TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THNH PHỐ ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 22/2023/DS-PT
Ngày 28/02/2023
V/v "Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, tranh chấp hợp đồng tín dụng".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THNH PHỐ ĐÀ NẴNG

THnh phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Việt Dũng
Các Thẩm phán: Ông Cao Văn Hiếu
Bà M Vương Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bình - Thư ký Tòa án nhân dân tHnh phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tHnh phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Ngô Văn Hùng - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 02 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tHnh phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 105/2022/TLPT-DS ngày 07/11/2022 về việc "*Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, tranh chấp hợp đồng tín dụng*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 164/2022/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, tHnh phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 04/2023/QĐ-PT ngày 05/01/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 09/QĐ-PT ngày 16/01/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 23/QĐ-PT ngày 16/02/2023 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị Ma - Sinh năm 1959 - Địa chỉ: Số 13 đường N, khối phố 10, phường A, tHnh phố T, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đặng Thị Kiều Oa - Sinh năm 1983 - Địa chỉ: Số 13 đường N, khối phố 10, phường A, tHnh phố T, tỉnh Quảng Nam. (Giấy ủy quyền lập ngày 14/01/2023 tại Văn phòng công chứng T). (Có mặt).

** Bị đơn:* Ông Kiều Văn Ch - Sinh năm 1985 và bà Trần Thị Hồ - Sinh năm: 1984 - Cùng địa chỉ: Số 249 đường P, phường H, quận C, tHnh phố Đà Nẵng.

Bà Trần Thị Hồ ủy quyền cho ông M Văn Tri tham gia tố tụng tại phiên tòa. (Hợp đồng ủy quyền lập ngày 27/02/2023 tại Văn phòng công chứng P). (Ông Ch có mặt).

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

1. Bà Nguyễn Thị Bích H - Sinh năm: 1972 - Địa chỉ: Lô 36 đường N, tổ 58 phường H, quận H, tHnh phố Đà Nẵng. (Vắng mặt).

2. Bà Phan Thị Kim C - Sinh năm: 1976. Địa chỉ: Số 477 đường M, huyện H, tHnh phố Đà Nẵng. (Vắng mặt)

3. Ông Đồng Quốc Đạ - Sinh năm: 1979 - Địa chỉ: Số 06 đường H, quận C, tHnh phố Đà Nẵng. (Vắng mặt)

4. Văn phòng Công chứng Tr - Địa chỉ: Số 222 đường X, quận C, tHnh phố Đà Nẵng. (Vắng mặt)

5. Phòng Công chứng số A - Địa chỉ: Số 209 đường Đ, quận T, tHnh phố Đà Nẵng. (Vắng mặt)

6. Văn phòng đăng ký đất đai tHnh phố Đà Nẵng - Địa chỉ: Số 57 đường Q, quận Hải Châu, tHnh phố Đà Nẵng. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Xuân Lo - Chức vụ Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận Cẩm Lệ. (Giấy ủy quyền số 1544/GUQ-VPĐKĐĐ ngày 22/11/2021) (Có mặt).

7. Ngân Hng Thương mại cổ phần Xuất nhập khẩu V. Trụ sở : Tầng 8, Văn phòng số L08-01-11+16 Tòa nH V, số 72 đường L, phường B, Quận C, tHnh phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ chi nhánh Hùng Vương: Số 259-261 đường N, quận T, tHnh phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Chí Tườ (Văn bản ủy quyền số 279/2021 ngày 29/9/2021). (Có mặt).

8. Bà Trần Thị Ánh Ngu - Địa chỉ: Số 07 đường B, phường A, tHnh phố T, tỉnh Quảng Nam. (Vắng mặt).

- Người kháng cáo: Ông Kiều Văn Ch và bà Trần Thị Hồ, là Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

** Trong đơn khởi kiện đề ngày 12/10/2020, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ma là bà Đặng Thị Kiều Oa trình bày:*

Vào ngày 29/6/2020, tại Phòng công chứng số C tHnh phố Đà Nẵng, bà Nguyễn Thị Ma và bà Nguyễn Thị Bích H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, theo đó bà M nhận chuyển nhượng của bà H nH và đất tại thửa đất số 176, tờ bản đồ số 196 tại khu D (GĐ2) khu dân cư Nam cầu Cẩm Lệ, phường Hòa Xuân, quận Cẩm Lệ, tHnh phố Đà Nẵng (nay là địa chỉ: Số 249 đường P, phường Hòa Xuân, quận Cẩm Lệ, tHnh phố Đà Nẵng) có diện tích 100m^2, trên đất có tài sản là ngôi nH 02 tầng (có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nH ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ305729 do Sở Tài nguyên và Môi trường tHnh phố Đà Nẵng cấp ngày 07/10/2013). Theo hợp đồng chuyển nhượng nêu trên thì giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, tuy nhiên giá chuyển nhượng thực tế bà Ma đã giao cho bà H là 2.000.000.000 đồng. Ngày 25/8/2020, bà Ma đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận Cẩm Lệ thực hiện chỉnh lý biến động theo quy định. Tại thời điểm bà Ma nhận chuyển nhượng ngôi nH và đất nêu trên có vợ chồng ông Kiều Văn Ch và bà Trần Thị Hồ là người quen của bà H do đang khó khăn, chưa thu xếp được chỗ ở nên xin bà cho ở nH vài ngày. Tuy nhiên, đến nay vợ chồng ông Ch và bà H vẫn cố tình chay ỳ ở lại, không chịu thu dọn đồ đạc trả lại nH và đất cho bà M mặc dù bà M đã đến đòi nhiều lần. Vì vậy, bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Kiều Văn Ch và bà Trần Thị Hồ trả lại nH và đất tại thửa đất số 176, tờ bản đồ số 196 tại khu D (GĐ2) Khu dân cư Nam cầu Cẩm Lệ, phường Hòa Xuân, quận Cẩm Lệ, tHnh phố Đà Nẵng (nay tọa lạc tại địa chỉ: Số 249 đường P, phường H, quận Cẩm Lệ, tHnh phố Đà Nẵng) (Sau đây gọi tắt là nH và đất tại: Số 249 đường P) cho bà M.

Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn vì bà Nguyễn Thị Ma nhận chuyển nhượng nH và đất tại: Số 249 đường P từ bà Nguyễn Thị Bích H là đúng quy định pháp luật.

Vào ngày 27/10/2020, bà M có ký kết với Ngân Hng Thương mại cổ phần Xuất nhập khẩu V (Sau đây gọi tắt là Ngân Hng X) Hợp đồng tín dụng từng lần số

1600-LAV- 200093910 để vay số tiền 2.000.000.000 đồng, mục đích vay: trả tiền mua nH tại địa chỉ: Số 249 đường P, quận C, tHnh phố Đà Nẵng, thời hạn vay: 96 tháng, để đảm bảo cho khoản vay trên thì bà M đã thế chấp nH và đất tại: Số 249 đường P theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 86/2020-CN ngày 23/10/2020. Từ khi thế chấp cho đến nay tài sản thế chấp không thay đổi gì. Đối với yêu cầu độc lập của ngân Hng Xuất nhập khẩu thì bà M thừa nhận còn nợ ngân Hng tổng số tiền: 1.787.695.365 đồng. Do hiện nay bà M đã lớn tuổi, đang bị bệnh tim nên mất khả năng thanh toán, nH và đất tại: Số 249 đường P đang tranh chấp nên không thể chuyển nhượng để trả nợ cho Ngân Hng được. Đối với Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và chứng thư thẩm định giá thì bà không có ý kiến gì về diện tích cũng như giá trị của nH và đất.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị HĐXX xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn số tiền 30.000.000 đồng khi di dời bàn giao nH và đất cho nguyên đơn. Đối với yêu cầu độc lập của Ngân Hng X thì không có ý kiến gì, trường hợp không trả được nợ thì nguyên đơn đồng ý xử lý tài sản thế chấp. Trường hợp bị đơn muốn lấy lại nH và đất thì phải trả hết số tiền hiện bà M còn nợ Ngân Hng và số tiền bà M đã trả cho Ngân Hng, nhưng do bị đơn không có thiện chí nên nguyên đơn không đồng ý với phương án này nữa.

** Tại bản tự khai đề ngày 30/11/2020 của bị đơn ông Kiều Văn Ch và bà Trần Thị Hồ, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Kiều Văn Ch trình bày:*

Vào đầu năm 2018, ông có vay tại Ngân Hng S, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất quyền sở hữu nH ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 583, tờ bản đồ số 00 tại khu D (GĐ2), Khu dân cư Nam cầu Cẩm Lệ, phường Hòa Xuân, quận Cẩm Lệ, tHnh phố Đà Nẵng (nay là thửa đất số 176 tờ bản đồ 196 tọa lạc tại địa chỉ: Số 249 P, phường H, quận Cẩm Lệ, tHnh phố Đà Nẵng) có diện tích 100m^2 (có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nH ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ305729 do Sở Tài nguyên và Môi trường tHnh phố Đà Nẵng cấp ngày 07/10/2013 cho ông Kiều Văn Ch và bà Trần Thị Hồ). Đầu năm 2020, do nhu cầu cần tiền để đáo hạn ngân Hng và cần vốn đầu tư cho kinh doanh, ông có nhờ bà Phan Thị Kim C vay mượn tiền sử dụng. Bà C là người giới thiệu bà Nguyễn Thị Bích H cho ông vay tiền với số tiền 900.000.000 đồng để trả nợ ngân Hng, ông Đồng Quốc

Đạ là người đi thẩm định tài sản là đất và nH của vợ chồng ông, sau đó bà H mới cho vay tiền, ông Đ là người trực tiếp cầm tiền trả nợ ngân Hng và giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà H là người viết giấy nhận số đỏ của ông đề ngày 21/01/2020, ông đã cung cấp cho tòa án bản chính giấy xác nhận đề ngày 21/01/2020 của bà Nguyễn Thị Bích H. Bà H hứa giúp ông lập thủ tục vay tiền tại một ngân Hng khác với thời hạn vay dài hơn, lãi suất, chi phí thấp hơn để trả nợ cho bà H. Vì để làm tin nên cùng trong một buổi sáng ngày 21/01/2020 tại Văn phòng công chứng Trần Công Minh, bà H viết giấy nhận số đỏ của vợ chồng ông vì vợ chồng ông vay tiền và yêu cầu vợ chồng ông ký vào hợp đồng chuyển nhượng. Đầu tháng 02/2020, do cần tiền mua xe ô tô ở tHnh phố Hồ Chí Minh về để sửa chữa và bán lại kiếm lời, ông tiếp tục vay tiền của bà Nguyễn Thị Bích H với số tiền 300.000.000 đồng. Bà H là người chuyển tiền cho ông, ông Đ là người viết giấy cho mượn tiền. Tổng số tiền mà vợ chồng ông vay của bà H và ông Đ là 1.200.000.000 đồng. Mọi giao dịch giữa vợ chồng ông với bà Nguyễn Thị Bích H và ông Đồng Quốc Đạ là vay mượn tiền chứ không phải là chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nH ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nH và đất tại: Số 249 đường P. Tại thời điểm năm 2020, dù tHnh phố Đà Nẵng bị cách ly toàn xã hội do đại dịch Covid-19 nhưng vợ chồng ông rất nhiều lần liên lạc với bà H để trả nợ cho bà H, cụ thể bắt đầu từ 24/2/2020 liên hệ bà H để trả nợ. Bà H lẫn tránh không cho ông trả số tiền mà ông đã vay nợ của bà H nhằm chiếm đoạt tài sản của ông. Trong lúc đang tranh chấp về số tiền vay nợ, bà Nguyễn Thị Bích H đã chuyển nhượng nH và đất tại: Số 249 đường P của vợ chồng ông qua cho bà M nhằm chiếm đoạt và tẩu tán tài sản của vợ chồng ông. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 21/01/2020 tại Văn phòng Công chứng T là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu việc vay mượn tiền giữa vợ chồng ông với bà H và ông Đạ. Bà M là người vay tiền tại Ngân Hng Xuất nhập khẩu nhưng người nhận tiền là bà Trần Thị Ánh Ngu nên đề nghị Tòa án bổ sung bà Nguyệt tham gia tố tụng để làm rõ mối liên quan trong việc bà Nguyễn Thị Ma, bà Nguyễn Thị Bích H và Ngân Hng Xuất nhập khẩu có Hnh vi cấu kết chiếm đoạt tài sản của vợ chồng ông. Đối với ý kiến của nguyên đơn là muốn lấy lại nH thì vợ chồng ông phải trả hết số tiền hiện bà M còn nợ Ngân Hng và số tiền bà M đã trả cho Ngân Hng thì ông không đồng ý, vợ chồng ông chỉ trả được 1.600.000.000 đồng, vì hiện nay con ông đang bị bệnh nặng.

Do đó, ông và bà Trần Thị Hồ không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 21/01/2020 tại Văn phòng công chứng T giữa ông Kiều Văn Ch và bà Trần Thị Hồ với bà Nguyễn Thị Bích H vô hiệu và hủy việc đăng ký chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại quận Cẩm Lệ xác nhận ngày 15/6/2020. Yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu như sau: Buộc bà Nguyễn Thị Bích H trả lại cho ông Kiều Văn Ch và bà Trần Thị Hồ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nH ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 305729 do Sở Tài nguyên và Môi trường tHnh phố Đà Nẵng cấp ngày 07/10/2013. Ông Kiều Văn Ch và bà Trần Thị Hồ sẽ trả lại cho bà Nguyễn Thị Bích H và ông Đồng Quốc Đạ số tiền đã vay là 1.200.000.000 đồng.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 29/6/2020 tại Phòng Công chứng số 02 giữa bà Nguyễn Thị Bích H với bà Nguyễn Thị Ma vô hiệu và hủy việc đăng ký chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại quận Cẩm Lệ xác nhận ngày 25/8/2020. Ông Kiều Văn Ch và bà Trần Thị Hồ không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu giữa bà H với bà M.

NH và đất tại: Số 249 đường P do vợ chồng ông xây dựng từ năm 2013, từ đó đến nay không thay đổi hiện trạng gì. Đối với Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và chứng thư thẩm định giá thì ông không có ý kiến gì về diện tích cũng như giá trị của nH và đất.

Tại phiên tòa, ông đề nghị HĐXX xem xét chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng ông, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đối với yêu cầu độc lập của Ngân Hng Xuất nhập khẩu thì ông không có ý kiến gì.

** Tại Văn bản số 1194/TB-CNVPĐK ngày 09/12/2021, quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận Cẩm Lệ là ông Lê Xuân Lo trình bày:*

Ngày 11/6/2020, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại quận Cẩm Lệ có tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Kiều Văn Ch và bà Trần Thị Hồ chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Bích H, ngày 15/6/2020 bà Nguyễn Thị Bích H đã hoàn tHnh nghĩa vụ tài chính và Chi nhánh Văn

phòng đăng ký đất đai tại quận Cẩm Lệ đã chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Bích H. Ngày 24/8/2020, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại quận Cẩm Lệ có tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà Nguyễn Thị Bích H cho bà Nguyễn Thị Ma, ngày 25/8/2020 bà Nguyễn Thị Ma đã hoàn tHnh nghĩa vụ tài chính, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận Cẩm Lệ đã chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Ma.

Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Kiều Văn Ch và bà Trần Thị Hồ cho bà Nguyễn Thị Bích H, bà Nguyễn Thị Bích H chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Ma. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận Cẩm Lệ thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

** Tại Văn bản số 20/CC2 ngày 19/10/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số 2 trình bày:*

Công chứng viên của Phòng Công chứng số 2 tHnh phố Đà Nẵng đã thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Bích H và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Ma, có số công chứng 3622 quyển số TPCC SCC/HĐGD ngày 29/6/2020. Tài sản là quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất 176, tờ bản đồ 196, địa chỉ tại Khu D (GĐ2) - KDC Nam câu Cẩm Lệ, phường Hòa Xuân, quận Cẩm Lệ, tHnh phố Đà Nẵng. Việc công chứng hợp đồng nêu trên đã được Công chứng viên Phòng Công chứng số 2 thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật, theo yêu cầu và theo các giấy tờ hợp lệ do người tham gia hợp đồng xuất trình. Vì lý do công việc nên Phòng công chứng số 02 không tham gia và xin vắng mặt trong quá trình Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, tHnh phố Đà Nẵng thực hiện các thủ tục tố tụng.

** Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân Hng Xuất nhập khẩu là ông Nguyễn Chí Tư trình bày:*

Vào ngày 27/10/2020, Ngân Hng Xuất nhập khẩu và bà Nguyễn Thị Ma đã ký kết Hợp đồng tín dụng từng lần số 1600-LAV- 200093910, theo đó bà M vay số tiền 2.000.000.000 đồng, mục đích vay: trả tiền mua nH tại địa chỉ: Số 249 đường P, quận Cẩm Lệ, tHnh phố Đà Nẵng, thời hạn vay: 96 tháng. Thực hiện hợp đồng tín dụng trên, Ngân Hng đã giải ngân và bà Nguyễn Thị Ma đã nhận nợ 2.000.000.000 đồng theo phần nhận nợ của khách Hng trong hợp đồng tín dụng trên. Việc bà M ký

hợp đồng vay nhưng giải ngân vào tài khoản của bà Trần Thị Ánh Ngu là do yêu cầu của người vay bà M, nên việc giải ngân này là phù hợp với thỏa thuận của các bên.

Để đảm bảo cho khoản vay trên thì bà M đã thế chấp quyền sở hữu nH ở và quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số 176 tờ bản đồ 196 tọa lạc tại địa chỉ: Số 249 đường P, quận Cẩm Lệ, tHnh phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà M theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 86/2020-CN ngày 23/10/2020 được công chứng tại Phòng Công chứng số 2, tHnh phố Đà Nẵng và đăng ký Giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận Cẩm Lệ ngày 26/10/2020. Tài sản thế chấp này hiện nguyên đơn và bị đơn tranh chấp. Để đảm bảo quyền lợi, Ngân Hng có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc bà Nguyễn Thị Ma thanh toán cho Ngân Hng toàn bộ nợ gốc và lãi phát sinh tạm tính đến ngày 20/9/2022 là 1.787.695.365 đồng, trong đó: nợ gốc: 1.666.640.000 đồng, lãi trong hạn: 116.134.906 đồng, nợ lãi quá hạn: 2.143.772 đồng và lãi chậm trả lãi: 2.776.687 đồng, trả ngay khi bản án có hiệu lực. Tiền lãi tiếp tục tính từ ngày 21/9/2022 cho đến khi bà M thanh toán xong nợ cho Ngân Hng theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết.

2. Trường hợp bà M không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân Hng thì Ngân Hng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi Hnh án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Tài sản thế chấp này thuộc quyền sở hữu của bà M, Ngân Hng là bên thứ 3 ngay tình nhận thế chấp, đã thực hiện đầy đủ các thủ tục nhận thế chấp theo quy định của pháp luật vì vậy cần phải đảm bảo quyền lợi cho Ngân Hng.

3. Nếu tài sản phát mãi không thu hồi đủ trả nợ thì bà Nguyễn Thị Ma tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán cho đến khi trả xong nợ cho Ngân Hng.

Đối với Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và chứng thư thẩm định giá thì Ngân Hng không có ý kiến gì về diện tích cũng như giá trị của nH và đất tại: Số 249 đường P.

* Với nội dung vụ án như trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 164/2022/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, tHnh phố Đà Nẵng đã quyết định:

Căn cứ:

- Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 271, 272 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Các Điều 107, 117, 119, 161, 163, 221, 298, 299, 317, 320, 323, 401, 500, 503 Bộ luật Dân sự;

- Các Điều 95, 167, 168, 188 Luật Đất đai;

- Các Điều 91, Điều 95 và 98 Luật các tổ chức tín dụng;

- Các Điều 13, 18, 23, 27 và 28 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân Hng NH nước Việt Nam quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh Ngân Hng nước ngoài đối với khách Hng;

- Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17/10/2016 và công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ma đối với ông Kiều Văn Ch và bà Trần Thị Hồ về việc *"Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"*.

1.1. Buộc ông Kiều Văn Ch và bà Trần Thị Hồ trả lại cho bà Nguyễn Thị Ma nH và đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nH ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BQ 305729 do Sở Tài nguyên và Môi trường tHnh phố Đà Nẵng cấp ngày 07/10/2013 và đã chỉnh lý biến động ngày 25/8/2020 cho bà Nguyễn Thị Ma, cụ thể như sau:

Về đất: Quyền sử dụng đất có diện tích 100 m^2 tại thửa đất số 583, tờ bản đồ 00 tọa lạc tại địa chỉ: Khu D (GĐ2) - KDC Nam cầu Cẩm Lệ, phường Hòa Xuân, quận Cẩm Lệ, tHnh phố Đà Nẵng nay thay đổi tHnh thửa đất số 176, tờ bản đồ 196 tờ bản đồ VN2000, tọa lạc tại địa chỉ: Số 249 đường P, phường Hòa Xuân, quận Cẩm Lệ, tHnh phố Đà Nẵng.

Về các công trình, tài sản trên đất: NH hai tầng kết cấu: tường xây, nền gạch men, có diện tích xây dựng là 91 m^2, diện tích sử dụng 191 m^2.

Tứ cận của nH và đất như sau: Hướng Đông: giáp mương thoát nước; Hướng Tây: giáp với đường P; Hướng Nam giáp với nH số 251 đường P (nH của ông Thái Văn L); Hướng Bắc giáp với nH số 247 đường P (nH của ông Kiều Văn X).

1.2. Công nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Ma về việc hỗ trợ cho ông Kiều Văn Ch và bà Trần Thị Hồ số tiền 30.000.000 đồng khi di dời bàn giao nH và đất.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi Hnh án có quyền chủ động ra quyết định thi Hnh án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi Hnh án của người được thi Hnh án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi Hnh) cho đến khi thi Hnh án xong, Hng tháng bên phải thi Hnh án còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Kiều Văn Ch và bà Trần Thị Hồ về việc:

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 21/01/2020 tại Văn phòng công chứng T giữa ông Kiều Văn Ch và bà Trần Thị Hồ với bà Nguyễn Thị Bích H vô hiệu và hủy việc đăng ký chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại quận Cẩm Lệ xác nhận ngày 15/6/2020. Yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu như sau: Buộc bà Nguyễn Thị Bích H trả lại cho ông Kiều Văn Ch và bà Trần Thị Hồ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nH ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 305729 do Sở Tài nguyên và Môi trường tHnh phố Đà Nẵng cấp ngày 07/10/2013. Ông Kiều Văn Ch và bà Trần Thị Hồ sẽ trả lại cho bà Nguyễn Thị Bích H và ông Đồng Quốc Đạ số tiền đã vay là 1.200.000.000 đồng.

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 29/6/2020 tại Phòng Công chứng số 02 giữa bà Nguyễn Thị Bích H với bà Nguyễn Thị Ma vô hiệu và hủy việc đăng ký chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại quận Cẩm Lệ xác nhận ngày 25/8/2020.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân Hng Thương mại cổ phần Xuất nhập Việt Nam đối với bà Nguyễn Thị Ma về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*".

3.1. Buộc bà Nguyễn Thị Ma phải trả cho Ngân Hng Thương mại cổ phần Xuất nhập khẩu V tổng số tiền là 1.787.695.365 đồng, trong đó: nợ gốc: 1.666.640.000 đồng, lãi trong hạn: 116.134.906 đồng, nợ lãi quá hạn: 2.143.772 đồng và lãi chậm trả lãi: 2.776.687 đồng (tạm tính đến ngày 20/9/2022).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm khách Hng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân Hng cho vay thì lãi suất mà khách Hng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân Hng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân Hng cho vay.

Trường hợp bà Nguyễn Thị Ma không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 100 m^2 và quyền sở hữu nH ở và tài sản khác gắn liền với đất là nH hai tầng kết cấu: tường xây, nền gạch men, có diện tích xây dựng là 91 m^2, diện tích sử dụng 191 m^2 tại thửa đất số 583, tờ bản đồ 00 tọa lạc tại địa chỉ: Khu D (GĐ2) - KDC Nam cầu Cẩm Lệ, phường Hòa Xuân, quận Cẩm Lệ, tHnh phố Đà Nẵng nay thay đổi tHnh thửa đất số 176, tờ bản đồ 196 tờ bản đồ VN2000, tọa lạc tại địa chỉ: Số 249 đường P, phường Hòa Xuân, quận Cẩm Lệ, tHnh phố Đà Nẵng (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nH ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BQ 305729 do Sở Tài nguyên và Môi trường tHnh phố Đà Nẵng cấp ngày 07/10/2013 và đã chỉnh lý biến động ngày 25/8/2020 cho bà Nguyễn Thị Ma) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 86/2020-CN ngày 23/10/2020 sẽ được xử lý theo yêu cầu của Ngân Hng Thương mại cổ phần Xuất nhập khẩu V để Ngân Hng thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bà Nguyễn Thị Ma thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân Hng Thương mại cổ phần Xuất nhập khẩu V thì Ngân Hng phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Ma: Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nH ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BQ 305729 do Sở Tài nguyên và Môi trường tHnh phố Đà Nẵng cấp ngày 07/10/2013 và đã chỉnh lý biến động ngày 25/8/2020 cho bà Nguyễn Thị Ma.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Ma phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 65.630.861 đồng. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị Ma được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi.

- Ông Kiều Văn Ch và bà Trần Thị Hồ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận và phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 24.300.000 đồng mà ông Kiều Văn Ch và bà Trần Thị Hồ đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008809 ngày 15/7/2021 của Chi Hnh án dân sự quận Cẩm Lệ, tHnh phố Đà Nẵng. Hoàn trả lại cho ông Kiều Văn Ch và bà Trần Thị Hồ số tiền 23.700.000 đồng.

- Ngân Hng Thương mại cổ phần Xuất nhập khẩu V được hoàn trả 31.628.404 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001885 ngày 19/5/2022 của Chi Hnh án dân sự quận Cẩm Lệ, tHnh phố Đà Nẵng.

5. Về chi phí tố tụng:

Bị đơn ông Kiều Văn Ch và bà Trần Thị Hồ phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng, chi phí định giá tài sản là 15.000.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng và tạm ứng chi phí định giá tài sản 15.000.000 đồng. Ông Kiều Văn Ch và bà Trần Thị Hồ đã nộp đủ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng Ngân Hng Thương mại cổ phần Xuất nhập khẩu V tự nguyện chịu, đã nộp và đã chi xong.

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

* Sau khi xét xử sơ thẩm ông Kiều Văn Ch và bà Trần Thị Hồ có đơn kháng cáo đề nghị hủy hoặc sửa bản án sơ thẩm do vi phạm thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ không đầy đủ xâm phạm đến quyền và lợi ích của ông bà.

* Tại phiên tòa phúc thẩm ông Kiều Văn Ch và bà Trần Thị Hồ thay đổi nội dung kháng cáo, không kháng cáo về thủ tục tố tụng và đề nghị hủy bản án sơ thẩm mà chỉ kháng cáo đề nghị Tòa án phúc thẩm sửa bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ma và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông bà vì chỉ có quan hệ vay mượn tiền chứ không có việc chuyển nhượng nH đất tại 249 Phù Đổng, tHnh phố Đà Nẵng.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát tHnh phố Đà Nẵng phát biểu về việc giải quyết vụ án như sau:

+ Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, HĐXX, 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 quan điểm giải quyết: Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Kiều Văn Ch và bà Trần Thị Hồ, giữ nguyên nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 164/2022/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, tHnh phố Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm, Hội đồng xét xử nhận định:

*** Về thủ tục tố tụng:**

[1] Tòa án nhân dân tHnh phố Đà Nẵng đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai bà Nguyễn Thị Bích H, ông Đồng Quốc Đạ, bà Phan Thị Kim C, bà Trần Thị Ánh Ngu, Văn phòng công chứng số B và Văn phòng công chứng T đến tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng các đương sự trên vẫn vắng mặt nên HĐXX căn cứ vào khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự có tên nêu trên.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm ông Kiều Văn Ch và bà Trần Thị Hồ thay đổi nội dung kháng cáo, không kháng cáo về thủ tục tố tụng và đề nghị hủy bản án sơ thẩm mà chỉ kháng cáo đề nghị Tòa án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ma và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông bà. HĐXX xét thấy việc thay đổi kháng cáo của ông Kiều Văn Ch và bà Trần Thị Hồ là tự nguyện và không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên chấp nhận.

*** Về nội dung:**

[3] Về nguồn gốc nH và đất tranh chấp: NH và đất tại: Thửa đất số 583, tờ bản đồ 00 tọa lạc tại địa chỉ: Khu D (GĐ2) - KDC Nam cầu Cẩm Lệ, phường H, quận Cẩm Lệ, tHnh phố Đà Nẵng nay thay đổi tHnh thửa đất số 176, tờ bản đồ 196 tờ bản đồ VN2000, tọa lạc tại địa chỉ: Số 249 đường P, phường H, quận C, tHnh phố Đà Nẵng thuộc quyền sử dụng và quyền sở hữu của ông Kiều Văn Ch và bà Trần Thị Hồ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nH ở và tài sản khác gắn liền

với đất số BQ305729 do Sở Tài nguyên và Môi trường tHnh phố Đà Nẵng cấp ngày 07/10/2013 cho ông Kiều Văn Ch và bà Trần Thị Hồ). Ngày 21/01/2020 ông Kiều Văn Ch và bà Trần Thị Hồ chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Bích H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng công chứng Trần Công Minh công chứng số công chứng 284, quyển số 01 TP/CC-SCC.HĐGD; Bà Nguyễn Thị Bích H được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận Cẩm Lệ đăng ký, chỉnh lý biến động ngày 15/6/2020 (theo đó: Số thửa 583 tờ bản đồ 00 thay đổi tHnh số thửa 176, tờ bản đồ 196 theo bản đồ VN2000). Ngày 29/6/2020 Bà Nguyễn Thị Bích H tiếp tục chuyển nhượng lại nH và đất nói trên cho bà Nguyễn Thị Ma theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Phòng công chứng số 2 công chứng số công chứng 3622, quyển số TP/CC-SCC.HĐGD. Bà Nguyễn Thị Ma được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận Cẩm Lệ đăng ký, chỉnh lý biến động ngày 25/8/2020.

Xét kháng cáo của ông Kiều Văn Ch và bà Trần Thị Hồ thì thấy:

[4] Đối với yêu cầu khởi kiện tranh chấp kiện đòi nH và đất tại 249 P, tHnh phố Đà Nẵng của bà Nguyễn Thị Ma:

[4.1] Qua các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của ông Ch tại phiên toà thể hiện vợ chồng ông Ch bà Hồ vay của bà Nguyễn Thị Bích H và ông Đồng Quốc Đạ số tiền 1.200.000.000 đồng.

Ngày 21/01/2020, cùng thời điểm ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với nH và đất tại số 249 đường P, tHnh phố Đà Nẵng giữa vợ chồng ông Ch với bà H thì bà H có viết giấy xác nhận với nội dung: "*Tôi Nguyễn Thị Bích H có nhận 01 sổ đỏ của Kiều Văn Ch rút từ Ngân Hng Sacombank. Trong 30 ngày kể từ hôm nay nếu ông Ch không đến lấy lại thì tôi có quyền ra tên đổi chủ (vì ông đã mượn tiền để rút sổ) có giấy ghi riêng"*. Quá trình giải quyết vụ án, ông Ch cho rằng ông liên lạc với bà H để trả nợ từ tháng 02/2020 nhưng bà H trốn tránh, tuy nhiên tại phiên tòa ông Ch trình bày bà H có đến xưởng của ông để gặp ông vào tháng 4/2020 nhưng ông Ch cũng chưa trả tiền nợ cho bà H. Như vậy, giao dịch giữa bà H và vợ chồng ông Ch, bà Hồ là quan hệ vay mượn tiền, để đảm bảo khoản vay vợ chồng ông Chinh, bà H có thế chấp nH và đất tại số 249 đường P, tHnh phố Đà Nẵng. Nhưng đến thời hạn thỏa thuận ông Chinh và bà Hồ không trả nợ cho bà H nên bà H làm thủ tục chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp với Giấy thỏa thuận ngày 21/01/2020.

[4.2] Hơn nữa, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng nH và đất tại số 249 đường P, tHnh phố Đà Nẵng giữa bà H và ông Ch, bà Hồ là hoàn toàn tự nguyện, có đủ năng lực trách nhiệm dân sự, hình thức hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng theo quy định nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 21/01/2020 tại Văn phòng công chứng T giữa ông Ch và bà H với bà H có hiệu lực pháp luật, bà H là chủ sở hữu và sử dụng hợp pháp nH và đất tại số 249 đường P, tHnh phố Đà Nẵng.

[4.3] Ngày 29/6/2020, tại Phòng Công chứng số 2 bà H đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Ma. Xét thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà H với bà M phù hợp với quy định tại các Điều 117, 119, 500, 503 của Bộ luật Dân sự; điểm a khoản 3 Điều 167 và khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai nên có hiệu lực và bà M đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận Cẩm Lệ đăng ký, chỉnh lý biến động ngày 25/8/2020, như vậy việc bà M nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất từ bà H là ngay tình.

[4.4] Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Ch và bà Hồ có đơn đề nghị chuyển tin báo tội phạm đến cơ quan Điều tra. Tuy nhiên, ngày 20/4/2021 Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an quận Cẩm Lệ có Công văn số 784/VPCQCSĐT với nội dung thông tin mà ông Ch và bà Hồ tố cáo là vụ việc dân sự nên không thuộc thẩm quyền giải quyết của Cơ quan cảnh sát điều tra.

[5] Từ những nhận định trên HĐXX thấy các Hợp đồng chuyển nhượng nH đất là phù hợp pháp luật, nH đất trên thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà M nhưng ông Ch và bà H không giao nH đất cho bà M là vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Ch và bà Hồ phải trả lại nH đất tại số 249 đường P, tHnh phố Đà Nẵng cho bà M là có cơ sở.

[6] Đối với yêu cầu phản tố của ông Kiều Văn Ch và bà Trần Thị Hồ về việc tuyên vô hiệu 02 Hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Kiều Văn Ch, bà Trần Thị Hồ với bà Nguyễn Thị Bích H và giữa bà Nguyễn Thị Bích H với bà Nguyễn Thị Ma, hủy các chỉnh lý biến động có liên quan và yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

Như đã nhận định ở phần trên, mặc dù mối quan hệ thực chất giữa các bên là vay mượn nhưng giữa ông Ch, bà Hồ và bà M đã có sự thống nhất về việc chuyển

nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nếu vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Kiều Văn Ch, bà Trần Thị Hồ với bà Nguyễn Thị Bích H và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị Bích H với bà Nguyễn Thị Ma là có hiệu lực. Do đó, HĐXX không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Kiều Văn Ch và bà Trần Thị Hồ về việc tuyên vô hiệu 02 hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Kiều Văn Ch, bà Trần Thị Hồ với bà Nguyễn Thị Bích H và giữa bà Nguyễn Thị Bích H với bà Nguyễn Thị Ma, hủy các chỉnh lý biến động có liên quan và yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

[7] Sau khi nhận chuyển nhượng và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận Cẩm Lệ đăng ký, chỉnh lý biến động đối với nH đất tại 249 đường P, tHnh phố Đà Nẵng, bà M đã thế chấp Ngân Hng TMCP Xuất nhập khẩu V để vay số tiền 2.000.000.000 đồng. Toà án sơ thẩm đã quyết định buộc bà Nguyễn Thị Ma có nghĩa vụ thanh toán tổng số tiền là 1.787.695.365 đồng, trong đó: nợ gốc: 1.666.640.000 đồng, lãi trong hạn: 116.134.906 đồng, nợ lãi quá hạn: 2.143.772 đồng và lãi chậm trả lãi: 2.776.687 đồng (tạm tính đến ngày 20/9/2022) và lãi tiếp tục tính từ ngày 21/9/2022 cho đến khi bà Nguyễn Thị Ma trả dứt điểm số tiền trên theo lãi suất đã thỏa thuận và xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, sau khi xét xử sơ thẩm các đương sự có liên quan không có kháng cáo nên HĐXX không xem xét.

[8] Từ những nhận định trên HĐXX thấy Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Ch và bà Hồ phải trả lại nH đất tại 249 đường P, tHnh phố Đà Nẵng cho bà M và không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Ch và bà Hồ là có cơ sở. Do vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Ch và bà Hồ mà cần giữ nguyên nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 164/2022/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, tHnh phố Đà Nẵng như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tHnh phố Đà Nẵng tại phiên tòa.

[9] Về án phí:

[9.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ma được chấp nhận nên bị đơn ông Kiều Văn Ch và bà Trần Thị Hồ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

- Do không chấp nhận yêu cầu phản tố nên ông Kiều Văn Ch và bà Trần Thị Hồ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

- Do yêu cầu độc lập của Ngân Hng Xuất nhập khẩu được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Ma phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 36.000.000 + 3% x (1.787.695.365 - 800.000.000) = 65.630.861 đồng. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị Ma thuộc trường hợp là người cao tuổi và có đơn yêu cầu miễn án phí nên HĐXX căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội để miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị Ma.

- Ngân Hng Thương mại cổ phần Xuất nhập khẩu V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho Ngân Hng Thương mại cổ phần Xuất nhập khẩu V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 31.628.404 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0001885 ngày 19/5/2022 của Chi Hnh án dân sự quận Cẩm Lệ, tHnh phố Đà Nẵng.

[9.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên Kiều Văn Ch và bà Trần Thị Hồ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[10] Về chi phí tố tụng:

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng và chi phí định giá tài sản là 15.000.000 đồng ông Kiều Văn Ch và bà Trần Thị Hồ phải chịu. (Đã nộp và chi xong).

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng Ngân Hng Xuất nhập khẩu Việt Nam tự nguyện chịu. (Đã nộp và đã chi xong).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 1 Điều 308 và Điều khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 107, 117, 119, 161, 163, 221, 298, 299, 317, 320, 323, 401, 500, 503 cảu Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ các Điều 95, 167, 168, 188 của Luật Đất đai;

- Căn cứ các Điều 91, Điều 95 và 98 của Luật các tổ chức tín dụng;

- Căn cứ các Điều 13, 18, 23, 27 và 28 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân Hng NH nước Việt Nam quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh Ngân Hng nước ngoài đối với khách Hng;

- Căn cứ Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Căn cứ Án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17/10/2016 và công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Kiều Văn Ch và bà Trần Thị Hồ. Giữ nguyên nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 164/2022/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, tHnh phố Đà Nẵng.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ma đối với ông Kiều Văn Ch và bà Trần Thị Hồ về việc *"Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"*.

1.1. Buộc ông Kiều Văn Ch và bà Trần Thị Hồ trả lại cho bà Nguyễn Thị Ma nH và đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nH ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BQ 305729 do Sở Tài nguyên và Môi trường tHnh phố Đà Nẵng cấp ngày 07/10/2013 và đã chỉnh lý biến động ngày 25/8/2020 cho bà Nguyễn Thị Ma, cụ thể như sau:

Về đất: Quyền sử dụng đất có diện tích 100 m^2 tại thửa đất số 583, tờ bản đồ 00 tọa lạc tại địa chỉ: Khu D (GĐ2) - KDC Nam cầu Cẩm Lệ, phường Hòa Xuân, quận Cẩm Lệ, tHnh phố Đà Nẵng nay thay đổi tHnh thửa đất số 176, tờ bản đồ 196 tờ bản đồ VN2000, tọa lạc tại địa chỉ: Số 249 đường P, phường H, quận C, tHnh phố Đà Nẵng.

Về các công trình, tài sản trên đất: NH hai tầng kết cấu: tường xây, nền gạch men, có diện tích xây dựng là 91 m^2, diện tích sử dụng 191 m^2.

Tứ cận của nH và đất như sau: Hướng Đông: giáp mương thoát nước; Hướng Tây: giáp với đường P; Hướng Nam giáp với nH số 251 đường P (nH của ông Thái Văn L); Hướng Bắc giáp với nH số 247 đường P (nH của ông Kiều Văn X).

1.2. Công nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Ma về việc hỗ trợ cho ông Kiều Văn Ch và bà Trần Thị Hồ số tiền 30.000.000 đồng khi di dời bàn giao nH và đất.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi Hnh án có quyền chủ động ra quyết định thi Hnh án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi Hnh án của người được thi Hnh án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi Hnh) cho đến khi thi Hnh án xong, Hng tháng bên phải thi Hnh án còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Kiều Văn Ch và bà Trần Thị Hồ về việc:

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 21/01/2020 tại Văn phòng công chứng T giữa ông Kiều Văn Ch và bà Trần Thị Hồ với bà Nguyễn Thị Bích H vô hiệu và hủy việc đăng ký chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại quận Cẩm Lệ xác nhận ngày 15/6/2020. Yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu như sau: Buộc bà Nguyễn Thị Bích H trả lại cho ông Kiều Văn Ch và bà Trần Thị Hồ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nH ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 305729 do Sở Tài nguyên và Môi trường tHnh phố Đà Nẵng cấp ngày 07/10/2013. Ông Kiều Văn Ch và bà Trần Thị Hồ sẽ trả lại cho bà Nguyễn Thị Bích H và ông Đồng Quốc Đạ số tiền đã vay là 1.200.000.000 đồng.

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 29/6/2020 tại Phòng Công chứng số 02 giữa bà Nguyễn Thị Bích H với bà Nguyễn Thị Ma vô hiệu và hủy việc đăng ký chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại quận Cẩm Lệ xác nhận ngày 25/8/2020.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân Hng Thương mại cổ phần Xuất nhập Việt Nam đối với bà Nguyễn Thị Ma về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*".

3.1. Buộc bà Nguyễn Thị Ma phải trả cho Ngân Hng Thương mại cổ phần Xuất nhập khẩu V tổng số tiền là 1.787.695.365 đồng, trong đó: nợ gốc: 1.666.640.000 đồng, lãi trong hạn: 116.134.906 đồng, nợ lãi quá hạn: 2.143.772 đồng và lãi chậm trả lãi: 2.776.687 đồng (tạm tính đến ngày 20/9/2022).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm khách Hng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân Hng cho vay thì lãi suất mà khách Hng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân Hng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân Hng cho vay.

Trường hợp bà Nguyễn Thị Ma không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 100 m^2 và quyền sở hữu nH ở và tài sản khác gắn liền với đất là nH hai tầng kết cấu: tường xây, nền gạch men, có diện tích xây dựng là 91 m^2, diện tích sử dụng 191 m^2 tại thửa đất số 583, tờ bản đồ 00 tọa lạc tại địa chỉ: Khu D (GĐ2) - KDC Nam cầu Cẩm Lệ, phường Hòa Xuân, quận Cẩm Lệ, tHnh phố Đà Nẵng nay thay đổi tHnh thửa đất số 176, tờ bản đồ 196 tờ bản đồ VN2000, tọa lạc tại địa chỉ: Số 249 đường P, phường H, quận C, tHnh phố Đà Nẵng (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nH ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BQ 305729 do Sở Tài nguyên và Môi trường tHnh phố Đà Nẵng cấp ngày 07/10/2013 và đã chỉnh lý biến động ngày 25/8/2020 cho bà Nguyễn Thị Ma) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 86/2020-CN ngày 23/10/2020 sẽ được xử lý theo yêu cầu của Ngân Hng Thương mại cổ phần Xuất nhập khẩu V để Ngân Hng thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bà Nguyễn Thị Ma thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân Hng Thương mại cổ phần Xuất nhập khẩu V thì Ngân Hng phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Ma: Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nH ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BQ 305729 do Sở Tài nguyên và Môi trường tHnh phố Đà Nẵng cấp ngày 07/10/2013 và đã chỉnh lý biến động ngày 25/8/2020 cho bà Nguyễn Thị Ma.

4. Về án phí:

4.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Kiều Văn Ch và bà Trần Thị Hồ phải chịu là 300.000 đồng đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận và phải chịu là 300.000 đồng đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 24.300.000 đồng theo biên lai thu số 0008809 ngày 15/7/2021 của Chi Hnh án dân

sự quận Cẩm Lệ, tHnh phố Đà Nẵng. Hoàn trả lại cho ông Kiều Văn Ch và bà Trần Thị Hồ số tiền 23.700.000 đồng.

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị Ma.

- Ngân Hng Thương mại cổ phần Xuất nhập khẩu V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho Ngân Hng Thương mại cổ phần Xuất nhập khẩu V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 31.628.404 đồng theo biên lai thu số 0001885 ngày 19/5/2022 của Chi Hnh án dân sự quận Cẩm Lệ, tHnh phố Đà Nẵng.

4.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Kiều Văn Ch và bà Trần Thị Hồ phải chịu là 300.000đ, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông Kiều Văn Ch và bà Trần Thị Hồ đã nộp theo biên lai thu số 0002128 ngày 21/10/2022 của Chi cục Thi Hnh án dân sự quận Cẩm Lệ, tHnh phố Đà Nẵng.

5. Về chi phí tố tụng:

- Bị đơn ông Kiều Văn Ch và bà Trần Thị Hồ phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng, chi phí định giá tài sản là 15.000.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng và tạm ứng chi phí định giá tài sản 15.000.000 đồng. Ông Kiều Văn Ch và bà Trần Thị Hồ đã nộp đủ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản.

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng Ngân Hng Thương mại cổ phần Xuất nhập khẩu V tự nguyện chịu, đã nộp và đã chi xong.

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

Trường hợp bản án được thi Hnh theo quy tại Điều 2 Luật Thi Hnh án dân sự thì người được thi Hnh án dân sự, người phải thi Hnh án dân sự có quyền thoả thuận thi Hnh án, quyền yêu cầu thi Hnh án, tự nguyện thi Hnh án hoặc bị cưỡng chế thi Hnh án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi Hnh án dân sự; thời hiệu thi Hnh án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi Hnh án dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND quận Cẩm Lệ;
- Chi cục THADS quận Cẩm Lệ;
- VKSND Tp. Đà Nẵng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án (1b), Tổ nghiệp vụ - Văn phòng (1b).

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

Đã ký và đóng dấu

Vũ Việt Dũng