên cho người khác như: Cầm cố, thế chấp, cho tặng, sang nhượng. Văn bản ủy quyền được công chứng tại phòng Công chứng số 1, tỉnh Vĩnh Long. Thực hiện theo văn bản ủy quyền bà T mang số tiền 800.000.000 đồng thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà T giao cho bà H để bà H thay mặt bên bà T trực tiếp ký kết hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng diện tích 81,8m^2 đất ở đô thị, thửa 149, tờ bản đồ số 11, tọa lạc số A11, đường 30/4, phường 1, thị xã Vĩnh Long (nay là thành phố V), tỉnh Vĩnh Long. Ngày 24/3/2006 Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 4606 mang tên bà Nguyễn Thị Túy H.

Năm 2011 bà H vay của ông D số tiền 300.000.000 đồng và bà H thế chấp cho ông D bằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm tin; theo hình thức làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thay thế hợp đồng vay có lãi suất hàng tháng (hợp đồng giả tạo) được công chứng tại văn phòng Công chứng T3, tỉnh Vĩnh Long ngày 16/12/2011. Sau đó bà H có nhận thêm của ông D 200.000.000 đồng. Tổng cộng trước sau bà H nhận tiền vay của ông D là

500.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận trả lãi suất hàng tháng và nếu bà H trả lại số tiền 500.000.000 đồng cho ông D thì ông D trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H, nhưng 10 ngày sau kể từ ngày ký hợp đồng (chưa đến hạn bà H trả nợ cho ông D) thì vợ chồng ông D, bà T1 đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần A ngày 26/12/2011. Ông D đã thực hiện thủ tục cập nhật biến động, đứng tên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 4606. Nhưng phía bà T vẫn quản lý căn nhà này và đang cho bà Nguyễn Thị Kiều N4 thuê. Bà T phát hiện ông D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên nên năm 2013 bà T khởi kiện yêu cầu bà H có trách nhiệm trả lại căn nhà và đất cho bà T.

Tại Quyết định số: 05/2013/QĐ-ST ngày 07/8/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã công nhận thỏa thuận như sau:

Bà Lê Thị Minh Hương đại diện cho bà T cùng bà Nguyễn Thị Túy H, ông Phạm Hồng D thống nhất: Ông Phạm Hồng D mua lại nhà và đất, diện tích 81,8m^2, loại đất ở đô thị, thửa 149, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại A 11, đường 30-4, phường 1, thị xã Vĩnh Long (nay là thành phố V), tỉnh Vĩnh Long hiện ông D đã đứng tên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 4606 ngày 24/3/2006 do Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Long (nay là thành phố V) cấp cho bà Nguyễn Thị Túy H với giá 1.700.000.000 đồng. Ông D sẽ trả tiền với phương thức như sau: Đến ngày 30/9/2013 ông D sẽ trả cho bà T 1.000.000.000 đồng; ngày 30/3/2014 ông D sẽ trả cho bà T 700.000.000 đồng còn lại. Quá thời hạn theo thỏa thuận nêu trên ông D không thực hiện trả tiền. Đến khi Cục Thi hành án dân sự tiến hành kê biên nhà đất nói trên để thi hành cho bà T thì phát hiện trước khi đến Tòa thỏa thuận với phía bà T ông D đã đem nhà đất này thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần A – Chi nhánh Vĩnh Long vào ngày 26/12/2011. Bà T có đơn khiếu nại gởi đến Tòa án nhân dân Tối Cao. Tại Quyết định tái thẩm số: 122/2016/DS-TT, ngày 03/8/2016 của Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy quyết định số 05/2013/QĐ-ST ngày 07/8/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

Bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/12/2011 tại văn phòng Công chứng T3 giữa bà Nguyễn Thị Túy H và ông Phạm Hồng D đối với thửa đất số 149, tờ bản đồ số 11, diện tích 81,8m^2, loại đất ở đô thị, gắn liền với nhà tại số A11, đường 30/4, phường 1, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 868814, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4606 được Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Long (Nay là thành phố V) cấp ngày 24/3/2006 do bà Nguyễn Thị Túy H đứng tên thửa số 149, tờ bản đồ số 11, diện tích 81,8m^2, loại đất ở đô thị và và hủy chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Phạm Hồng D đứng tên vào ngày 26/12/2011. Để cho bà T hoặc người đại diện hợp pháp của bà T kê khai đăng ký đứng tên thửa đất số 149 và căn nhà gắn liền trên đất.

3. Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 096/11/TC/XXVIII ngày 26/12/2011 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

số: 01/096/11/TC/XXVIII ngày 26/4/2012 giữa ông Phạm Hồng D và bà Trần Thị Thanh T1 ký kết với Ngân hàng TMCP A – Chi nhánh Vĩnh Long.

4. Buộc bà Nguyễn Thị Túy H và ông Phạm Hồng D phải có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Ngọc T thửa đất số 149, tờ bản đồ số 11, diện tích 81,8m^2, loại đất ở đô thị, gắn liền căn nhà tại số A11, đường 30/4, phường 1, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Tại đơn khởi kiện ngày 20/7/2015 của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Q (VAMC) và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền là ông Hồ Trung T trình bày:

Ngân hàng thương mại cổ phần A (ngân hàng ABBank) có ký kết với ông Phạm Hồng D và bà Trần Thị Thanh T1 hợp đồng tín dụng hạn mức số 096/11/HM/XXVIII ngày 26/12/2011 và hợp đồng tín dụng số 019/12/HM/XXVIII ngày 26/4/2012, hợp đồng sửa đổi bổ sung số 019.1/12/ HM/XXVIII, ngày 15/10/2013. Qua đó, Ngân hàng cho ông D, bà T1 vay số tiền 2.700.000.000 đồng, mục đích bổ sung vốn kinh doanh, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất được quy định trong từng giấy nhận nợ và lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tọa lạc tại khóm B, phường 1, thị xã Vĩnh Long (nay là thành phố V), việc thế chấp được phòng Công chứng số 1 tỉnh Vĩnh Long chứng thực và đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. Ông D và bà T1 đã nhận tiền theo 02 giấy nhận nợ: Ngày 16/4/2013 nhận số tiền 900.000.000 đồng; ngày 18/4/2013 nhận số tiền 1.800.000.000 đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng thì ông D, bà T1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi với Ngân hàng. Ngày 10/12/2014, Ngân hàng A bán toàn bộ khoản nợ này cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Q (gọi tắt là Công ty VAMC) theo hợp đồng mua bán nợ ngày 10/12/2014. Tính đến ngày 19/6/2015 thì ông D, bà T1 còn nợ VAMC số tiền 3.259.625.000 đồng (trong đó, tiền gốc là 2.700.000.000 đồng, tiền lãi là 559.625.000 đồng). Vì vậy, Công ty VAMC khởi kiện yêu cầu ông D, bà T1 phải hoàn trả cho Công ty VAMC số tiền trên.

Quá trình giải quyết vụ án vào năm 2016, ông D và bà T1 xác định còn nợ Công ty VAMC số tiền vốn 2.700.000.000 đồng và đồng ý trả cho Công ty VAMC số tiền vốn trên cùng tiền lãi tính đến ngày 14/01/2016 là 818.262.500 đồng, tổng cộng là 3.518.262.500 đồng và đồng ý phát mãi tài sản là thửa đất số 149, tờ bản đồ số 11, diện tích 81,8m^2 tọa lạc tại khóm B, phường 1, thị xã Vĩnh Long (nay là thành phố V) để trả nợ cho Công ty VAMC.

Tại quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 05/2016/QĐST-KDTM, ngày 25/01/2016 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định: Ông D và bà T1 có trách nhiệm trả ngay cho Công ty VAMC số tiền vốn và lãi tính đến ngày 14/01/2016 là 3.518.262.500 đồng. Ông D và bà T1 có trách nhiệm tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 15/01/2016 đến khi thanh toán hết nợ theo lãi suất nợ quá hạn. Trường hợp ông D, bà T1 không có

khả năng thanh toán khoản nợ trên thì phát mãi tài sản của ông D, bà T1 thế chấp là phần đất trên để thu hồi nợ cho VAMC.

Ông D, bà T1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo quyết định của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ.

Tại Quyết định tái thẩm số: 19/2019/KDTM-TT, ngày 09/7/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy quyết định số: 05/2016/QĐST-KDTM, ngày 25/01/2016 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ.

Ngày 17/12/2019, Công ty TNHH MTV Q bán toàn bộ khoản nợ này cho Ngân hàng TMCP A theo hợp đồng mua bán nợ ngày 17/12/2019. Nên Ngân hàng TMCP A là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Công ty TNHH MTV Q yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc ông Phạm Hồng D và bà Trần Thị Thanh T1 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP A số tiền vốn gốc là 2.700.000.000 đồng, lãi trong hạn 256.850.000 đồng và lãi phạt chậm trả 2.792.625.000 đồng tính đến ngày 21/12/2020. Tổng cộng vốn và lãi là 5.749.475.000 đồng. Ông Phạm Hồng D và bà Trần Thị Thanh T1 có trách nhiệm tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 22/12/2020 theo mức lãi suất nợ quá hạn được quy định tại các hợp đồng tín dụng (hợp đồng tín dụng hạn mức số 096/11/HM/XXVIII ngày 26/12/2011; Hợp đồng tín dụng hạn mức số 019/12/HM/XXVIII ngày 26/4/2012; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng hạn mức số 019.1/12/HM/XXVIII ngày 15/10/2013 đã ký kết với ABBANK) cho đến khi thanh toán hết nợ.

2. Trường hợp ông Phạm Hồng D và bà Trần Thị Thanh T1 không trả nợ hoặc trả không đủ nợ, thì ABBANK có quyền yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo theo các hợp đồng thế chấp đã ký hoặc có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản đảm bảo của ông Phạm Hồng D và bà Trần Thị Thanh T1 thế chấp là thửa đất số 149, tờ bản đồ số 11, diện tích 81,8m^2, loại đất ở đô thị, tại khóm B, phường 1, thị xã Vĩnh Long (nay là thành phố V), tỉnh Vĩnh Long được Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Long (nay là thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/3/2006 chỉnh lý cho ông Phạm Hồng D đứng tên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 26/12/2011, có căn nhà gắn liền trên đất theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 096/11/TC/XXVIII ngày 26/12/2011 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 01/096/11/TC/XXVIII ngày 26/4/2012 giữa ông Phạm Hồng D và bà Trần Thị Thanh T1 ký kết với Ngân hàng TMCP A – Chi nhánh Vĩnh Long, để thu hồi hết toàn bộ số nợ cho Ngân hàng TMCP A.

Tại biên bản hòa giải ngày 20/5/2013, ngày 27/5/2013 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án ông Phạm Hồng D và bà Trần Thị Thanh T1 có ông Trần Hồ N làm đại diện hợp pháp trình bày:

Ngày 16/12/2011, ông Phạm Hồng D cho bà Nguyễn Thị Túy H vay số tiền 300.000.000 đồng vốn, hai bên thỏa thuận lãi suất 05%/ tháng. Để đảm bảo cho việc bà H trả nợ sau khi vay tiền. Ngay ngày 16/12/2011 ông D và bà H ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phía bà H giao cho phía ông D

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 149, tờ bản đồ số 11, diện tích 81,8m^2, loại đất ở đô thị, tại khóm B, phường 1, thị xã Vĩnh Long (nay là thành phố V), tỉnh Vĩnh Long được Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/3/2006 để làm tin. Hai bên thỏa thuận trong thời hạn 03 tháng bà H trả tiền thì ông D trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó ông Phạm Hồng D cho bà H vay tiền lần 2 theo giấy thỏa thuận ngày 26/3/2012 là 200.000.000 đồng. Tổng cộng 02 lần ông D cho bà H vay 500.000.000 đồng. Ông D đã thực hiện thủ tục cập nhật biến động, đứng tên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 26/12/2011. Mặc dù được đứng tên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng từ ngày 26/12/2011 cho đến nay ông D chưa nhận được nhà và đất.

Sau khi được đứng tên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 26/12/2011 ông D và bà T1 mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 149 thế chấp cho Ngân hàng TMCP A vay 1.000.000.000 đồng vốn. Đến ngày 26/4/2012, ông Phạm Hồng D và vợ là bà Trần Thị Thanh T1 ký kết với Ngân hàng TMCP A hợp đồng tín dụng số 019/12/HM/XXVIII để nâng mức vay lên 2.700.000.000 đồng, mục đích bổ sung vốn kinh doanh, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất được quy định trong từng giấy nhận nợ và lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Tài sản thế chấp cũng là quyền sử dụng đất thửa 149 tọa lạc tại khóm B, phường 1, thị xã Vĩnh Long (nay là thành phố V). Ông D và bà T1 đã nhận tiền theo 02 giấy nhận nợ: Ngày 16/4/2013 nhận số tiền 900.000.000 đồng; ngày 18/4/2013 nhận số tiền 1.800.000.000 đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng thì ông D, bà T1 thừa nhận có vi phạm nghĩa vụ trả gốc, lãi với Ngân hàng.

Ông Phạm Hồng D và bà Trần Thị Thanh T1 đồng ý trả cho Ngân hàng TMCP A là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Công ty TNHH MTV Q (VAMC) số tiền vốn gốc là 2.700.000.000 đồng, lãi trong hạn 256.850.000 đồng và lãi phạt chậm trả 2.792.625.000 đồng tính đến ngày 21/12/2020. Tổng cộng vốn và lãi là 5.749.475.000 đồng. Ông Phạm Hồng D và bà Trần Thị Thanh T1 đồng ý tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 22/12/2020 theo mức lãi suất nợ quá hạn được quy định tại các hợp đồng tín dụng (hợp đồng tín dụng hạn mức số 096/11/HM/XXVIII ngày 26/12/2011; Hợp đồng tín dụng hạn mức số 019/12/HM/XXVIII ngày 26/4/2012; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng hạn mức số 019.1/12/HM/XXVIII ngày 15/10/2013 đã ký kết với ABBANK) cho đến khi thanh toán hết nợ.

Trường hợp ông Phạm Hồng D và bà Trần Thị Thanh T1 không có khả năng thanh toán khoản nợ trên, thì ông D và bà T1 đồng ý cho phát mãi tài sản của ông Phạm Hồng D và bà Trần Thị Thanh T1 thế chấp là thửa đất số 149, tờ bản đồ số 11, diện tích 81,8m^2, loại đất ở đô thị, tại khóm B, phường 1, thị xã Vĩnh Long (nay là thành phố V), tỉnh Vĩnh Long được Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Long (nay là thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/3/2006 chỉnh lý cho ông Phạm Hồng D đứng tên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 26/12/2011, có căn nhà gắn liền trên đất theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 096/11/TC/XXVIII ngày 26/12/2011 và hợp

đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 01/096/11/TC/XXVIII ngày 26/4/2012 giữa ông Phạm Hồng D và bà Trần Thị Thanh T1 ký kết với Ngân hàng TMCP A – Chi nhánh Vĩnh Long, để Ngân hàng TMCP A thu hồi toàn bộ số nợ.

Ông D và bà T1 không đồng ý toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của bà T.

Tại Công văn số: 04/CTHADS-NV, ngày 27/10/2017, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long xác định:

Theo Quyết định số: 05/2013/QĐST-DS ngày 07/8/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long thì: Cục Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long đã thi hành xong các khoản: Bà Nguyễn Thị Thị Túy H nộp 10.500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Các khoản chưa thi hành: Buộc ông Phạm Hồng D trả cho bà Nguyễn Ngọc T số tiền 1.700.000.000 đồng và phải nộp 10.500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ngày 23/11/2006 Cục Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long nhận được Quyết định tái thẩm số: 122/2016/DS-TT của Ủy ban Thẩm phán – Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và ngày 30/11/2016 Cục Thi hành án dân sự đã ra Quyết định số: 02/QĐ-CTHADS đình chỉ thi hành án.

Tại Công văn số: 531/CCTHADS, ngày 14/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Hồ xác định:

Theo Quyết định số: 05/2016/QĐST-KDTM ngày 25/01/2016 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ thì: Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Hồ đã thi hành xong các khoản: Hoàn trả tạm ứng án phí cho Công ty TNHHMTV Q (VAMC) xong. Các khoản chưa thi hành: Phần thu cho công dân và ngân sách nhà nước án phí Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Hồ đã ủy thác toàn bộ hai hồ sơ về Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V theo 02 Quyết định ủy thác số 24, 25/QĐ-CCTHADS ngày 25/4/2016 xử lý theo quy định.

Tại Báo cáo số: 482/CCTHADS, ngày 10/9/2020, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V xác định:

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V có thực hiện theo Quyết định ủy thác của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Hồ. Quá trình tổ chức thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V đã tiến hành đầy đủ các thủ tục thi hành án, ông D và bà T1 đã cam kết nhiều lần nhưng ông, bà vẫn chưa nộp khoản tiền nào để trả cho Công ty TNHHMTV Q (VAMC), đồng thời cũng chưa nộp khoản án phí theo án đã tuyên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2020/DS-ST ngày 21 tháng 12 năm 2020 của Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Áp dụng các Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 164, Điều 165, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 129, Điều 471, Điều 474, Điều 476, Điều 478 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 5, Điều 166, Điều 169, Điều 170 Luật đất đai năm 2013; Điều 92 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số:

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử;

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ngọc T và chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty tránh nhiệm hữu hạn một thành viên Q (VAMC) do Ngân hàng thương mại cổ phần A (ABBANK) là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng.

1. Đình chỉ xét xử việc bà Nguyễn Ngọc T yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Túy H và ông Phạm Hồng D phải có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Ngọc T thửa đất số 149, tờ bản đồ số 11, diện tích 81,8m^2, loại đất ở đô thị, gắn liền căn nhà tại số A11, đường 30/4, phường 1, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

2. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/12/2011 tại văn phòng Công chứng T3 giữa bà Nguyễn Thị Túy H và ông Phạm Hồng D đối với thửa đất số 149, tờ bản đồ số 11, diện tích 81,8m^2, loại đất ở đô thị, gắn liền với nhà tại số A11, đường 30/4, phường 1, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. Buộc bà Nguyễn Thị Túy H phải có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Hồng D và bà Trần Thị Thanh T1 vốn và lãi là 931.600.000 đồng (chín trăm ba mươi mốt triệu sáu trăm nghìn đồng). Buộc bà Nguyễn Ngọc T có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Túy H số tiền 73.230.600 đồng (bảy mươi ba triệu hai trăm ba mươi nghìn sáu trăm đồng).

3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 868814, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4606 được Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Long (nay là thành phố V) cấp ngày 24/3/2006 do bà Nguyễn Thị Túy H đứng tên thửa số 149, tờ bản đồ số 11, diện tích 81,8m^2, loại đất ở đô thị và và hủy chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Phạm Hồng D đứng tên vào ngày 26/12/2011.

4. Bà Nguyễn Ngọc T có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật đối với thửa số 149, tờ bản đồ số 11, diện tích 81,8m^2, loại đất ở đô thị. Thửa đất có vị trí, giáp giới, kích thước hình thể được thể hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 868814, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4606 được Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Long (nay là thành phố V) cấp ngày 24/3/2006 kèm theo bản án.

5. Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 096/11/TC/XXVIII ngày 26/12/2011 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 01/096/11/TC/XXVIII ngày 26/4/2012 giữa ông Phạm Hồng D và bà Trần Thị Thanh T1 ký kết với Ngân hàng thương mại cổ phần A – Chi nhánh Vĩnh Long.

6. Buộc ông Phạm Hồng D và bà Trần Thị Thanh T1 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần A là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Q (VAMC) số tiền vốn gốc là 2.700.000.000 đồng, lãi trong hạn 256.850.000 đồng và lãi phạt chậm trả 2.792.625.000 đồng tính đến ngày 21/12/2020. Tổng cộng vốn và lãi là 5.749.475.000 đồng (năm tỷ bảy trăm bốn mươi chín triệu bốn trăm bảy mươi lăm

nghìn đồng). Ông Phạm Hồng D và bà Trần Thị Thanh T1 có trách nhiệm tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 22/12/2020 theo mức lãi suất nợ quá hạn được quy định tại các hợp đồng tín dụng (Hợp đồng tín dụng hạn mức số 096/11/HM/XXVIII ngày 26/12/2011; Hợp đồng tín dụng hạn mức số 019/12/HM/XXVIII ngày 26/4/2012; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng hạn mức số 019.1/12/HM/XXVIII ngày 15/10/2013 đã ký kết với ABBANK) cho đến khi thanh toán hết nợ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí khảo sát, đo đạc và định giá; thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 4/01/2021, bị đơn bà Trần Thị Thanh T1, ông Phạm Hồng D kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, giữ nguyên thỏa thuận giữa bà Nguyễn Ngọc T và ông Nguyễn Hồng D về việc chuyển nhượng thửa đất số 149, tờ bản đồ số 11, diện tích 81,8m^2, gắn với căn nhà tại số A11, đường 30/4, phường 1, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. Buộc ông D và bà T1 có nghĩa vụ trả cho bà T số tiền 1.700.000.000 đồng và sửa phần án phí sơ thẩm.

Ngày 22/12/2020, Ngân hàng TMCP A (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của công ty TNHH MTV Q) kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận cho Ngân hàng ABBank được quyền xử lý tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 096/11/TC/XXVIII ngày 26/12/2011 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/096/11/TC/XXVIII ngày 26/4/2012 ký giữa ông Phạm Hồng D và bà Trần Thị Thanh T1 với ngân hàng ABBank, để ngân hàng thu hồi nợ cho vay theo các hợp đồng tín dụng đã ký nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn bà Trần Thị Thanh T1 và ông Phạm Hồng D vắng mặt nhưng có đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP A phát biểu: Ngân hàng TMCP A là người thứ 3 ngay tình vì ngân hàng không thể biết tài sản đang có tranh chấp vì bị che giấu. Trước khi ký kết hợp đồng Ngân hàng TMCP A đã đi thẩm định, xác minh tài sản tại Ủy ban nhân dân nơi có bất động sản tọa lạc. Việc ký kết hợp đồng với ông D, bà T1 là đúng quy định vì thế đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP A hoặc hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại theo đúng quy định pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Ngọc T phát biểu: Ngân hàng A cho ông D, bà T1 vay tiền thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không thẩm tra, không xác minh nguồn gốc nhà, đất. Trong khi cho ông D, bà T1 vay khoản 2,7 tỷ đồng, nhưng ngân hàng không tiến hành thẩm định giá trị tài sản đúng với thực tế. Ngân hàng cho vay trên cơ sở hợp đồng thế chấp từ ngày 26/12/2011 nhưng hợp đồng thế chấp tài sản này chỉ đảm bảo cho khoản vay 01 tỷ đồng và ông D, bà T1 đã trả xong. Đến ngày 16/4/2013 và ngày 18/4/2013 các bên mới tiếp tục ký giấy nhận nợ vay số tiền là 900 triệu đồng và 1,8 tỷ đồng nhưng không được đăng ký thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền. Vì

vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông D, bà T1 và của Ngân hàng TMCP A. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ và đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, các bị đơn bà Trần Thị Thanh T1, ông Phạm Hồng D và Ngân hàng TMCP A vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, nhưng không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào mới có giá trị chứng minh. Do đó, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các bà T1, ông D và Ngân hàng TMCP A, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Kháng cáo của các bị đơn bà Trần Thị Thanh T1, ông Phạm Hồng D và Ngân hàng TMCP A đúng về hình thức, nội dung và được nộp trong hạn luật định, nên là kháng cáo hợp lệ.

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bị đơn bà Nguyễn Thị Túy H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kiều N4, ông Đặng Dương T, Ủy ban nhân dân thành phố V, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Hồ, Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Ngọc Dung, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V và người làm chứng ông Trần Long T4 được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Ông Trần Hồ N là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Phạm Hồng D và Trần Thị Thanh T1 có đơn xin xét xử vắng mặt vào ngày 05 tháng 01 năm 2022. Căn cứ Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án được xác định là "Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, hủy giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tín dụng", vụ án có đương sự ở nước ngoài nên Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 28, Điều 37 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

[2.1] Đối với yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Thanh T1 và ông Phạm Hồng D, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1.1] Về yêu cầu giữ nguyên thỏa thuận theo Quyết định số 05/2013/QĐ-ST ngày 07/8/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long:

Căn nhà A11 đường 30/4, phường 1, thành phố V gắn liền thửa đất 149 tờ bản đồ số 11 có nguồn gốc là của bà Nguyễn Ngọc T nhận chuyển nhượng của Nguyễn Ngọc Phượng vào năm 2006 với giá là 800.000.000 đồng nhưng do bà T là người nước ngoài không đủ điều kiện đứng tên chuyển nhượng nhà và đất nên vào ngày 11/01/2006 tại Văn phòng công chứng số 1, tỉnh Vĩnh Long bà T đã lập văn bản ủy quyền cho bà H thay mặt bà T ký kết hợp đồng mua bán, chuyển nhượng nhà đất tại số A11 đường 30/4 phường 1, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long thay mặt bà T đứng tên giấy chủ quyền nhà - đất nhưng chỉ thực hiện nghĩa vụ quản lý nhà, không được mua bán, chuyển nhượng, cho tặng, thế chấp… đối với thửa đất 149, tờ bản đồ số 11, có diện tích 81,8m^2 gắn liền căn nhà số A 11, đường 30-4, khóm B, phường 1, thị xã Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long. Ngày 12/01/2006 bà H đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng với bà Phượng và đến ngày 24/3/2006 Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 4606 mang tên bà Nguyễn Thị Túy H.

Tuy nhiên ngày 16/12/2011 bà Nguyễn Thị Túy H đã không thực hiện đúng thỏa thuận trong văn bản ủy quyền của bà T, đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 149 tờ bản đồ 11 diện tích 81,8m^2 cho ông Phạm Hồng D với giá là 300.000.000 đồng nhưng thực chất bà H thế chấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho ông D để vay số tiền là 300.000.000 đồng; Sau đó vào năm 2012 bà H có nhận thêm của ông D số tiền là 200.000.000 đồng.

Năm 2013 bà T khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà theo Quyết định số 05/2013/QĐ-ST ngày 07/8/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã công nhận thỏa thuận giữa ông D với bà T theo thỏa thuận: Ông D đồng ý mua lại nhà và đất, diện tích 81,8m^2, loại đất ở đô thị, thửa 149, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại A 11, đường 30-4, phường 1, thị xã Vĩnh Long (nay là thành phố V), tỉnh Vĩnh Long hiện ông D đã đứng tên mặt 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 4606 ngày 24/3/2006 do Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Long cấp cho bà Nguyễn Thị Túy H với giá 1.700.000.000 đồng. Ông D sẽ trả tiền cho bà T lần 1 ngày 30/9/2013 ông D sẽ trả cho bà T 1.000.000.000 đồng; đến ngày 30/3/2014 ông D tiếp tục trả cho bà T 700.000.000 đồng. Nếu quá thời hạn thỏa thuận nêu trên ông D không thực hiện đúng thì phải chịu lãi suất theo quy định nhà nước tại thời điểm trả nợ. Đến khi Cục Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long tiến hành kê biên nhà, đất nói trên để thi hành thì phát hiện ông D đã đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này thế chấp cho ngân hàng TMCP A – Chi nhánh Vĩnh Long vào ngày 26/12/2011 nhưng ông D che giấu không thực hiện việc khai báo cho bà T và Tòa án biết. Tại Quyết định tái thẩm số: 122/2016/DS-TT, ngày 03/8/2016 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy quyết định số 05/2013/QĐ-ST ngày 07/8/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

Đồng thời ngày 19/8/2020 ông D có cung cấp giấy thỏa thuận ngày 26/3/2012 ông D cho bà H mượn số tiền 500 triệu đồng bà H phải đóng lãi hàng tháng cho ông D bằng với lãi suất ngân hàng. Nếu 02 tháng bà H không đóng lãi

cho ông D thì ông D được toàn quyền quyết định tài sản. Sau 06 tháng thì ông D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trả lại cho bà H toàn bộ chi phí chuyển nhượng do bà H đóng sau khi ông D đã nhận lại 500 triệu đồng cho bà H mượn (BL196-197).

Tại biên bản hòa giải ngày 05/3/2013 bà H thừa nhận nhà và đất của bà T do bà T nhờ bà H đứng tên. Đồng thời do bà H cần tiền nên có thế chấp vay tiền của ông D, ông D cũng thừa nhận khi bà H có tiền trả lại đủ cho ông, ông sẽ làm các thủ tục trả lại nhà và đất cho bà H (BL 22-23).

Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xác định nhà và đất tại số A11 khóm B, đường 30/4, phường 1, thành phố V không phải của bà H, việc bà H thế chấp nhà và đất để vay tiền của ông D thông qua hợp đồng chuyển nhượng cho ông D là không hợp pháp nên tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông D vô hiệu nên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 868814, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 4606 được Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Long (nay là thành phố V) cấp ngày 24/3/2006 do bà Nguyễn Thị Túy H đứng tên thửa số 149, tờ bản đồ số 11, diện tích 81,8m^2, loại đất ở đô thị và hiện nay ông D đã đứng tên trang 4. Đồng thời xác định hợp đồng vay tài sản giữa bà H và ông D có hiệu lực và buộc bà H có nghĩa vụ trả cho ông D số tiền 500.000.000 đồng tiền gốc và lãi là có căn cứ. Do đó kháng cáo của ông Phạm Hồng D và bà Trần Thị Thanh T1 yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, giữ nguyên thỏa thuận giữa bà Nguyễn Ngọc T và ông Nguyễn Hồng D về việc chuyển nhượng thửa đất số 149, tờ bản đồ số 11, diện tích 81,8m^2, gắn với căn nhà tại số A11, đường 30/4, phường 1, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long không có căn cứ để được chấp nhận.

[2.1.2] Về yêu cầu sửa án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ngọc T được chấp nhận, trong đó có yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (mục 3, trang 05), ông Phạm Hồng D và bà Trần Thị Thanh T1 phải trả cho ngân hàng TMCP A số tiền 5.749.475.000 đồng. Do đó phần án phí dân sự sơ thẩm mà cấp sơ thẩm tuyên buộc là có căn cứ, đúng quy định tại Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Do đó yêu cầu sửa án phí sơ thẩm của ông D, bà T1 không được chấp nhận.

[2.2] Đối với yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP A:

Như đã nhận định nêu trên thì thửa đất 149 tờ bản đồ số 11 và căn nhà số A11 gắn liền trên đất có nguồn gốc là của bà T nhận chuyển nhượng của bà Phượng nhưng nhờ bà H đứng tên. Năm 2011 bà H đã thế chấp nhà và đất để vay tiền của ông D thông qua hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 05/2/2013 bà T đã có đơn khởi kiện tranh chấp; ngày 05/3/2013 Ủy ban nhân dân phường 1, thành phố V tiến hành hòa giải bà H thừa nhận nhà và đất là của bà T, nhưng do cần tiền bà H có thế chấp cho ông D để vay tiền; ông D xác định khi bà H có đủ tiền trả lại cho ông D thì ông D sẽ làm thủ tục chuyển trả lại nhà và đất cho bà H; đến ngày 12/4/2013 Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã thụ

lý vụ án tranh chấp đòi lại tài sản là thửa đất 149 tờ bản đồ số 11 gắn liền với căn nhà trên đất giữa nguyên đơn là bà T, bị đơn là bà H, người liên quan là ông Phạm Hồng D, bà Trần Thị Thanh T1. Tuy nhiên đến ngày 16/4/2013; ngày 18/4/2013 ông D và bà T1 lại ký kết giấy nhận nợ số tiền vay là 900.000.000 đồng và 1.800.000.000 đồng. Tại thời điểm này ông D vẫn xác định nhà và đất là của bà H, bà H chỉ vay tiền của ông D, nhưng ông D và bà T1 lại đem tài sản này đi thế chấp để vay Ngân hàng;

Ngân hàng ABBank cũng có lỗi trong việc cho ông D, bà T1 thế chấp tài sản vay tiền. Khi cho ông D, bà T1 vay khoản tiền 2,7 tỷ đồng, Ngân hàng đã không tiến hành thẩm định giá trị tài sản đúng với giá trị thực tế của tài sản; Ngân hàng cho vay trên cơ sở hợp đồng thế chấp từ ngày 26/12/2011 nhưng hợp đồng thế chấp tài sản này chỉ đảm bảo cho khoản vay 1.000.000.000 đồng và được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai vào ngày 26/12/2011. Khoản nợ vay của ông D, bà T1 được đăng ký thế chấp ngày 26/12/2011 ông D, bà T1 đã trả xong. Đến ngày 16/4/2013 và ngày 18/4/2013 ông D, bà T1 mới tiếp tục ký giấy nhận nợ vay Ngân hàng số tiền là 900.000.000 đồng và 1.800.000.000 đồng. Đối với hai khoản nợ này không thể hiện có đăng ký thế chấp tài sản mặc dù Ngân hàng có cung cấp chứng cứ là hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 01/096/11/TC/XXVIII ngày 26/4/2012 giữa ông Phạm Hồng D và bà Trần Thị Thanh T1 ký kết với Ngân hàng TMCP A – Chi nhánh Vĩnh Long; nhưng hợp đồng sửa đổi bổ sung này không được đăng ký thế chấp tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Ngân hàng cung cấp (BL70) thể hiện Ngân hàng chỉ đăng ký thế chấp vào ngày 26/12/2011; đến ngày 15/10/2013 Ngân hàng ABBank và ông D, bà T1 tiếp tục ký kết hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng hạn mức theo đó hai bên thống nhất ký kết hợp đồng sửa đổi bổ sung cho hợp đồng tín dụng ngày 26/4/2012 bổ sung khoản vay ngày 16/4/2013 hạn trả 16/10/2013 với số tiền vay là 900 triệu đồng gia hạn đến 18/10/2014; khoản vay ngày 18/4/2013 hạn trả 18/10/2013 số tiền vay là 1,8 tỷ đồng gia hạn đến 18/10/2014. Nhưng cũng không có đăng ký thế chấp tài sản.

Do đó, Hội đồng xét xử thấy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 096/11/TC/XXVIII ngày 26/12/2011 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 01/096/11/TC/XXVIII ngày 26/4/2012 giữa ông Phạm Hồng D và bà Trần Thị Thanh T1 ký kết với Ngân hàng TMCP A – Chi nhánh Vĩnh Long không có đăng ký bảo đảm cho khoản vay ngày 16/4/2013 số tiền vay 900.000.000 đồng và khoản vay ngày 18/4/2013 số tiền là 1.800.000.000 đồng. Cấp sơ thẩm hủy các hợp đồng nêu trên ký kết giữa giữa ông Phạm Hồng D và bà Trần Thị Thanh T1 ký kết với Ngân hàng TMCP A – Chi nhánh Vĩnh Long là có căn cứ. Tại phiên Tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP A còn cho rằng quá trình tố tụng ở cấp sơ thẩm, bà Nguyễn Thị Túy H không có mặt nên chưa có căn cứ xác định thực chất của hợp đồng ủy quyền giữa bà T và bà H trong việc đứng tên giùm giấy CNQSDĐ, nên đề nghị hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại. Hội đồng xét xử nhận định, căn cứ vào hợp các tài liệu có

trong hồ sơ vụ án trong đó có hợp đồng ủy quyền có công chứng vào ngày 11/01/2006 là ngày trước khi có hợp đồng tín dụng giữa ngân hàng ABBank với ông Trần Hồng Dự và bà Trần Thị Thanh T1. Đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

Do vậy, việc Ngân hàng thương mại cổ phần A kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận cho ngân hàng ABBank được quyền xử lý tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 096/11/TC/XXVIII ngày 26/12/2011 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/096/11/TC/XXVIII ngày 26/4/2012 ký giữa ông Phạm Hồng D và bà Trần Thị Thanh T1 với ngân hàng ABBank, để ngân hàng thu hồi nợ cho vay theo các hợp đồng tín dụng đã ký hoặc hủy bản án sơ thẩm là không có căn cứ để chấp nhận.

[3] Quan điểm của bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bị đơn và Ngân hàng TMCP A không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông D, bà T1 và Ngân hàng TMCP A phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1] Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Phạm Hồng D, bà Trần Thị Thanh T1 và của Ngân hàng TMCP A.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2020/DS-ST ngày 21 tháng 12 năm 2020 của Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

Áp dụng các Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 164, Điều 165, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 129, Điều 471, Điều 474, Điều 476, Điều 478 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 5, Điều 166, Điều 169, Điều 170 Luật đất đai năm 2013; Điều 92 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ngọc T và chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty tránh nhiệm hữu hạn một thành viên Q (VAMC) do Ngân hàng thương mại cổ phần A (ABBANK) là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng.

1. Đình chỉ xét xử việc bà Nguyễn Ngọc T yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Túy H và ông Phạm Hồng D phải có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Ngọc T thửa đất số 149, tờ bản đồ số 11, diện tích 81,8m^2, loại đất ở đô thị, gắn liền căn nhà tại số A11, đường 30/4, phường 1, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

2. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/12/2011 tại văn phòng Công chứng T3 giữa bà Nguyễn Thị Túy H và ông Phạm Hồng D đối với thửa đất số 149, tờ bản đồ số 11, diện tích 81,8m^2, loại đất ở đô thị, gắn liền với nhà tại số A11, đường 30/4, phường 1, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. Buộc bà Nguyễn Thị Túy H phải có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Hồng D và bà Trần Thị Thanh T1 vốn và lãi là 931.600.000 đồng (chín trăm ba mươi mốt triệu sáu trăm nghìn đồng). Buộc bà Nguyễn Ngọc T có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Túy H số tiền 73.230.600 đồng (bảy mươi ba triệu hai trăm ba mươi nghìn sáu trăm đồng).

3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 868814, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4606 được Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Long (nay là thành phố V) cấp ngày 24/3/2006 do bà Nguyễn Thị Túy H đứng tên thửa số 149, tờ bản đồ số 11, diện tích 81,8m^2, loại đất ở đô thị và và hủy chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Phạm Hồng D đứng tên vào ngày 26/12/2011.

4. Bà Nguyễn Ngọc T có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật đối với thửa số 149, tờ bản đồ số 11, diện tích 81,8m^2, loại đất ở đô thị. Thửa đất có vị trí, giáp giới, kích thước hình thể được thể hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 868814, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4606 được Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Long (nay là thành phố V) cấp ngày 24/3/2006 kèm theo bản án.

5. Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 096/11/TC/XXVIII ngày 26/12/2011 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 01/096/11/TC/XXVIII ngày 26/4/2012 giữa ông Phạm Hồng D và bà Trần Thị Thanh T1 ký kết với Ngân hàng thương mại cổ phần A – Chi nhánh Vĩnh Long.

6. Buộc ông Phạm Hồng D và bà Trần Thị Thanh T1 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần A là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Q (VAMC) số tiền vốn gốc là 2.700.000.000 đồng, lãi trong hạn 256.850.000 đồng và lãi phạt chậm trả 2.792.625.000 đồng tính đến ngày 21/12/2020. Tổng cộng vốn và lãi là 5.749.475.000 đồng (năm tỷ bảy trăm bốn mươi chín triệu bốn trăm bảy mươi lăm nghìn đồng). Ông Phạm Hồng D và bà Trần Thị Thanh T1 có trách nhiệm tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 22/12/2020 theo mức lãi suất nợ quá hạn được quy định tại các hợp đồng tín dụng (Hợp đồng tín dụng hạn mức số 096/11/HM/XXVIII ngày 26/12/2011; Hợp đồng tín dụng hạn mức số 019/12/HM/XXVIII ngày 26/4/2012; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng hạn mức số

019.1/12/HM/XXVIII ngày 15/10/2013 đã ký kết với ABBANK) cho đến khi thanh toán hết nợ.

[2] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Hồng D và bà Trần Thị Thanh T1 phải chịu mỗi người 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các biên lai thu số 0003272, 0003273 cùng ngày 4/01/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

Ngân hàng TMCP A phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0003277 ngày 6/01/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Vĩnh Long; (1)
- VKSND tỉnh Vĩnh Long; (1)
- Cục THADS tỉnh Vĩnh Long; (1)
- Nguyên đơn; (2)
- Bị đơn; (3)
- NLQ; (8)
- Lưu VT (6), HS (2) T.26 (BA 36).

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

Lê Thành Long