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

Bản án số: 327/2017/DS – PT
Ngày: 28/12/2017
V/v "Tranh chấp 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 BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Các thẩm phán: Bà Hồ Thị Thanh Thúy

Ông Nguyễn Kim Tư

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Như Sương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Nguyễn Thị Minh Phượng – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 12 năm 2017 tại tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 279/2017/TLPT- DS ngày 07 tháng 11 năm 2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tín dụng".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 50/2017/DS – ST ngày 19 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 284/2017/QĐPT-DS ngày 15 tháng 11 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Võ Văn P, sinh năm 1971;

Bà Lê Thị U, sinh năm 1971;

Cùng địa chỉ: ấp A, xã X, huyện H, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Võ Văn P, bà Lê Thị U: là ông Phan Văn D, sinh năm 1989 (có mặt);

Địa chỉ: ấp A1, xã X1, huyện H, tỉnh Bến Tre.

- *Bị đơn:* ông Mai Quốc H, sinh năm 1975 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp A, xã X, huyện H, tỉnh Bến Tre.

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

Ngân hàng B.

Đại diện theo ủy quyền: Ngân hàng B - chi nhánh huyện H. Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng B chi nhánh huyện H: ông Nguyễn Văn V – Phó giám đốc.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Võ Văn P, bà Lê Thị U.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm và các tài liệu, chứng cứ trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Võ Văn P, bà Lê Thị U trình bày:

Vào năm 2008 ông, bà vay Ngân hàng B - phòng giao dịch Vĩnh Thành số tiền 150 triệu đồng, có thế chấp quyền sử dụng đất. Số tiền vay được ông P, bà U sử dụng 80.000.000 đồng, ông Mai Quốc H sử dụng 70.000.000 đồng và thỏa thuận tiền vốn của ai thì người đó trả, còn lãi thì ông H đóng. Đến năm 2010 hết hạn vay ông P, bà U và ông H trả tiền vay và tiếp tục vay như lần trước, đến năm 2012 thì đến hạn trả. Nhưng khi đến hạn do không có tiền trả nên đến năm 2013 thì mới thanh toán xong. Khi vay lại Ngân hàng không cho vay nên giữa ông P và ông H mới thỏa thuận hộ ông P làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông H để tiếp tục vay Ngân hàng. Do làm thủ tục tặng cho phải chịu thuế cao nên ông P làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và ông H có làm văn bản thỏa thuận có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã X về việc ông H chỉ đứng tên thế vợ chồng ông P trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ông H đứng tên quyền sử dụng đất, ông H tiếp tục vay Ngân hàng B – phòng giao dịch Vĩnh Thành số tiền 150.000.000 đồng, cũng với thỏa thuận như trên. Đến ngày 16 tháng 02 năm 2016 ông H đến báo với ông P, bà U rằng ông bà phải trả Ngân hàng B - chi nhánh huyện H 500.000.000 đồng nếu không Ngân hàng sẽ phát mãi phần đất của ông P, bà U. Nay ông bà yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 122 ngày 25 tháng 10 năm 2013 đối với phần đất thuộc thửa 79, tờ bản đồ số 14, ấp A, xã X, huyện H, tỉnh Bến Tre với lý do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và ông H là hợp đồng lừa dối để vay tiền Ngân hàng.

Theo án án sơ thẩm và các tài liệu chứng cứ trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn Mai Quốc H trình bày:

Việc thỏa thuận vay tiền Ngân hàng và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông P như ông P đã trình bày, nhưng phần lãi vay Ngân hàng thì của ai người đó trả. Các lần vay đến hạn trả ông P không có tiền trả nên ông dẫn ông P đi vay bên ngoài về trả Ngân hàng. Sau khi vay lại về trả tiền vay bên ngoài nhiều lần nên tiền vốn và lãi lên cao. Ông H phải vay 500.000.000 đồng để trả phần ông P vay. Nay ông P, bà U yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông đồng ý nếu ông P, bà U trả hết tiền vay Ngân hàng.

Ngân hàng B yêu cầu ông H trả 500.000.000 đồng, lãi đến ngày 08 tháng 9 năm 2017 là 92.367.362 đồng. Nếu ông H không trả tiền vay thì Ngân hàng yêu

cầu xử lý tài sản thế chấp trong đó có trừ đi phần nhà, đường đi, nhà mồ và mộ có tổng diện tích là 405.5m^2 loại ONT (300m^2) và CLN tại thửa 79, tờ bản đồ số 14, ấp A, xã X thì ông H đồng ý.

Theo án sơ thẩm và các tài liệu chứng cứ trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng B là ông Nguyễn Văn V trình bày:

Vào ngày 10 tháng 12 năm 2015 ông Mai Quốc H và Ngân hàng B - chi nhánh huyện H thỏa thuận ký hợp đồng tín dụng số: 2015.09.25.0422/HĐTD số tiền vay là 500.000.000 đồng, mục đích vay là sản xuất mai kiểng, hạn trả nợ lãi tiền vay là ngày 10 tháng 6 năm 2016, hạn trả nợ cuối cùng ngày 10 tháng 12 năm 2017, lãi suất vay là 10%/năm. Với phương thức trả nợ là trả nợ gốc 12 tháng, lãi vay trả 06 tháng/lần. Tài sản bảo đảm nợ vay theo hợp đồng thế chấp số 2015.09.25.0422/HĐTD và số 2015.09.25.0423/HĐTD ký ngày 10 tháng 12 năm 2015. Tài sản thế chấp thứ nhất là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa 79, tờ bản đồ số 14, diện tích 7.349,1m^2, ấp A, xã X, huyện H, tỉnh Bến Tre đứng tên ông Mai Quốc H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 962925, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02173 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 05 tháng 11 năm 2013. Tài sản thế chấp thứ hai là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa số 8, tờ bản đồ số 3, diện tích 791m^2, ấp A2, xã X2, huyện H1, tỉnh Bến Tre, đứng tên ông Mai Quốc H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BL 318731, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02173 do Ủy ban nhân dân huyện H1 cấp ngày 12 tháng 12 năm 2012. Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông Mai Quốc H không thực hiện đúng theo thỏa thuận nên vào ngày 26 tháng 7 năm 2016 gia đình ông H đồng ý giao tài sản thế chấp để phát mãi. Ngân hàng làm thủ tục phát mãi thì ông P, bà U có hành vi ngăn cản nên Ngân hàng không thực hiện được quá trình phát mãi tài sản để thu nợ.

Nay Ngân hàng B yêu cầu ông Mai Quốc H trả 500.000.000 đồng, lãi đến ngày 14 tháng 9 năm 2017 là 93.337.955 đồng. Nếu không trả tiền vay thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 2015.09.25.0422/HĐTD và số 2015.09.25.0423/HĐTD, ký ngày 10 tháng 12 năm 2015. Tài sản thế chấp thứ nhất là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa 79, tờ bản đồ số 14, diện tích 7.349,1m^2, ấp A, xã X, huyện H, tỉnh Bến Tre đứng tên ông Mai Quốc H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 962925, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02173 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 05 tháng 11 năm 2013. Tuy nhiên, không yêu cầu xử lý phần nhà và đường đi, nhà mồ và mộ trên phần đất này, có tổng diện tích là 405.5m^2 loại ONT (300m^2) và CLN vì trên đất này có nhà, nhà mồ và đường đi vào nhà ông P. Yêu cầu xử lý tài sản thế chấp thứ hai là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa số 8, tờ bản đồ số 3, diện tích 791m^2, ấp A2, xã X2, huyện H1, tỉnh Bến Tre, đứng tên ông Mai Quốc H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BL 318731, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02173 do Ủy ban nhân dân huyện H1 cấp ngày 12 tháng 12 năm 2012.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc đưa vụ án ra xét xử, tại bản án số 50/2017/DSST ngày 14 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc đã tuyên:

Căn cứ Điều 500, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Bác yêu cầu của ông Võ Văn P, bà Lê Thị U về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 122 ngày 25 tháng 10 năm 2013 đối với phần đất thuộc thửa đất số 79, tờ bản đồ số 14, ấp A, xã X, huyện H, tỉnh Bến Tre.

Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng B.

Buộc ông Mai Quốc H hoàn trả cho Ngân hàng B – chi nhánh huyện H tiền vốn là 500.000.000 đồng, lãi đến ngày 14 tháng 9 năm 2017 là 93.337.955 đồng.

Trường hợp ông Mai Quốc H không tự nguyện thi hành số tiền trên thì Ngân hàng B có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 2015.09.25.0422/HĐTD và số 2015.09.25.0423/HĐTD, ký ngày 10 tháng 12 năm 2015. Tài sản thế chấp thứ nhất là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa 79, tờ bản đồ số 14, diện tích 7.349,1m^2, ấp A, xã X, huyện H, tỉnh Bến Tre đứng tên ông Mai Quốc H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 962925, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02173 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 05 tháng 11 năm 2013. Yêu cầu xử lý tài sản thế chấp thứ hai là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa số 8, tờ bản đồ số 3, diện tích 791m^2, ấp A2, xã X2, huyện H1, tỉnh Bến Tre, đứng tên ông Mai Quốc H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BL 318731, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02173 do Ủy ban nhân dân huyện H1 cấp ngày 12 tháng 12 năm 2012. Nhưng trừ diện tích 405.5m^2 loại ONT (300m^2) và CLN vì trên đất này có nhà, nhà mồ và đường đi vào nhà ông Võ Văn P.

Kể từ ngày 15 tháng 9 năm 2017 ông H còn phải tiếp tục chịu tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc đến hạn chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong các 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 hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí đo đạc định giá, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo bản án của các đương sự.

Ngày 26/9/2017 ông Võ Văn P, bà Lê Thị U có đơn kháng cáo.

Theo đơn kháng cáo của ông Võ Văn P, bà Lê Thị U và tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông P, bà U là ông Phan Văn D

trình bày: ông P, bà U kháng cáo toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 50/2017/DS-ST ngày 14/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết trách nhiệm của ông Mai Quốc H trong trường hợp Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ ông H đã vay.

Bị đơn ông Mai Quốc H vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm, dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng B, đại diện theo ủy quyền là Ngân hàng B – chi nhánh huyện H, ông Nguyễn Văn V trình bày: không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông P, bà U. Đề nghị giữ nguyên nội dung bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu cho rằng: Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Về nội dung: ông P, bà U kháng cáo có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Võ Văn P, bà Lê Thị U. Sửa bản án sơ thẩm số 50/2017/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn P, bà Lê Thị U. Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 122 ngày 25 tháng 10 năm 2013 đối với phần đất thuộc thửa đất số 79, tờ bản đồ số 14, ấp A, xã X, huyện H, tỉnh Bến Tre giữa ông Võ Văn P, bà Lê Thị U với ông Mai Quốc H. Tuy nhiên phần đất thửa 79 tờ bản đồ số 14 vẫn là tài sản đảm bảo thi hành án cho Ngân hàng B – chi nhánh huyện H.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Xét kháng cáo của ông Võ Văn P, bà Lê Thị U và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn ông Mai Quốc H vắng mặt, dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần. Căn cứ Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông Mai Quốc H.

[2] Nguyên đơn ông Võ Văn P, bà Lê Thị U khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 122 ngày 25 tháng 10 năm 2013 đối với phần đất thuộc thửa số 79, tờ bản đồ số 14, ấp A, xã X, huyện H, tỉnh Bến Tre, giữa ông bà với ông Mai Quốc H. Lý do yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vì vào năm 2013 ông, bà có thỏa thuận với ông H làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 7.349,1m^2, mục đích để thế chấp vay Ngân hàng, nhưng sau đó ông H đã tự ý dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông P đã chuyển quyền để tự ý vay 500.000.000 đồng, không có sự đồng ý của ông P, bà U. Khi làm thủ tục chuyển nhượng giữa ông P với ông H có làm văn bản thỏa thuận, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã X về việc ông H chỉ đứng tên thế ông P, bà U trên giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, khi cần thiết ông H làm thủ tục chuyển tên lại cho ông P, bà U.

Theo những lời khai trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bị đơn ông H chỉ đồng ý chuyển quyền sử dụng đất lại cho ông P, bà U sau khi ông P, bà U trả số tiền vay 500.000.000 đồng và tiền lãi cho Ngân hàng B – chi nhánh huyện H.

[3] Thấy rằng, căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25 tháng 10 năm 2013 giữa ông Võ Văn P, bà Lê Thị U với ông Mai Quốc H, thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 7.349,1m^2, thuộc thửa 79, tờ bản đồ số 14, ấp A, xã X, huyện H, tỉnh Bến Tre được Ủy ban nhân dân xã X, huyện Mỏ Cày Bắc tỉnh Bến Tre chứng thực. Và đến ngày 05 tháng 11 năm 2013 Ủy ban nhân dân huyện H đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H. Giữa hai bên có làm hợp đồng bằng văn bản và thực hiện đúng về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, về nội dung khi ký kết hợp đồng, giữa ông P, bà U với ông H có thỏa thuận: vợ chồng ông P, bà U chuyển tên cho ông H đứng tên toàn bộ phần đất diện tích 7.349,1m^2 thuộc thửa số 79, tờ bản đồ số 14, ấp A, xã X, huyện Mỏ Cày Bắc để ông H vay vốn Ngân hàng. Và thực tế sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng các bên không có thực hiện thủ tục giao nhận tiền và đất. Do đó, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa ông P, bà U với ông H là vô hiệu do giả tạo theo khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, nguyên đơn ông Võ Văn P, bà Lê Thị U khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 122 ngày 25 tháng 10 năm 2013 đối với phần đất thuộc thửa số 79, tờ bản đồ số 14, ấp A, xã X, huyện H, tỉnh Bến Tre, giữa ông, bà với ông Mai Quốc H là có căn cứ chấp nhận. Tòa sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P, bà U về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông Mai Quốc H là chưa đảm bảo quyền và lợi ích chính đáng của ông P, bà U nên cần sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Tuy nhiên, sau khi ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 79, thì ông H đã thế chấp phần đất trên tại Ngân hàng B chi nhánh huyện H để vay số tiền 500.000.000 đồng.

Ngân hàng B có đơn phản tố yêu cầu ông H trả số tiền vay 500.000.000 đồng và lãi phát sinh đến ngày 14 tháng 9 năm 2017 là 93.337.955 đồng. Nếu ông H không trả tiền vay thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp tại Ngân hàng, bao gồm: Tài sản thế chấp thứ nhất là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa 79, tờ bản đồ số 14, diện tích 7.349,1m^2, ấp A, xã X, huyện H, tỉnh Bến Tre đứng tên ông Mai Quốc H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 962925, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02173 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 05 tháng 11 năm 2013. Tuy nhiên, không yêu cầu xử lý phần nhà và đường đi, nhà mồ và mộ trên phần đất này, có tổng diện tích là 405.5m^2 loại ONT (300m^2) và CLN vì trên đất này có nhà, nhà mồ và đường đi vào nhà ông P. Yêu cầu xử lý tài sản thế chấp thứ hai là quyền sử

dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa số 8, tờ bản đồ số 3, diện tích 791m^2, ấp A2, xã X2, huyện H1, tỉnh Bến Tre, đứng tên ông Mai Quốc H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BL 318731, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02173 do Ủy ban nhân dân huyện H1 cấp ngày 12 tháng 12 năm 2012.

Thấy rằng, căn cứ vào hợp đồng tín dụng số 2015.09.25.0422/HĐTD và số 2015.09.25.0423/HĐTD ký ngày 10 tháng 12 năm 2015 giữa Ngân hàng với ông H là tự nguyện. Hai bên thỏa thuận về số tiền vay là 500.000.000 đồng, mục đích là sản xuất mai kiểng, hạn trả nợ lãi tiền vay là ngày 10 tháng 6 năm 2016, hạn trả nợ cuối cùng là ngày 10 tháng 12 năm 2017, lãi suất vay 10%/năm. Sau khi Ngân hàng thực hiện đúng nghĩa vụ của mình là cho ông H vay số tiền 500.000.000 đồng thì ông H không thực hiện nghĩa vụ trả lãi và vốn theo quy định nên ông H đã vi phạm hợp đồng tín dụng. Vì vậy, Ngân hàng B yêu cầu ông H trả tiền vốn và tiền lãi là có căn cứ chấp nhận.

[4] Nay ông P, bà U yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất 7.349,1m^2, thuộc thửa 79, tờ bản đồ số 14, ấp A, xã X, huyện H, tỉnh Bến Tre, hiện đang là tài sản ông H thế chấp để vay số tiền 500.000.000 đồng tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn chi nhánh huyện Mỏ Cày Bắc.

Theo lời trình bày của ông P, bà U thì ông bà cũng thừa nhận là ông bà đồng ý để ông H thế chấp quyền sử dụng diện tích đất trên vay tiền Ngân hàng. Và hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất trên đang được ông H thế chấp tại Ngân hàng B chi nhánh huyện H để vay số tiền 500.000.000 đồng và chưa được thanh toán. Ông P, bà U cũng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh việc ông H vay số tiền 500.000.000 đồng tại Ngân hàng B chi nhánh huyện H là không có sự đồng ý của ông, bà. Như vậy, có cơ sở để cho rằng, việc vay số tiền 500.000.000 đồng của ông H với Ngân hàng là được sự đồng ý của ông P, bà U.

Và việc thế chấp quyền sử dụng đất của ông H với Ngân hàng B chi nhánh huyện H được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật nên không bị vô hiệu theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015. Theo quy định tại khoản 3 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "Chủ sở hữu không có quyền đòi lại tài sản từ người thứ ba ngay tình nếu giao dịch dân sự với người này không bị vô hiệu theo khoản 2 điều này".

Do đó, để đảm bảo quyền lợi của người thứ ba ngay tình là Ngân hàng B thì ông P, bà U yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H là có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, ông P, bà U phải có trách nhiệm liên đới cùng ông H trả cho Ngân hàng B chi nhánh huyện H số tiền vốn là 500.000.000 đồng và lãi phát sinh đến ngày 14 tháng 9 năm 2017 là 93.337.955 đồng theo hợp đồng tín dụng số 2015.09.25.0422/HĐTD và số 2015.09.25.0423/HĐTD ký ngày 10 tháng 12 năm 2015 giữa Ngân hàng với ông H.

Trường hợp ông P, bà U và ông H không tự nguyện thi hành số tiền trên thì Ngân hàng B có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp bao gồm: Tài sản thế chấp thứ nhất là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa 79, tờ bản đồ số 14, diện tích 7.349,1m^2, ấp A, xã X, huyện H, tỉnh Bến Tre đứng tên ông Mai Quốc H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 962925, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02173 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 05 tháng 11 năm 2013. Tài sản thế chấp thứ hai là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa số 8, tờ bản đồ số 3, diện tích 791m^2, ấp A2, xã X2, huyện H1, tỉnh Bến Tre, đứng tên ông Mai Quốc H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BL318731, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02173 do Ủy ban nhân dân huyện H1 cấp ngày 12 tháng 12 năm 2012.

Ngân hàng B tự nguyện yêu cầu không phát mãi phần đất có tổng diện tích 405.5m^2 loại ONT (300m^2) và CLN trên thửa đất số 79, tờ bản đồ số 14 vì trên đất có nhà, nhà mồ, mộ và đường đi vào nhà ông P nếu ông H không trả được nợ và ông H cũng đồng ý nên cần được ghi nhận.

[5] Do kháng cáo được chấp nhận nên ông P, bà U không phải chịu án phí phúc thẩm theo Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 500, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Sửa bản án sơ thẩm số 50/2017/DS- ST ngày 14 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Võ Văn P, bà Lê Thị U về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 122 ngày 25 tháng 10 năm 2013 đối với phần đất thuộc thửa đất số 79, tờ bản đồ số 14, ấp A, xã X, huyện H, tỉnh Bến Tre giữa ông bà với ông Mai Quốc H. Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 122 ngày 25 tháng 10 năm 2013 đối với phần đất thuộc thửa đất số 79, tờ bản đồ số 14, ấp A, xã X, huyện H, tỉnh Bến Tre giữa ông Võ Văn P, bà Lê Thị U với ông Mai Quốc H.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện H điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất diện tích qua đo đạc thực tế là 7.349,1m^2 thuộc thửa đất số 79, tờ bản đồ số 14, ấp A, xã X, huyện H, tỉnh Bến Tre do ông Mai Quốc H đứng tên sang cho ông Võ Văn P, bà Lê Thị U, sau khi các bên đương sự thực hiện xong nghĩa vụ với Ngân hàng B – chi nhánh huyện H và khi các đương sự có yêu cầu.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng B.

Buộc ông Võ Văn P, bà Lê Thị U liên đới cùng ông Mai Quốc H hoàn trả cho Ngân hàng B – chi nhánh huyện H tiền vốn là 500.000.000 đồng, lãi đến ngày 14 tháng 9 năm 2017 là 93.337.955 đồng.

Trường hợp ông Võ Văn P, bà Lê Thị U và ông Mai Quốc H không tự nguyện thi hành số tiền trên thì Ngân hàng B có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 2015.09.25.0422/HĐTD và số 2015.09.25.0423/HĐTD, ký ngày 10 tháng 12 năm 2015. Tài sản thế chấp thứ nhất là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa 79, tờ bản đồ số 14, diện tích 7.349,1m^2, ấp A, xã X, huyện H, tỉnh Bến Tre đứng tên ông Mai Quốc H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 962925, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02173 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 05 tháng 11 năm 2013. Tài sản thế chấp thứ hai là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa số 8, tờ bản đồ số 3, diện tích 791m^2, ấp A2, xã X2, huyện H1, tỉnh Bến Tre, đứng tên ông Mai Quốc H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BL318731, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02173 do Ủy ban nhân dân huyện H1 cấp ngày 12 tháng 12 năm 2012. Nhưng trừ diện tích 405.5m^2 loại ONT (300m^2) và CLN vì trên đất này có nhà, nhà mồ và đường đi vào nhà ông Võ Văn P.

Cụ thể:

Phần đất có diện tích 324.4m^2 trên đất có nhà và đường đi vào nhà ông Võ Văn P (ký hiệu 79B).

Phần đất là nhà mồ có diện tích 33.1m^2 (ký hiệu 79C).

Phần đất có mộ có diện tích 48m^2 (ký hiệu 79D).

Sau khi Ngân hàng B phát mãi các tài sản trên để thi hành án, thì phần tài sản còn lại giao cho ông Võ Văn P, bà Lê Thị U quản lý, sử dụng.

Kể từ ngày 15 tháng 9 năm 2017 ông P, bà U và ông H còn phải tiếp tục chịu tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc đến hạn chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong các 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 hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

3. Chi phí đo đạc, định giá ông P, bà U phải chịu 2.817.000 đồng. Ông H phải chịu chi phí đo đạc, định giá phần đất Ngân hàng yêu cầu tách ra có diện tích 405.5m^2 loại ONT (300m^2) và CLN là 1.017.000 đồng. Ông P, bà U đã nộp xong. Ông H có nghĩa vụ hoàn trả cho ông P, bà U số tiền 1.017.000 đồng.

4. Án phí dân sự sơ thẩm 200.000 đồng ông H phải nộp.

Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Mỏ Cày Bắc có trách nhiệm hoàn lại cho ông P, bà U số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004421 ngày 06 tháng 10 năm 2016 là 200.000 đồng.

Hoàn tạm ứng án phí cho Ngân hàng B – chi nhánh huyện Mỏ Cày Bắc số tiền 13.211.000 đồng theo biên lai thu số 0008291 ngày 03 tháng 3 năm 2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Mỏ Cày Bắc.

5. Án phí dân sự phúc thẩm ông P, bà U không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc có trách nhiệm hoàn lại cho ông P, bà U số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008723 ngày 26 tháng 9 năm 2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

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

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bến Tre(1b);
- TAND huyện Mỏ Cày Bắc (1b);
- Chi cục THADS huyện Mỏ Cày Bắc (1b);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Vp (3b).

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

(đã ký)

Nguyễn Thị Ngọc Hương