TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 13/2025/DS-PT
Ngày: 09 - 01 - 2025
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Sơn Nữ Phà Ca

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Kim Chi

Bà Đặng Thị Ánh Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Cao Ngọc Quí – Thư ký của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Ông Phan Thanh Hào - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 09 tháng 01 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 350/2024/TLPT-DS ngày 12 tháng 11 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tín dụng".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 46A/2024/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 380/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Ngô Thị N, sinh năm 1964; Địa chỉ: Số A, T, phường A, quận N, Thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Ngô Thị N: Ông Nguyễn Hùng P, sinh năm 1964; Địa chỉ: ấp M, xã M, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long. (Hợp đồng uỷ quyền ngày 18/7/2022).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Kim N1; Địa chỉ: ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long; Chỗ ở hiện nay: Khóm A, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim N1: Anh Nguyễn Duy T; Địa chỉ: Ấp M, xã M, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long. (Giấy uỷ quyền ngày 11/7/2024).

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

1. Ông Nguyễn Hùng P, sinh năm 1964; Địa chỉ: ấp M, xã M, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hùng P: Bà Mã Thúy M; Địa chỉ: Số C K, phường A, quận N, Thành phố Cần Thơ. (Hợp đồng uỷ quyền ngày 04/12/2024).

2. Ngân hàng TMCP Á (Ngân hàng A1); Địa chỉ trụ sở: Số D, N, phường E, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Từ Tiến P1 - Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê Thanh H - Chức vụ: Giám đốc Phòng Quản lý nợ - Ngân hàng Á - Hội sở. (Giấy uỷ quyền ngày 22/6/2022).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Lê Thanh H: Anh Mai Nhật A - Nhân viên; Địa chỉ liên lạc: Số C, H, phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. (Giấy uỷ quyền ngày 13/10/2022).

3. Phòng Công chứng số 2 tỉnh V; Địa chỉ: Số H N, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim N1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 17/6/2022, nguyên đơn bà Ngô Thị N trình bày:

Nguyên trước đây năm 2017 bà Ngô Thị N bị nợ nhóm 2 không thể vay tiền tại Ngân hàng được, nên ngày 31/3/2017 bà N có nhờ bà Nguyễn Thị Kim

N1 đứng ra vay tiền cho bà N tại Ngân hàng, hai bên thoả thuận bằng vản bản ngày 20 tháng 6 năm 2017, nội dung bà N nhờ bà N1 đứng tên 02 thửa đất:

Thửa số 137, tờ bản đồ số 15, diện tích 105m^2, loại đất ở + cây lâu năm. Thửa số 69, tờ bản đồ số 15, diện tích 534,2m^2, loại đất ở + cây lâu năm.

Cùng toạ lạc: Khóm E, phường T, thị xã B, tỉnh Vĩnh, do bà Ngô Thị N đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Để thực hiện theo thoả thuận trên nên ngày 31/3/2017 bà N cùng bà N1 ra Phòng công chứng số B tỉnh Vĩnh Long để ký HĐCNQSDĐ 02 thửa đất 137 và 69 cho bà N1 để bà N1 vay tiền cho bà N.

Sau đó bà N1 vay tiền tại Ngân hàng TMCP Á (A1) - Chi nhánh V số tiền 1.700.000.000 đồng và thế chấp 02 thửa đất nêu trên.

Sau khi vay vốn bà N đã thực đóng lãi đầy đủ cho Ngân hàng (giao tiền mặt cho bà N1, chuyển vào tài khoản bà N1) bà N chỉ không đóng lãi từ tháng 6 năm 2022 cho đến nay, còn lại đã nộp đầy đủ theo số liệu báo cáo của Ngân hàng.

Do có nhu cầu sử dụng đất, bà N đã yêu cầu bà N1 trả lại cho phần đất nêu trên nhưng phía bà N1 không đồng ý, mà yêu cầu bà N phải trả số tiền 1.100.000.000 đồng thì mới đồng ý trả lại 02 thửa đất trên.

Ông Nguyễn Hùng P đại diện theo uỷ quyền cho bà Ngô Thị N yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị N với bà Nguyễn Thị Kim N1, theo hợp đồng công chứng số 134, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD, tại Phòng công chứng số B tỉnh Vĩnh Long, ngày 31/03/2017 đối với 02 thửa đất số:

Thửa số 137, tờ bản đồ số 15, diện tích 105m^2, loại đất ở + cây lâu năm. Thửa số 69, tờ bản đồ số 15, diện tích 534,2m^2, loại đất ở + cây lâu năm.

Cùng toạ lạc: Khóm E, phường T, thị xã B, tỉnh Vĩnh.

Bà N đồng ý trả tất toán cho Ngân hàng TMCP Á (A1) số tiền vốn còn nợ: 1.544.758.000 đồng; lãi trong hạn là 152.184.531 đồng, lãi quá hạn 362.242.053 đồng, lãi phạt chậm trả lãi: 36.813.150 đồng không đồng ý, do lãi cộng lãi (đến ngày 05/3/2023).

Theo đơn phản tố của bà Nguyễn Thị Kim N1 và lời trình bày của người đại diện uỷ quyền có bà Lôi Thị D trình bày:

Bà D thừa nhận, ngày 31/3/2017 bà N có nhờ bà N1 đứng tên 02 thửa đất:

Thửa đất số 137, tờ bản đồ số 15, diện tích 105m^2. Địa chỉ: Khóm E, phường T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long và thửa đất số 69, tờ bản đồ số 15, diện tích 534,2m^2. Loại đất: Đất ở tại đô thị + cây lâu năm. Cùng toạ lạc: Khóm E, phường T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Mục đích thỏa thuận: Bà N nhờ bà N1 dùng tài sản nói trên vay tiền tại Ngân hàng TMCP Á - Chi nhánh tỉnh V, vay số tiền là 1.700.000.000 đồng vào ngày 20/6/2017 và dùng hai tài sản thửa 69, 137 thế chấp để vay vốn Ngân hàng TMCP Á cho bà N.

Quá trình trả vốn, lãi thì bà N có đóng tiền vốn, lãi cho Ngân hàng TMCP Á nhưng không liên tục và bà N1 đã tự bỏ tiền cá nhân ra nộp cho Ngân hàng thay bà N.

Cụ thể, các lần bà N1 tự bỏ tiền ra nộp như sau:

Năm 2017 nộp 06 tháng (7, 8, 9, 10, 11, 12) mỗi tháng nộp 15.590.000 đồng x 6 tháng = 93.540.000 đồng.

Năm 2018 nộp 09 tháng (1, 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12) mỗi tháng nộp 15.590.000 đồng x 9 tháng = 140.310.000 đồng.

Năm 2019 nộp 09 tháng (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9) mỗi tháng nộp 20.000.000 đồng x 9 tháng = 180.000.000 đồng.

Năm 2020 nộp 11 tháng (1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12) mỗi tháng nộp 21.000.000 đồng x 11 tháng = 231.000.000 đồng.

Năm 2021 nộp 07 tháng (1, 2, 3, 4, 5, 6, 9) mỗi tháng đóng 21.000.000 đồng x 7 tháng = 147.000.000 đồng.

Năm 2022 nộp 05 tháng (tháng 1, 2, 3, 4, 5) mỗi tháng đóng 21.000.000 đồng x 5 tháng = 105.000.000 đồng.

Riêng ngày 02/11/2019 bà N chuyển khoản số tiền: 4.200.000 đồng và ngày 13/02/2020 chuyển số tiền: 2.400.000 đồng, thì đây là tiền cá nhân bà N1 cho bà N mượn nên chuyển khoản trả, không liên quan đến tiền đóng lãi Ngân hàng.

Tổng số tiền bà N1 bỏ tiền ra nộp cho Ngân hàng là: 1.001.850.000 đồng (Một tỷ không trăm lẻ một triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng). Số tiền còn lại theo lời trình bày của ông P đại diện theo uỷ quyền cho bà N có chứng từ thì bà N1 thừa nhận số tiền do bà N chuyển trả cho Ngân hàng.

Đồng thời bà N1 yêu cầu tính lãi theo từng thời điểm đã trả lãi thay cho

bà N như sau:

+ Năm 2017 đóng 6 tháng: 93.540.000 đồng x 1,66% x 6 tháng = 9.316.584 đồng.

Từ năm 2017 đến năm 2023 là 6 năm x 20% = 11.179.900 đồng.

+ Năm 2018 đóng 9 tháng: 140.310.000 đồng x 1,66% x 9 = 20.962.314 đồng x 5 năm = 20.962.314 đồng.

+ Năm 2019 đóng 9 tháng: 1,66% x 9 = 26.892.000 đồng x 4 năm 21.513.600 đồng.

+ Năm 2020 đóng 11 tháng: 180.000.000 đồng × 1,66%x 11 tháng = 42.180.600 đồng x 3 năm = 25.308.000 đồng.

+ Năm 2021 đóng 7 tháng: 147.000.000 đồng x 1,66% x 7 = 17.081.400 đồng x 3 năm = 58.800.000 đồng.

+ Năm 2022 đóng 5 tháng: 210.000.000 đồng x 1,66 % x 5 tháng = 17.430.000 đồng. (Lãi suất 20%/năm (1,66%/tháng) theo Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015)

Tổng cộng số tiền lãi tính đến tháng 9/2023 là 229.702.084 đồng.

Tổng gốc và lãi: 1.231.552.084 đồng.

Do bà N1 có công đứng tên 02 thửa đất trên cho bà N nên bà N1 yêu cầu chia đôi 02 thửa đất: Thửa 137, tờ bản đồ số 15. Địa chỉ: Khóm E, phường T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long. Diện tích 105m^2 với diện tích ½ bằng 52,5m^2; Thửa 69, tờ bản đồ số 15. Địa chỉ: khóm E, phường T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long. Diện tích 534,2m^2. Đất ở tại đô thị 100,0m^2; đất trồng cây lâu năm 434,2m^2 với diện tích ½ đất thổ là 50m^2 và ½ đất cây lâu năm bằng 217,1m^2.

Bà N1 đồng ý để lại cho bà N được đứng tên quyền sử dụng đất thửa 69 với diện tích ½ đất thổ là 50m^2 và ½ đất cây lâu năm bằng 217,1m^2. Thửa 69 với diện tích ½ đất thổ là 50m^2 và ½ đất cây lâu năm bằng 217,1m^2 bà N1 yêu cầu nhận đất, không nhận giá trị.

Yêu cầu Toà án công nhận sự tự nguyện của bà N trả toàn bộ số tiền nợ cho Ngân hàng TMCP Á tính đến ngày 05/3/2024 là 2.095.997.734 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Á (A1) có đại diện anh Mai Nhật A trình bày:

A1 cấp tín dụng cho bà Nguyễn Thị Kim N1 căn cứ theo: Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng số VIL.CN.45.190617 ngày 20/6/2017 và

Hợp đồng cấp tín dụng số VIL.CN.46.190617, ngày 20/6/2017. Chi tiết như sau: Bà N1 vay số tiền 1.700.000.000 đồng, thời hạn vay là 180 tháng, kể từ ngày kế tiếp ngày Bên được cấp tín dụng nhận tiền vay lần đầu.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, A1 và bà Nguyễn Thị Kim N1 đã ký kết các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung:

Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số VIL.CN.46.190617/SĐBS-01 ngày 20/9/2021. Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số VIL.CN.46.190617/SĐBS-02 ngày 20/10/2021. Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số VIL.CN.46.190617/SĐBS-03 ngày 20/11/2021. Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số VIL.CN.46.190617/SĐBS-04 ngày 20/12/2021 về việc sửa đổi điều khoản về Trả nợ gốc và lãi.

Theo đó, A1 đồng ý cho Bên được cấp tín dụng ngưng trả nợ gốc, lãi phát sinh vào kỳ thanh toán tháng 9, 10, 11, 12 năm 2021 được gia hạn thêm 12 tháng kể từ ngày đến hạn.

- Vi phạm hợp đồng và dư nợ chưa trả:

+ Vi phạm hợp đồng: Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, bà Nguyễn Thị Kim N1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ với A1. Do đó, căn cứ thỏa thuận giữa hai bên về việc chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn và chuyển nợ quá hạn, thì ngày 28/10/2022, A1 ra Thông báo thu hồi nợ trước hạn đối với toàn bộ khoản vay của Khế ước nhận nợ nêu trên.

+ Dư nợ chưa trả: Tính đến ngày 16/11/2022, bà Nguyễn Thị Kim N1 còn nợ A1 các khoản sau:

Vốn gốc 1.544.758.000 đồng, lãi trong hạn 152.184.531 đồng, lãi quá hạn 1.895.508, lãi phạt chậm trả lãi là 2.244.654. Tổng cộng vốn, lãi là 1.701.082.693 đồng.

Khoản nợ nêu trên được bảo đảm bằng các biện pháp bảo đảm sau:

Thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa số 69; 137, tờ bản đồ số 15, địa chỉ: Khóm E, phường T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Nguyễn Thị Kim N1 theo:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 150004, số vào sổ cấp GCN: CS20246 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 09/5/2017.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 122221, số vào sổ cấp GCN: CH05252 do UBND thị xã

B, tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 22/7/2014, xác nhận chuyển mục đích sử dụng ngày 06/01/2015, xác nhận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim N1 ngày 07/4/2017.

Tài sản thế chấp:

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số VILBĐCN.17.190617 ngày 20/6/2017 tại Phòng C tỉnh Vĩnh Long, số công chứng 679; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Vĩnh Long ngày 20/6/2017.

+ Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số VILBĐCN.17.190617/SĐBS-01, ngày 18/10/2019 tại Phòng C tỉnh Vĩnh Long, số công chứng 3953.

Yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Nguyễn Thị Kim N1 trả cho Ngân hàng TMCP Á tổng số nợ tính đến ngày 24/6/2024 là 1.701.082.693 đồng (Một tỷ bảy trăm lẻ một triệu không trăm tám mươi hai nghìn sáu trăm chín mươi ba đồng), trong đó: vốn gốc 1.544.758.000 đồng, lãi trong hạn 152.184.531 đồng, lãi quá hạn 446.449.351 đồng, phạt chậm trả lãi 49.400.975 đồng.

Bà Nguyễn Thị Kim N1 còn phải tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung, Hợp đồng cấp tín dụng, Khế ước nhận nợ cho đến ngày trả hết nợ.

Nếu bà Nguyễn Thị Kim N1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tài sản bảo đảm được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 69, 137, tờ bản đồ số 15, địa chỉ: khóm E, phường T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hùng P trình bày:

Ông P là chồng của bà Ngô Thị N, thời điểm bà N nhờ bà N1 đứng tên 02 thửa đất nêu trên để vay tiền tại Ngân hàng thì ông không hay biết, do lúc đó ông bị bệnh tai biến nằm viện, sau đó ông mới nghe bà N nói lại mới biết, việc đó là đúng sự thật. Ông P thống nhất với nội dung khởi kiện của bà N đối với bà N1 và yêu cầu của Ngân hàng TMCP Á.

Đối với yêu cầu phản tố của bà N1 đề nghị Toà không chấp nhận, do bà N1 không có chứng cứ chứng minh được các lần nộp thay tiền cho bà N, hơn nữa bà N với bà N1 không có xác nhận công nợ nộp thay.

Đối với việc yêu cầu chia 1/3 hai thửa đất trên là không có căn cứ, nếu bà

N1 đồng ý trả lại đất, thì bà N sẽ hỗ trợ thêm số tiền 20.000.000 đồng coi như chi phí đi lại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng C tỉnh Vĩnh Long vắng mặt.

Vụ án đã được Toà án thu thập chứng cứ, tổ chức hoà giải nhưng không thỏa thuận được nên Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Đương sự khẳng định không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào khác và vẫn giữ nguyên các ý kiến của các bên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 46A/2024/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Căn cứ các Điều 122, Điều 127, Điều 129, Điều 131, Điều 133, Điều 244, 408, Điều 468 của Bộ luật dân sự; Điều 166 của Luật đất đai năm 2013; Điều 39, 40 của Luật kinh doanh bất động sản. Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng.

Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11/01/2029 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 165, Điều 166, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị N:

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị N với bà Nguyễn Thị Kim N1, theo hợp đồng công chứng số 134, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD, tại Phòng công chứng số B tỉnh Vĩnh Long, ngày 31/03/2017 đối với 02 thửa đất số: Thửa số 137, tờ bản đồ số 15, diện tích thực tế 108,7m^2, loại đất ODT + CLN. Thửa số 69, tờ bản đồ số 15, diện tích thực tế 502,2m^2, loại đất ODT + CLN. Địa chỉ 02 thửa đất: tại khóm E, phường T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Buộc bà Ngô Thị N có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Á tính đến ngày 24/6/2024 số tiền vốn: 1.544.758.000 đồng, lãi trong hạn là 152.184.531 đồng, lãi quá hạn là: 446.449.351 đồng. Tổng số tiền: 2.143.391.882 đồng (Hai tỷ một

trăm bốn mươi ba triệu ba trăm chín mươi mốt ngàn tám trăm tám mươi hai đồng). Ngoài, ra, bà Ngô Thị N còn phải tiếp tục trả tiền lãi, phát sinh theo mức lãi suất thỏa theo hợp đồng cấp tín dụng, khế ước nhận nợ cho đến ngày trả hết nợ.

Sau khi trả các khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Á xong thì bà Ngô Thị N (đại diện có ông Nguyễn Hùng P) mới được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. (Kèm theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 06/12/2023).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Kim N1:

Chấp nhận yêu cầu buộc bà Ngô Thị N có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Á tính đến ngày 24/6/2024 số tiền vốn: 1.544.758.000 đồng, lãi trong hạn là 152.184.531 đồng, lãi quá hạn là: 446.449.351 đồng.

Không chấp nhận việc yêu cầu chia 30% diện tích 02 thửa đất 137 và thửa 69.

Không chấp nhận việc yêu cầu bà N trả tổng số tiền: 1.231.552.084 đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Á:

Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng buộc bà N1 trả tiền vốn, lãi.

Buộc bà Ngô Thị N có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Á tính đến ngày 24/6/2024 số tiền vốn: 1.544.758.000 đồng, lãi trong hạn là 152.184.531 đồng, lãi quá hạn là: 446.449.351 đồng. Tổng số tiền: 2.143.391.882 đồng. (Hai tỷ một trăm bốn mươi ba triệu ba trăm chín mươi mốt ngàn tám trăm tám mươi hai đồng).

Không chấp nhận yêu cầu tính lãi phạt chậm trả lãi số tiền: 49.400.975 đồng.

Công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số VIL.BĐCN.17.190617, ngày 20/6/2017 Phòng Công chứng số 2 tỉnh V, số công chứng 679; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Vĩnh Long ngày 20/6/2017. Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số VILBĐCN.17.190617/SĐBS-01 ngày 18/10/2019 tại Phòng C tỉnh Vĩnh Long. Trường hợp bà Ngô Thị N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Á thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 69, 137, tờ bản đồ số 15, địa chỉ: khóm E, phường T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí khảo sát, đo đạc và định giá tài sản; án phí sơ thẩm; nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Ngày 11 tháng 7 năm 2024, bị đơn bà Nguyễn Thị Kim N1 có đơn kháng cáo với nội dung: Buộc bà Ngô Thị N trả lại bà Nguyễn Thị Kim N1 số tiền gốc và lãi mà bà N1 đã đóng cho Ngân hàng TMCP Á từ năm 2017 đến năm 2022 là: 1.231.552.084 đồng (Một tỷ hai trăm ba mươi mốt triệu năm trăm năm mươi hai ngàn không trăm tám mươi bốn đồng).

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà N1 có anh T rút một phần yêu cầu phản tố về việc yêu cầu bà N chia 30% diện tích 02 thửa đất 137 và thửa 69. Bà N1 rút một phần yêu cầu kháng cáo về phần tiền lãi bà N1 không yêu cầu. Bà N1 yêu cầu bà N trả số tiền vốn, lãi mà bà N1 đã đóng cho ngân hàng T1 bà N từ tháng 6/2023 đến nay là 1.001.850.000 đồng; bà N1 đồng ý khấu trừ phần tiền vốn, lãi bà N đã chuyển khoản cho bà N1 nhiều lần bằng số tiền 248.468.778 đồng. Sau khi khấu trừ bà N1 yêu cầu bà N trả số tiền 753.381.222 đồng.

Người đại diện hợp pháp nguyên đơn bà N có ông P đồng ý việc bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố về việc yêu cầu bà N chia 30% diện tích 02 thửa đất 137 và thửa 69. Ông P yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hùng P và Ngân hàng TMCP Á (Ngân hàng A1) không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng: Tất cả đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 244, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu bà N chia 30% diện tích 02 thửa đất 137 và thửa 69.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn về phần yêu cầu tính lãi.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà N1. Sửa một phần bản án sơ thẩm.

Buộc nguyên đơn bà Ngô Thị N có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Kim N1 số tiền 329.902.489 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn không phải chịu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng C được Toà án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Toà án xét xử vắng mặt đương sự.

Tại phiên tòa, anh T là người đại diện hợp pháp cho bị đơn Nguyễn Thị Kim N1 rút một phần yêu cầu phản tố về việc yêu cầu bà N chia 30% diện tích 02 thửa đất 137 và thửa 69. Căn cứ Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu bà N chia 30% diện tích 02 thửa đất 137 và thửa 69.

Anh T là người đại diện hợp pháp cho bị đơn Nguyễn Thị Kim N1 rút một phần yêu cầu kháng cáo về việc không yêu cầu bà N trả tiền lãi. Căn cứ Điều khoản 3 Điều 284 của Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn về phần yêu cầu tính lãi.

[2] Bà N thừa nhận có chuyển quyền sử dụng đất nhờ bà Nguyễn Thị Kim N1 đứng tên 02 thửa đất số 137 và thửa 69, mục đích để bà N1 vay tiền dùm bà tại ngân hàng TMCP Á (A1) - Chi nhánh V số tiền 1.700.000.000 đồng. Bà N cho rằng sau khi vay tiền bà N1 đã giao đủ số tiền 1.700.000.000 đồng cho bà N và sau đó bà N đã đóng lãi đầy đủ cho Ngân hàng bằng cách giao tiền mặt cho bà N1, chuyển vào tài khoản bà N1. Bà N đã đóng lãi đến tháng 5/2022 và từ tháng 6/2022 bà N ngưng đóng lãi cho đến nay.

Tuy nhiên, bà N1 không thừa nhận và cho rằng bà N do thuộc nhóm nợ xấu nên không thể vay Ngân hàng nên nhờ bà N1 đứng tên dùm bà N các thửa

đất số 137 và thửa 69 để bà N1 vay tiền tại Ngân hàng TMCP Á (A1) - Chi nhánh V số tiền 1.700.000.000 đồng dùm bà N. Sau khi nhận vay tiền xong bà N vi phạm nghĩa vụ trả lãi cho Ngân hàng và nhiều lần bà N1 đã phải đóng lãi thay cho bà N.

Ngân hàng ghi nhận quá trình thanh toán nợ, bà Nguyễn Thị Kim N1 trả số nợ gốc, lãi đúng hạn cho Ngân hàng đến kỳ tháng 8/2021. Sau đó, nợ gốc, lãi của các kỳ thanh toán tháng 9, 10, 11, 12 năm 2021 bà N1 được Ngân hàng TMCP Á (A1) - Chi nhánh V gia hạn thêm 12 tháng kể từ ngày đến hạn. Sau đó, bà N1 có thanh toán tiếp nợ gốc, lãi đến hạn cho Ngân hàng các kỳ tháng 1, 2, 3, 4, 5 năm 2022 thì ngưng không đóng. Theo đó, Ngân hàng khẳng định bà N1 là người đóng lãi cho Ngân hàng từ khi bắt đầu quá trình thanh toán nợ cho đến khi bà N1 không tiếp tục đóng gốc, lãi cho Ngân hàng nữa, việc trả số nợ gốc, lãi của bà N1 được Ngân hàng ghi nhận tại sao kê thu nợ khoản vay của bà N1 từ năm 2017 đến năm 2022. Tính đến ngày 22/02/2024 bà N1 đã trả nợ cho Ngân hàng TMCP Á (A1) - Chi nhánh V đối với hợp đồng tín dụng ngày 20/6/2017 với số tiền là 1.027.993.741 đồng. Trong đó gốc là 155.242.000 đồng, lãi là 872.751.741 đồng (BL 143 – 148).

[3] Tại phiên tòa, anh T là người đại diện hợp pháp cho bà N1 thừa nhận sau khi vay bà N1 nhiều lần yêu cầu bà N đóng lãi Ngân hàng đối với khoản vay 1.700.000.000 đồng và sau đó bà N đã chuyển khoản cho bà N1 bằng nhiều hình thức từ tháng 3/2018 đến tháng 10/2021, tổng cộng 248.447.978 đồng. Anh T đồng ý khấu trừ số tiền bà N đã chuyển khoản cho N1 vào số tiền bà N1 đã nộp cho Ngân hàng thay bà N là 1.001.850.000 đồng. Sau khi khấu trừ, bà N1 yêu cầu bà N trả lại số tiền 753.402.000 đồng.

Xét việc thay đổi yêu cầu kháng cáo trên của anh T là người đại diện hợp pháp cho bà N1 tại phiên tòa là có căn cứ. Bởi lẽ, bà N cho rằng sau khi vay Ngân hàng bà N là người đóng lãi cho Ngân hàng toàn bộ số tiền 1.027.993.741 đồng bằng hình thức chuyển khoản nhiều lần và bà N cung cấp được chứng từ chứng minh bà N có nộp tiền vào tài khoản của bà N1 tại Ngân hàng A1 để đóng gốc, lãi vào các tháng gồm:

Tháng 3/2018, số tiền 15.534.532 đồng (BL 73); Tháng 4/2018, số tiền 17.937.864 đồng (BL 72); Tháng 5/2018, số tiền 16.468.478 đồng (BL 71); Tháng 7/2018 (BL 70) số tiền 19.161.613 đồng; Tháng 8/2018 (BL 69) số tiền

19.780.815 đồng; Tháng 9/2018 (BL 68) số tiền 19.754.676 đồng. Tổng cộng bằng 108.637.978 đồng;

Từ năm 2019 đến năm 2020 bà N chuyển tiền cho bà N1: Ngày 21/10/2019 chuyển 20.000.000 đồng (BL 67); Ngày 02/11/2019 chuyển 4.200.000 đồng (BL 66); Tại phiếu yêu cầu dịch vụ chuyển tiền – nạp tiền ngày 17/11/2019 (BL 61) số tiền 10.000.000 đồng; Ngày 18/12/2019 chuyển 15.000.000 đồng (BL 65); Ngày 13/02/2020 chuyển 2.400.000 đồng (BL 64); Ngày 13/02/2020 chuyển 4.200.000 đồng (BL 63); Và ngày 08/6/2020 chuyển 21.000.000 đồng (BL 62). Tổng cộng bằng: 76.800.000 đồng.

Chứng từ chuyển tiền cho bà N1 tại Ngân hàng V1 vào các tháng 7, 8, 10/2021 (BL 58 – 60), số tiền 63.030.800 đồng.

Tổng cộng bà N đã chuyển cho bà N1 từ tháng 3/2018 đến tháng 10/2021 là 248.468.778 đồng. Người đại diện hợp pháp bà N1 thừa nhận có nhận số tiền trên và đồng ý khấu trừ nên yêu cầu khởi kiện bà N được án sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

Do đó, theo xác nhận Ngân hàng TMCP Á (A1) - Chi nhánh V tính đến ngày 22/02/2024 bà N1 đã trả nợ cho Ngân hàng đối với hợp đồng tín dụng ngày 20/6/2017 với số tiền là 1.027.993.741 đồng. Trong đó gốc là 155.242.000 đồng, lãi là 872.751.741 đồng. Như vậy, số tiền còn lại 1.027.993.741 đồng - 248.468.778 đồng = 779.524.963 đồng, bà N cho rằng đã đưa tiền mặt cho bà N1 để đóng lãi Ngân hàng nhưng bà N1 không thừa nhận. Ngoài lời trình bày bà N không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã đưa số tiền trên cho bà N1 để đóng lãi cho Ngân hàng nên án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện bà N là không có căn cứ. Do đó, có căn cứ xác định bà N1 đã đóng lãi thay cho bà N tại Ngân hàng A1 số tiền là 779.524.963 đồng. Tuy nhiên, bà N1 chỉ yêu cầu bà N trả số tiền 753.381.222 đồng là có lợi cho bà N nên chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N1.

[4] Về phần tiền lãi: Tại phiên tòa anh T là người đại diện hợp pháp của bà N1 rút kháng cáo không yêu cầu bà N trả số tiền lãi trên số tiền bà N1 đã nộp thay cho bà N số tiền 229.702.084 đồng. Căn cứ khoản 3 Điều 284 của Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần rút yêu cầu trên của bị đơn.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà N phải chịu án phí trên số tiền có nghĩa vụ trả cho bà N1 là 753.381.222 đồng. Cụ thể: 20.000.000 đồng + 4% (753.381.222 đồng –

400.000.000 đồng = 353.402.000 đồng) = 34.135.000 đồng. Bà N phải chịu án phí trên số tiền phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng 2.143.391.882 đồng. Cụ thể: 72.000.000 đồng + 2% (2.143.391.882 đồng – 2.000.000.000 đồng = 143.391.882 đồng) = 74.868.000 đồng. Tổng cộng bà Ngô Thị N phải chịu án phí là 109.003.000 đồng. Tuy nhiên, bà N sinh năm 1964 là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí. Căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi và Điều 12, Điều 14 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức, thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án miễn án phí dân sự sơ thẩm số tiền trên cho bà N. Hoàn trả cho bà N số tiền nộp tạm ứng án phí sơ thẩm là 300.000 đồng theo biên lai thu số 12759 ngày 15/7/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim N1 phải chịu án phí không giá ngạch là 300.000 đồng về vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu chia giá trị đất thửa đất số 137 và thửa 69; chịu án phí đối với yêu cầu tính lãi số tiền 229.702.084 đồng án sơ thẩm không chấp nhận. Cụ thể: 229.702.084 đồng x 5% = 11.485.000 đồng. Bà N1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền bà N1 đã nộp tạm ứng án phí 30.788.000 đồng theo biên lai thu số 12505, ngày 11/3/2024 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 12811, ngày 17/7/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B sẽ được khấu trừ. Sau khi khấu trừ hoàn trả cho bà N1 số tiền 19.303.000 đồng.

[6] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N, bà N1 đối với thửa đất 137, thửa 69; Chấp nhận yêu cầu phản tố bà N1 về việc buộc bà N có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Á số tiền vốn lãi 2.143.391.882 đồng; Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Á về việc buộc bà N1 phải trả vốn lãi cho ngân hàng vốn lãi 2.143.391.882 đồng, không chấp nhận yêu cầu tính lãi phạt chậm trả lãi số tiền 49.400.975 đồng, công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số VIL.BĐCN.17.190617, ngày 20/6/2017 tại Phòng C tỉnh Vĩnh Long và phần án phí buộc Ngân hàng TMCP Á phải chịu 2.470.000 đồng không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 244, khoản 3 Điều 284, Điều 296, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 12, Điều 14, khoản 2 Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức, thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu bà N chia 30% diện tích 02 thửa đất 137 và thửa 69.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim N1 về phần yêu cầu tính lãi.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim N1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 46A/2024/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ các Điều 122, Điều 127, Điều 129, Điều 131, Điều 133, Điều 244, 408, Điều 468 của Bộ luật dân sự; Điều 166 của Luật đất đai năm 2013; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng và Điều 2 Luật người cao tuổi.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Kim N1:

Buộc bà Ngô Thị N trả cho bà Nguyễn Thị Kim N1 số tiền vốn bà N1 đã trả cho Ngân hàng thay cho bà N số tiền là 753.381.222 đồng (B trăm năm mươi ba triệu ba trăm tám mươi mốt ngàn hai trăm hai mươi hai đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Án phí:

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn bà Ngô Thị N số tiền 109.003.000 đồng (Một trăm lẻ chín triệu không trăm lẻ ba ngàn đồng). Hoàn trả cho bà N số tiền nộp tạm ứng án phí sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 12759 ngày 15/7/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B.

- Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Kim N1 phải chịu án phí án phí không giá ngạch là 300.000 đồng và số tiền án phí có giá ngạch là 11.485.000 đồng. Bà N1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền bà N1 đã nộp tạm ứng án phí 30.788.000 đồng theo biên lai thu số 12505, ngày 11/3/2024 và 300.000 đồng

theo biên lai thu số 12811, ngày 17/7/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B sẽ được khấu trừ. Sau khi khấu trừ hoàn trả bà N1 số tiền 19.303.000 đồng (Mười chín triệu ba trăm lẻ ba ngàn đồng).

3. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N, bà N1 đối với thửa đất 137, thửa 69; Chấp nhận yêu cầu phản tố bà N1 về việc buộc bà N có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Á số tiền vốn lãi 2.143.391.882 đồng; Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Á về việc buộc bà N1 phải trả vốn lãi cho ngân hàng vốn lãi 2.143.391.882 đồng, không chấp nhận yêu cầu tính lãi phạt chậm trả lãi số tiền 49.400.975 đồng, công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số VIL.BĐCN.17.190617, ngày 20/6/2017 tại Phòng C tỉnh Vĩnh Long và phần án phí buộc Ngân hàng TMCP Á phải chịu 2.470.000 đồng không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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:
- CA: 01;
- TACC: 01;
- VKSND TVL: 01;
- TAND TXBM: 01;
- VKSND TX.B: 01;
- Chi Cục THADS TX.B: 01;
- Đương sự: 05;
- KTNV&THA: 01;
- HCTP: 01
- Lưu: 04.

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

(đã ký)

Sơn Nữ Phà Ca