

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SƠN LA**

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

Bản án số: 09/2021/DS-PT
Ngày 19 - 01 – 2021
V/v: Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và Tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hải.

Các Thẩm phán: Ông Đinh Huy Hiệp; ông Hoàng Văn Tuyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kiều Trang – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Sơn La.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La: Bà Phạm Minh Phương
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 01 năm 2021 tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Sơn La, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 14/2020/TLPT-DS ngày 12 tháng 11 năm 2020 về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Tranh chấp hợp đồng tín dụng do Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân thành phố S, tỉnh Sơn La bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 12/2020/QĐ-PT ngày 02 tháng 12 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 12/2020/QĐ-PT ngày 21 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị S (tên gọi khác: Phạm Thị L) – Địa chỉ: Tổ 2, phường C, thành phố S, tỉnh Sơn La (có mặt).

2. Bị đơn: ông Bùi Xuân C – Địa chỉ: Tổ 9, phường C, thành phố S, tỉnh Sơn La (vắng mặt).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ngân hàng N.

Đại diện theo pháp luật: ông Hà Đình M – Giám đốc Ngân hàng N.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Đào Thị Mai H – Giám đốc phòng Giao dịch Q, Ngân hàng N. Theo giấy ủy quyền số 04/UQ-NHNo.TP-TD ngày 19/01/2021 của Ngân hàng N. (có mặt)

4. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan;

- Bà Bùi Thị Kim D. Địa chỉ: Tổ 9, phường C, thành phố S, tỉnh Sơn La (vắng mặt).

- Ông Phan Thái S. Địa chỉ: Bản L, xã C, huyện T, tỉnh Điện Biên (có mặt).

5. Người là chứng: Bà Quàng Thị Quốc K - Công chứng viên Văn phòng công chứng Sơn La (vắng mặt).

6. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Xuân C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ngân hàng N.

NỘI D VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Phạm Thị S (sau đây gọi là bà Phạm Thị L) trình bày:

Vào khoảng đầu năm 2014 ông Phan Thái S trú tại khối T1, huyện T, tỉnh Điện Biên nhờ ông Nguyễn Văn P công tác tại ban thanh tra Sở Công thương mượn cho ông S 01 chiếc xe ô tô làm phương tiện đi lại trong thời gian ở Sơn La. Do không có tiền chi tiêu nên ông S đã đem ô tô đi cầm cố cho ông Bùi Xuân C trú tại tổ 9, phường C, thành phố S, tỉnh Sơn La để vay số tiền 350.000.000đ, đến hạn phải trả xe và thanh toán tiền cầm cố nhưng ông S không có tiền, ông S đã nhờ bà L mang giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất của bà L có mã số BI341187 mang tên Phạm Thị L do Ủy ban nhân dân thành phố S cấp ngày 12/11/2013 đến thế chấp cho ông Bùi Xuân C và viết giấy nhận nợ thay số tiền ông S đã vay của ông C. Sau khi ông S lấy xe về, ông S đã không thực hiện đúng cam kết vì ông S phải đi thi hành án phạt tù. Ông C đã nhiều lần đến nhà yêu cầu bà L trả số tiền mà bà L nhận nợ thay cho ông S nhưng do bà L đang làm nhà không có tiền trả nên bà L và ông C đã làm biên bản thỏa thuận (biên bản do ông C lập) bà L nhất trí cho ông C sử dụng nhà của bà L để vay tiền Ngân hàng với số tiền 400.000.000đ trong đó tiền gốc vay là 350.000.000đ và 50.000.000đ tiền lãi trả cho ông C số tiền mà bà L đã nhận nợ thay cho ông S.

Sau đó ông C nói với bà L là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà L nên Ngân hàng không đồng ý cho ông C vay tiền, muốn vay được tiền của Ngân hàng, bà L phải làm hợp đồng tạm chuyển nhượng đất và nhà ở sang cho ông C và đi công chứng để ông C dùng hợp đồng chuyển nhượng này kèm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà L thì mới vay được tiền. Do tin tưởng ông C nên bà L và ông C đã ra Văn phòng công chứng Quàng Thị Quốc K để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng bằng số tiền bà L nhận nợ hộ ông S với ông C là 350.000.000đ, còn thủ tục vay Ngân hàng và vay số tiền là bao nhiêu ông C tự làm và không cho bà L biết. Một thời gian sau, ông C thông báo đã vay được tiền hộ bà L để trả vào khoản tiền mà bà L đã nhận trả hộ ông S, thời hạn vay là 05 năm, lãi suất vay bà L phải đưa cho ông C để ông C trả cho Ngân hàng. Trong thời gian vay, đã nhiều lần bà L yêu cầu ông C cho bà L trả tiền vay để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về nhưng ông C nói cho ông C mượn để làm ăn.

Tính đến ngày 27/12/2017, bà L đã đưa tiền lãi cho ông C trả Ngân hàng là 154.000.000đ, do bà L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông C chỉ nhằm mục đích để làm thủ tục đi vay tiền chứ không nhằm mục đích chuyển nhượng, thực tế không có việc các bên giao tiền và bàn giao tài sản cho nhau.

Ngày 04/01/2018, phòng giao dịch phường Q - Ngân hàng N có đến nhà bà L thông báo khoản vay của ông C đã quá hạn trả nợ và ông C đồng ý để ngân hàng phát mại đất và tài sản trên đất của bà L để trừ nợ. Lúc này, bà L mới biết ông C đã không trả lãi ngân hàng và lợi dụng vào hợp đồng tạm chuyển nhượng quyền sử dụng đất để sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà đất của bà để lấy tài sản của bà L gán nợ cho ngân hàng.

Thời điểm bà L ký hợp đồng chuyển nhượng tạm thời để ông C làm thủ tục vay hộ tiền ngân hàng, đất và nhà ở của gia đình bà L có giá trị vào khoảng 1.800.000.000đ. Ngoài khoản tiền nhận nợ hộ ông S với ông C, bà L không vay của ông C bất cứ một khoản nào khác. Hai bên không có việc giao nhận tiền với nhau tại phòng công chứng. Khi nhờ ông C ký hợp đồng để vay tiền ngân hàng bà L chưa làm nhà xong, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông C để ông C làm thủ tục vay tiền tại ngân hàng, bà L vẫn ở nhà và tiếp tục hoàn thiện nốt, bà L mua vật liệu tại nhà Chuyên Đối và đồ điện tại nhà chị Lan, đồ nội thất mua của nhà Lưu D, hoàn thiện việc xây dựng vào đầu năm 2016 và vẫn sở hữu, sử dụng cho đến nay. Việc ông C làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất mang tên ông C, bà L không được biết và không được thông báo gì.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/01/2014 chỉ nhằm mục đích để ông C đi vay tiền ngân hàng hộ cho bà L để trả vào số tiền bà L nhận nợ thay cho ông S, nên số tiền ghi trong hợp đồng mới là 350.000.000đ. Do vậy bà L đề nghị sẽ trả cho ông C 350.000.000đ tiền gốc và lãi suất của ngân hàng từ thời điểm ông C vay hộ, sau khi trừ đi số tiền 154.000.000đ mà bà L đã đưa ông C trả lãi, nếu lãi còn thiếu bà L sẽ trả thêm. Bà L yêu cầu ông C có trách nhiệm trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà.

Bị đơn ông Bùi Xuân C trình bày:

Lời trình bày của bà L là không đúng, nhà và đất ông C mua thời điểm đó là 350.000.000đ, ông thấy giá cả khu đất khi đó là phù hợp với giá cả mua bán nên ông mua. Ông C cho rằng khi ký hợp đồng mua bán với bà L, nhà cửa đã xây dựng xong.

Ngân hàng biết việc ông C cho bà L ở không có giấy tờ gì vì đất thuộc sở hữu của ông C nên ông C cho bà L ở.

Thời điểm lập hợp đồng mua bán đất đó là ngày 17/01/2014.

Theo ông C, hợp đồng mua bán nhà đất và giao nhận tiền được thực hiện tại văn phòng công chứng, hai bên đã ký nhận tại văn phòng công chứng và giao tiền là 350.000.000đ (Ba trăm năm mươi triệu đồng) trước mặt công chứng viên.

Việc ông mua bán đất với bà L, vợ ông là bà Bùi Thị Kim D có biết nhưng không tham gia và đồng ý để cho ông ký kết, nên không có chữ ký của bà D trong hợp đồng mua bán đất vì bà D đi vắng nên bảo ông tự ký kết.

Theo ý kiến của ông C, số tiền 154.000.000đ là tiền bà L thanh toán các khoản tiền bà L vay khác, giấy tờ này không liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà L và hiện nay ông không còn giữ lại bất kỳ giấy tờ nào liên quan đến các khoản vay đó.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông C yêu cầu bà L chuyển đi ra khỏi nhà ngay, nhưng bà L nói khó khăn chưa tìm được chỗ ở nên ông C không đòi gắt gao, sau đó ông C đã gửi văn bản đến UBND phường và Công an phường T để đòi bà L nhà và đất, vì sợ ảnh hưởng gây mất an ninh trật tự, bà L vẫn tiếp tục ở đây đưa đến tận bây giờ, ông C không làm hợp đồng cho thuê nhà.

Yêu cầu của ông C là bà L chuyển ra khỏi ngôi nhà trong thời gian ngắn nhất.

Việc thế chấp ngôi nhà và vay tiền ngân hàng thời gian nào, vay bao nhiêu ông C không nhớ.

Hiện nay, Ngân hàng yêu cầu ông C và bà D trả nợ, ông C sẽ bán ngôi nhà để trả nợ vì ngôi nhà là tài sản đảm bảo cho món vay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trình bày:

Bà Bùi Thị Kim D là vợ của ông Bùi Xuân C vay Ngân hàng N (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) để thực hiện phương án kinh doanh mua bán ô tô, xe máy trên địa bàn, địa điểm kinh doanh tại số nhà 106, tổ 9, phường C, thành phố S theo hợp đồng tín dụng số 142.2017/HĐTD ký ngày 30/3/2017 số tiền vay là 1.200.000.000đ; phương thức vay: Hạn mức tín dụng (Thời hạn của hợp đồng hạn mức tín dụng 12 tháng), toàn bộ khoản vay đã bị chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 26/12/2017 do không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đúng cam kết. Để đảm bảo cho khoản vay tại hợp đồng tín dụng số 142.2017/HĐTD ký ngày 30/3/2017, gia đình bà Bùi Thị Kim D đã dùng tài sản của gia đình để thế chấp như sau: Thế chấp tại hợp đồng thế chấp giá trị quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 142.2017/HĐTC ngày 30/3/2017 giữa Ngân hàng N (Bên nhận thế chấp) tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Sơn La ngày 10/4/2017; Giá trị tài sản được định giá 1.738.500.000 đồng. Trong quá trình vay vốn để kinh doanh gia đình bà D trả nợ gốc, lãi tiền vay không đúng theo nội dung hợp đồng đã ký kết, cán bộ tín dụng đã đôn đốc, nhắc nhở nhiều lần nhưng gia đình bà D không chấp hành và cố tình chây ỳ kéo dài thời gian không trả nợ. Kể từ khi khoản nợ bị quá hạn Ngân hàng cũng tạo điều kiện cho gia đình có thời gian thu xếp nguồn trả nợ, tự bán tài sản trả nợ. Tuy nhiên cho đến nay gia đình vẫn không chấp hành trả nợ theo nội dung đã cam kết, cố tình trây ỳ không chấp hành nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng. Tổng số tiền bà Bùi Thị Kim D phải trả nợ cho Ngân hàng, gốc và lãi tạm tính đến ngày 28/9/2020 là: 1.673.654.166 đồng. Gồm: nợ gốc 1.200.000.000

đồng, nợ lãi 473.654.166 đồng (trong đó lãi trong hạn 320.888.889 đồng, lãi quá hạn 152.765.277 đồng).

Trong quá trình vay vốn tại Ngân hàng ông C không đứng tên trên hợp đồng vay mà tên khách hàng vay vốn là bà Bùi Thị Kim D (là vợ ông C) và có giấy ủy quyền của ông C cho bà D đi giao dịch tại ngân hàng. Thời điểm vay nợ đầu tiên là tháng 4 năm 2015 và thực hiện vay theo hạn mức tín dụng, số vốn vay tối đa là 800.000.000đ. Hết một năm thì ký lại hợp đồng và số dư sẽ tính sang hợp đồng hạn mức tín dụng tiếp theo. Đến nay, hợp đồng 142/2017/HĐTD ký ngày 30/3/2017 vẫn còn hiệu lực, Ngân hàng yêu cầu bà Bùi Thị Kim D và ông Bùi Xuân C thực hiện theo đúng hợp đồng khi vay và trả nợ cho Ngân hàng số tiền gốc là 1.200.000.000đ và số lãi quá hạn phát sinh theo hợp đồng tín dụng mà bà D, ông C đã ký. Nếu không trả được khoản vay thì bàn giao tài sản đã thế chấp để Tòa án tiến hành xử lý tài sản để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Kim D trình bày: Bà là vợ của ông Bùi Xuân C và có quen biết với bà Phạm Thị L, quá trình quen biết đi lại với bà L, bà D có cho bà Phạm Thị L vay tiền, cụ thể số tiền bao nhiêu và vay trong thời gian nào thì bà D không nhớ, quá trình cho vay tiền bà D và bà L có làm giấy vay tiền nhưng thời gian quá lâu rồi nên bà D không còn giữ giấy tờ để chứng minh (do bà L đã trả hết tiền nên bà D không còn giữ giấy vay). Việc chuyển quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Xuân C và bà Phạm Thị L, bà D có biết nhưng không nhớ cụ thể vào thời gian nào, giữa hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau bà D không nắm được cụ thể, không ký vào hợp đồng do bà D không có nhà, thủ tục mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên ông Bùi Xuân C do ông C tự mình thực hiện bà D không biết, không thực hiện cùng. Bà D có vay Ngân hàng số tiền 1.200.000.000đ (Một tỷ hai trăm triệu đồng) thời gian cụ thể như thế nào bà D không nhớ, tài sản đảm bảo cho khoản vay là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất mang tên Bùi Xuân C; Mục đích vay là để kinh doanh mua bán ô tô, xe máy nhưng do kinh doanh thua lỗ nên chưa thanh toán được khoản tiền nợ cho Ngân hàng. Nay Ngân hàng yêu cầu gia đình bà D thanh toán khoản nợ trên nhưng bà D không có khả năng trả nợ, bà D có ý kiến cho Ngân hàng xử lý tài sản đảm bảo cho khoản vay là một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án ông Phan Thái S trình bày: Trước đây ông S và ông Bùi Xuân C có qua lại làm ăn với nhau, ông S có nợ của ông C một khoản tiền. Đầu năm 2014, ông S nhờ ông Phương đến thuê một chiếc xe ô tô tại cửa hàng Hải Ngát ở tổ 4, phường Quyết Thắng, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La để làm phương tiện đi lại nhưng bị ông C giữ xe để trừ vào khoản nợ ông S vay của ông C; đến hạn phải trả xe nhưng ông S chưa có tiền trả cho ông C nên ông S nhờ bà L lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L thế chấp vào khoản nợ đó để ông S lấy xe về trả cho ông bà H, ông Bùi Xuân C yêu cầu bà L và ông S đến Văn phòng công chứng Sơn La để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá trị 350.000.000đ (Ba trăm năm mươi triệu đồng), số tiền chuyển nhượng thực tế là khoản nợ vay gồm lãi và gốc

mà bà L nhận nợ với ông C thay ông S. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà L và ông C thực tế là để bảo lãnh cho giấy vay nợ tiền, không có mục đích chuyển nhượng. Tại phiên tòa ông nhất trí trả tiền cho bà L khoản tiền bà L nhận nợ với ông C thay ông để bà L trả nợ cho ông C lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về.

Tại Bản án số 37/2020/DS-ST ngày 30/9/2020, Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sơn La đã xét xử và quyết định áp dụng Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 137, Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 116; Điều 117; Điều 119; Điều 122; Điều 124; Điều 129; Điều 131; Điều 132; Điều 385; Điều 407; Điều 500; Điều 502; Điều 579; Điều 580 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 144, Điều 147; Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 26 nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị S (Phạm Thị L).

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị S (tên gọi khác Phạm Thị L) với ông Bùi Xuân C ký ngày 17 tháng 01 năm 2014 vô hiệu.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 142.2017/HĐTC ngày 30/3/2017 giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng N với bên thế chấp là bà Bùi Thị Kim D và ông Bùi Xuân C vô hiệu.

Buộc Ngân hàng N phải trả lại cho bà Phạm Thị L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP773785 mang tên ông Bùi Xuân C. Bà Phạm Thị L có quyền đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sơn La chỉnh lý cấp lại giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất thửa đất số 83, diện tích 57m² tại địa chỉ tổ 8, phường T, thành phố S, tỉnh Sơn La.

2. Bà Phạm Thị L có trách nhiệm trả cho ông Bùi Xuân C số tiền gốc vay là 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng chẵn) và tiền lãi là 208.947.945đ (Hai trăm linh tám triệu chín trăm bốn mươi bảy nghìn chín trăm bốn mươi lăm đồng), được trừ 154.000.000 đồng (Một trăm năm mươi tư triệu đồng) tiền lãi bà L đã trả cho ông C. Tổng cộng tiền gốc và lãi bà Phạm Thị L phải trả cho ông Bùi Xuân C là 454.947.945 đồng (Bốn trăm năm mươi tư triệu chín trăm bốn mươi bảy nghìn chín trăm bốn mươi lăm đồng).

3. Ông Bùi Xuân C và bà Bùi Thị Kim D có trách nhiệm trả cho Ngân hàng N khoản tiền gốc vay 1.200.000.000đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng), Nợ lãi 492.179.166 đồng (trong đó lãi trong hạn 333.238.888 đồng, lãi quá hạn 158.940.278 đồng) . Tổng cộng cả gốc và lãi là: 1.692.179.166 (Một tỷ sáu trăm chín mươi hai triệu một trăm bảy mươi chín nghìn một trăm sáu mươi sáu đồng). Trường hợp ông C bà D không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng

Agribank có quyền đề nghị cơ quan thi hành án phong tỏa, kê biên phát mại bất kỳ tài sản nào hợp pháp của ông C và bà D để thu hồi nợ.

4. Công nhận sự thỏa thuận tại phiên tòa giữa bà Phạm Thị L và ông Phan Thái S về nội dung ông Phan Thái S có trách nhiệm trả cho bà Phạm Thị L số tiền gốc vay là 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng) và tiền lãi là 194.893.000 đồng (Một trăm chín mươi tư triệu tám trăm chín mươi ba nghìn đồng). Tổng cộng cả gốc và lãi là 544.893.000 đồng (Năm trăm bốn mươi bốn triệu tám trăm chín mươi ba nghìn đồng).

5. Án Phí:

- Bà Phạm Thị L phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là: 22.747.000 đồng (Hai mươi hai triệu bảy trăm bốn mươi bảy nghìn đồng), được trừ 7.000.000đ (bảy triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0001149 ngày 07 tháng 5 năm 2018 tại Chi cục Thi hành án thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La. Bà Phạm Thị L còn phải nộp tiếp là 15.747.000đ (Mười lăm triệu bảy trăm bốn mươi bảy nghìn đồng).

- Ông Bùi Xuân C phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là: 62.765.000đ (Sáu mươi hai triệu bảy trăm sáu mươi lăm nghìn đồng).

- Ông Phan Thái S phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch là 12.896.780đ (mười hai triệu tám trăm chín mươi sáu nghìn bảy trăm tám mươi đồng).

- Trả lại cho Ngân hàng N tiền tạm ứng án phí đã nộp là 24.000.000 đồng (hai mươi tư triệu đồng) theo biên lai thu số AA/2019/0000425 ngày 20 tháng 5 năm 2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Sơn La.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án dân sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/10/2020 người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng N có đơn kháng cáo với nội dung: Buộc ông Bùi Xuân C và bà Bùi Thị Kim D phải trả cho Ngân hàng số tiền 1.692.179.166đ (một tỷ sáu trăm chín mươi triệu một trăm bảy mươi chín nghìn một trăm sáu mươi sáu đồng) trong đó lãi trong hạn 333.238.888 đồng, lãi quá hạn 158.940.278 đồng). Nếu ông C, bà D không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì phải giao tài sản đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 142.2017/HĐTC ngày 30/3/2017 cho Ngân hàng để xử lý thu hồi nợ.

Ngày 15/10/2020, ông Bùi Xuân C có đơn kháng cáo không nhất trí với toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, đề nghị hủy toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa ý kiến tranh luận của nguyên đơn: Không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông Bùi Xuân C có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, trong đơn thể hiện ông C vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Ý kiến tranh luận của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Đề nghị ông Bùi Xuân C và bà Bùi Thị Kim D phải trả cho Ngân hàng

N số tiền 1.692.179.166đ (một tỷ sáu trăm chín mươi triệu một trăm bảy mươi chín nghìn một trăm sáu mươi sáu đồng) trong đó lãi trong hạn 333.238.888 đồng, lãi quá hạn 158.940.278 đồng). Nếu ông C, bà D không trả được nợ thì phải giao tài sản đã thế chấp để Ngân hàng xử lý thu hồi nợ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án, Kiểm sát viên đề nghị: chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị S (Phạm Thị L) với ông Bùi Xuân C vô hiệu; Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn thành phố Sơn La – Phòng giao dịch Quyết Thắng buộc bà Bùi Thị Kim D và ông Bùi Xuân C trả nợ cho Ngân hàng số tiền gốc là 1.200.000.000đ và lãi phát sinh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định.

[1] Về tố tụng:

1.1 Việc xác định người tham gia tố tụng: Theo đơn khởi kiện của bà Phạm Thị S (Phạm Thị L) và trong quá trình giải quyết vụ án thì ông Phan Thái S không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm đưa ông Phan Thái S tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không đúng quy định của pháp luật.

1.2. Trong quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh thành phố Sơn La có yêu cầu ông Bùi Xuân C và bà Bùi Thị Kim D phải trả cho Ngân hàng số tiền 1.692.179.166đ (một tỷ sáu trăm chín mươi triệu một trăm bảy mươi chín nghìn một trăm sáu mươi sáu đồng) trong đó lãi trong hạn 333.238.888 đồng, lãi quá hạn 158.940.278 đồng). Nếu ông C, bà D không trả được nợ thì phải giao tài sản đã thế chấp để Ngân hàng xử lý thu hồi nợ. Đây là yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện thủ tục thụ tạm ứng án phí đối với yêu cầu độc lập nhưng không tiến hành thụ lý theo quy định tại Điều 201, Điều 202 Bộ luật Tố tụng dân sự dẫn đến chưa xác định đủ quan hệ pháp luật.

Tuy nhiên những vi phạm về tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, quyền và lợi ích của đương sự không bị xâm phạm, Tòa án cấp sơ thẩm cần xem xét rút kinh nghiệm đối với những thiếu

sót nêu trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất:

[2.1.1] Ngày 17/01/2014, bà Phạm Thị L và ông Bùi Xuân C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Sơn La. Tài sản chuyển nhượng là thửa đất số 83, tờ bản đồ số SĐQH, diện tích đất 57m², loại đất ở lâu dài đô thị, tài sản gắn liền với đất là nhà ba tầng, địa chỉ tại tổ 8, phường T, thành phố S, tỉnh Sơn La; thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri BI 341187 số vào sổ 00141/QĐ số 5851 do Ủy ban nhân dân thành phố Sơn La cấp ngày 12/11/2013 mang tên Phạm Thị L. Giá chuyển nhượng là 350.000.000đ, phương thức thanh toán tiền mặt.

[2.1.2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 17/01/2014, được công chứng tại Văn phòng công chứng Sơn La. Trong hợp đồng ghi rõ “Hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng này”, được công chứng viên công chứng về việc hai bên tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và cam đoan chịu trách nhiệm về nội dung hợp đồng. Trước khi ký hợp đồng, ngày 16/01/2014 bà L có xin giấy xác nhận tình trạng hôn nhân tại Ủy ban nhân dân phường C là nơi bà L đăng ký hộ khẩu thường trú, mục đích để “làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Điều đó thể hiện ý chí của bà L trong việc ký kết hợp đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông C được ký kết trước khi bà L và ông C thỏa thuận việc bà L cho ông C mượn nhà để vay tiền ngân hàng hộ bà L, do đó việc bà L trình bày ký kết hợp đồng nhằm mục đích nhờ ông C vay tiền ngân hàng hộ bà là không có căn cứ chấp nhận.

[2.1.3] Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông C đã đi làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 01/12/2014, khi tiến hành đo đạc xác minh ranh giới mốc giới diện tích đất chuyển nhượng giữa bà Phạm Thị L và ông Bùi Xuân C, bà L và ông C có tham gia cùng với đại diện chính quyền tổ 8 phường Tô Hiệu, các bên đã cùng ký tên xác nhận vào biên bản. Ngày 09/12/2014 bà L ký tên vào tờ sơ đồ xác định hình thể thửa đất, sơ đồ đã được chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T, Trưởng phòng Tài nguyên môi trường ký tên đóng dấu xác nhận. Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông C được niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường T trong thời gian 15 ngày (từ ngày 09/12/2014 đến ngày 23/12/2014). Hồ sơ được Ủy ban nhân dân phường T kiểm tra thực trạng sử dụng đất và công trình trên đất. Ngày 13/01/2015, bà Phạm Thị L thực hiện kê khai thuế thu nhập cá nhân. Ngày 14/01/2015 bà L nhận Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân số 30/TB-CCT của Chi cục thuế thành phố S. Như vậy việc bà L cho rằng không được biết và không được thông báo về việc ông C làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ chấp nhận. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/01/2014 giữa bà Phạm

Thị L và ông Bùi Xuân C là hợp pháp, đáp ứng đầy đủ các quy định của pháp luật.

[2.2] Về lời khai và các chứng cứ bà Phạm Thị L trình bày:

[2.2.1] Bà Phạm Thị L cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là vô hiệu do giả tạo vì mục đích bà ký hợp đồng chỉ để làm thủ tục cho ông C vay tiền ngân hàng hộ bà L số tiền 400.000.000đ để trả cho ông C khoản tiền gốc 350.000.000đ và lãi mà bà L nhận nợ thay ông S, hợp đồng không nhằm mục đích mua đứt bán đoạn sang tên đổi chủ cho ông C. Việc ông C làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất mang tên ông C, bà L không được biết và không được thông báo gì. Hợp đồng chỉ nhằm mục đích để ông C đi vay tiền Ngân hàng hộ bà L để trả vào số tiền bà L nhận nợ thay cho ông S nên số tiền ghi trong hợp đồng mới là 350.000.000đ. Sau khi ký kết hợp đồng, không có việc giao nhận tiền và bàn giao tài sản, bà L vẫn ở lại nhà và tiếp tục hoàn thiện nhà.

Xét “Biên bản thống nhất” giữa ông Bùi Xuân C và bà Phạm Thị L với nội dung “bà Phạm Thị L nhờ ông Bùi Xuân C sử dụng nhà của bà L vay tiền của ngân hàng số tiền 400.000.000đ” được lập ngày 15/12/2014. Biên bản được đánh máy về mặt hình thức, tuy nhiên văn bản có tẩy xóa và viết thêm. Bà L thừa nhận chữ viết thêm là do bà L viết. Ông Bùi Xuân C thừa nhận có kí Biên bản thống nhất trên nhưng không công nhận nội dung tẩy xóa và viết thêm. Do đó Biên bản thống nhất ngày 15/12/2014 không có giá trị chứng minh.

[2.2.2] Về giá chuyển nhượng: Bà L cho rằng bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng với ông C nhằm mục đích để ông C đi vay tiền ngân hàng hộ bà L để trả vào số tiền bà L nhận nợ thay cho ông S nên số tiền ghi trong hợp đồng mới là 350.000.000đ, còn thực tế giá trị nhà và đất của bà vào thời điểm đó khoảng trên 1.800.000.000đ. Tuy nhiên theo Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân số 30/TB-CCT ngày 13/01/2015 của Chi cục thuế thành phố S xác định đơn giá một mét vuông đất tính thuế là 4.000.000đ, đơn giá một mét vuông sàn nhà là 3.123.000đ. Tổng giá trị nhà đất tính thuế thu nhập cá nhân là 762.033.000đ (trong đó đất: $57m^2 \times 4.000.000đ = 228.000.000đ$; nhà: $171m^2 \times 3.123.000đ = 534.000.000đ$). Như vậy giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng và giá trị nhà đất để tính thuế có chênh lệch, điều này là do hai bên thỏa thuận khi giao kết hợp đồng.

[2.2.3] Về việc giao nhận tiền: Bà Quảng Thị Quốc K công chứng viên Văn phòng công chứng Sơn La cho biết: Ngày 17/01/2014, Văn phòng công chứng Sơn La đã tiếp nhận và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Phạm Thị L, sinh năm 1974, Chứng minh nhân dân số 050968999 do Công an tỉnh Sơn La cấp ngày 25/11/2013, Hộ khẩu thường trú: Tổ 2, phường C, thành phố S và bên nhận chuyển nhượng là ông Bùi Xuân C, sinh năm 1972, Chứng minh nhân dân số 013328197 do Công an Hà Nội cấp ngày 24/6/2010, Hộ khẩu thường trú tại tổ 9, phường C, thành phố S; Nội dung thửa đất chuyển nhượng: diện tích đất chuyển nhượng là $57m^2$ loại đất lâu dài đất ở đô thị, thửa đất số 83, tờ bản đồ số SDQH, địa chỉ thửa đất

tổ 8, phường T, thành phố S; thời hạn sử dụng đất: lâu dài; nguồn gốc sử dụng: nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số sê ri BI 341187 số vào sổ 00141/QĐ số 5851 do Ủy ban nhân dân thành phố S cấp ngày 12/11/2013; tài sản gắn liền với đất nhà ba tầng; Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng); phương thức thanh toán tiền mặt, Văn phòng công chứng đã thực hiện việc công chứng vào ngày 17/01/2014, vào sổ số 81/Q3-VPCC. Văn phòng công chứng chỉ công chứng về việc hai bên thỏa thuận giao kết hợp đồng và cam đoan chịu trách nhiệm về nội dung giao kết trong hợp đồng; Việc giao nhận tiền không được thực hiện tại văn phòng công chứng Sơn La và số tiền chuyển nhượng 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng) không được giao nhận trước sự chứng kiến của công chứng viên Quảng Thị Quốc K, nếu có việc giao nhận tiền thì đã được thể hiện trong lời chứng của công chứng viên.

Theo quy định tại Điều 46 Luật Công chứng và theo mẫu lời chứng của Công chứng viên đối với hợp đồng, giao dịch thì công chứng viên chỉ công chứng về việc hai bên thỏa thuận giao kết hợp đồng và cam đoan chịu trách nhiệm về nội dung giao kết trong hợp đồng. Bà K ghi lời chứng theo đúng mẫu quy định, ngoài ra không ghi các vấn đề khác nên không thể hiện việc hai bên có giao nhận tiền tại phòng công chứng hay không.

Tại khoản 2, khoản 3 Điều 2 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông C có ghi rõ: “phương thức thanh toán: Tiền mặt. Việc thanh toán do hai bên tự thực hiện và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật”. Sau khi ký kết hợp đồng, hai bên không có tranh chấp gì về việc giao nhận tiền, ông C đã thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/02/2015.

[2.2.4] Đối với việc bàn giao đất sau khi chuyển nhượng: Bà L cho rằng không có việc bàn giao tài sản, khi nhờ ông C ký hợp đồng để vay tiền ngân hàng, bà L chưa làm nhà xong, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông C, bà L vẫn ở nhà và tiếp tục hoàn thiện việc xây dựng vào đầu năm 2016 và vẫn sở hữu, sử dụng cho đến nay. Tuy nhiên theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 17/01/2014 giữa bà Phạm Thị L và ông Bùi Xuân C ghi rõ “Tài sản gắn liền trên đất là 01 ngôi nhà 03 tầng”. Theo tờ khai thuế thu nhập cá nhân thì tài sản gắn liền trên đất là nhà 03 tầng khung bê tông cốt thép, diện tích xây dựng 171m², năm hoàn thành (hoặc năm bắt đầu sử dụng nhà) năm 2013. Tại báo cáo kiểm tra hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 312/BC-UBND ngày 25/12/2014 của Ủy ban nhân dân phường T ghi rõ “Công trình trên đất: nhà xây 03 tầng, khung bê tông cốt thép chịu lực, sàn bê tông cốt thép, lớp chống nóng lợp tôn múi, diện tích xây dựng 57 m² x 03 tầng = 171,0 m²”. Điều này phù hợp với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/7/2020 của Hội đồng xem xét, thẩm định tại chỗ. Tại phiên tòa sơ thẩm bà L cũng thừa nhận nhà xây dựng xong năm 2013. Do đó việc bà L khai tiếp tục xây dựng hoàn thiện nhà sau khi đã chuyển nhượng là không đúng.

Trong quá trình sử dụng nhà, ngày 26/10/2017 bà L ký hợp đồng cho thuê nhà với ông Tống Văn D là chỉ huy trưởng công trình dự án Vincom Sơn La – đại diện cho Công ty xây lắp Bạch Đằng MB. Xét thấy hợp đồng cho thuê nhà giữa bà L và Công ty xây lắp Bạch Đằng MB (người đại diện là ông Tống Văn D) không có dấu xác nhận của công ty. Ngoài ra, theo xác minh tại Công an phường T thì trong thời gian từ ngày 26/10/2017 đến ngày 25/01/2018 không có ai là Tống Văn D và công nhân thi công công trình Vincom đến đăng ký tạm trú tại tổ 8 phường Tô Hiệu theo hợp đồng thuê nhà nêu trên. Do đó không có cơ sở xác định có việc cho thuê nhà giữa bà L và ông D như lời khai và tài liệu do bà L xuất trình.

[2.2.5] Đối với việc ông Phan Thái S và bà Phạm Thị L trình bày ông S có cầm cố cho ông C 01 chiếc xe ô tô với số tiền 350.000.000đ, ông Đinh Văn Phương cho biết có đứng ra bảo đảm cho ông S thuê một chiếc ô tô của cửa hàng Hải Ngát để làm phương tiện đi lại, đến thời hạn trả xe nhưng ông S không trả xe cho nhà hàng Hải Ngát, ông tìm hiểu thì được biết ông S đã mang xe cầm cố, cầm cố bao nhiêu ông không biết, sau này ông P được ông bà Hải Ngát thông báo ông S đã trả xe cho ông bà Hải Ngát. Còn việc ông S cầm xe cho ông Bùi Xuân C sau đó nhờ bà L dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp với ông Bùi Xuân C để viết giấy nhận nợ thay số tiền 350.000.000đ, ông P không được chứng kiến mà chỉ nghe bà L kể lại.

Ông Bùi Xuân C khẳng định không nhận cầm cố xe của ông Phan Thái S, không giao dịch thế chấp gì với bà L. Ông C không quen ai là Đinh Văn P và Phan Thái S.

Xét thấy ngoài lời khai của bà L và ông S thì không có tài liệu chứng cứ nào chứng minh việc ông C nhận cầm cố xe của ông S với giá 350.000.000đ. Bà L có đưa ra giấy vay tiền lập ngày 07/4/2014 với nội dung “ông S có vay của bà L số tiền 350.000.000đ tiền mặt và hẹn trả trong tháng 4 năm 2014” để chứng minh. Đây là giấy vay tiền giữa bà L và ông S, trong giấy vay tiền không thể hiện nội dung gì liên quan đến việc bà L dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình để thế chấp với ông C, nhận nợ thay cho ông S. Lời khai của bà L và ông S cũng mâu thuẫn về thời gian ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Bà L khai sau khi nhận nợ hộ ông S, ông S không trả được nợ nên ông C yêu cầu bà trả thay. Do đang làm nhà, bà không có tiền trả nên bà L và ông C đã làm biên bản thỏa thuận cho ông C sử dụng nhà của bà L để vay ngân hàng số tiền 400.000.000đ. Sau đó ông C đi vay ngân hàng nhưng không được nên hai bên mới làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Còn ông Phan Thái S khai rằng khi bà L dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp với ông C nhận nợ thay ông S, vì tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông C yêu cầu bà L ra phòng công chứng Sơn La ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà L và ông S chỉ là mối quan hệ bạn bè bình thường không phải họ hàng thân thích, việc bà L dùng tài sản của mình là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp với ông C, nhận nợ thay ông S là không có cơ sở tin cậy. Do đó không có căn cứ để chấp nhận lời khai của bà L là

có sự việc ông C nhận cầm cố xe của ông S với giá 350.000.000đ, sau đó bà L mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình đến thế chấp cho ông C để nhận nợ thay cho ông S.

Tại phiên tòa sơ thẩm bà Phạm Thị L và ông Phan Thái S tự thỏa thuận ông Phan Thái S có trách nhiệm trả cho bà Phạm Thị L số tiền gốc vay là 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng) theo giấy vay tiền lập ngày 07/4/2014 và tiền lãi theo quy định của ngân hàng. Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của hai bên là vượt quá yêu cầu khởi kiện, Tòa án cấp phúc thẩm không ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận này, do đó cần sửa án sơ thẩm. Nếu bà L và ông S có tranh chấp về khoản vay này thì có thể khởi kiện bằng một vụ án khác.

[2.2.6] Đối với số tiền 154.000.000đ, bà L trình bày là tiền lãi đưa cho ông C để ông C trả lãi ngân hàng: Căn cứ theo lãi suất bà Bùi Thị Kim D vay ngân hàng năm 2015 là 10,5%/năm và số tiền bà L nhờ ông C vay hộ là 400.000.000đ thì số tiền lãi hàng tháng bà L phải trả là 3.500.000đ. Tuy nhiên trong sổ ghi “trả tiền anh C vay hộ Ngân hàng” do bà L cung cấp, thời gian trả từ tháng 03/2015 đến tháng 12/2017 với tổng số tiền là 138.000.000đ, mỗi lần trả số tiền không giống nhau, cao nhất là 22.000.000đ, thấp nhất là 5.000.000đ. Xét thấy, số tiền bà L trả cho ông C với số tiền bà phải trả lãi hàng tháng là không phù hợp với nhau do đó không có căn cứ chấp nhận số tiền 138.000.000đ bà L đưa cho ông C là tiền lãi trả ngân hàng.

[2.3] Xét hợp đồng tín dụng số 142.2017/HĐTD ngày 30/3/2017 giữa Ngân hàng N và bà Bùi Thị Kim D, hợp đồng được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện có nội dung, hình thức phù hợp với quy định nên phát sinh hiệu lực. Để đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng, gia đình bà Bùi Thị Kim D đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất với Ngân hàng, tài sản bảo đảm là quyền sử dụng thửa đất số 83, tờ bản đồ số SDQH, diện tích 57m² địa chỉ thửa đất tại tổ 8, phường T, thành phố S; tài sản gắn liền với đất nhà ba tầng. Đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Bùi Xuân C, số seri BP 773785 số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00018/QĐ: 419 do Ủy ban nhân dân thành phố S cấp ngày 04/02/2015.

Do Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị L và ông Bùi Xuân C là giả tạo nhằm che đậy việc mượn bìa để vay tiền Ngân hàng do đó bị vô hiệu, đồng thời tuyên bố hợp đồng thế chấp giá trị quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 142.2017/HĐTD ký ngày 30/3/2017 giữa Ngân hàng N với bà Bùi Thị Kim D là vô hiệu, buộc Ngân hàng phải trả lại cho bà Phạm Thị S giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP773785 mang tên Bùi Xuân C do Ủy ban nhân dân thành phố S cấp ngày 04/02/2015 vô hiệu là không có căn cứ pháp lý.

Hợp đồng thế chấp tài sản được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc, được công chứng tại văn phòng công chứng và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định. Khi ký kết hợp đồng, gia đình bà Bùi Thị Kim D đã dùng tài sản của gia đình là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

BP773785 mang tên Bùi Xuân C do Ủy ban nhân dân thành phố S cấp ngày 04/02/2015 để thế chấp với Ngân hàng. Bà Bùi Thị Kim D thực hiện giao dịch tại ngân hàng đã được sự ủy quyền của ông Bùi Xuân C nên hợp đồng thế chấp tài sản có hiệu lực pháp luật. Do đó cần chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng N buộc ông Bùi Xuân C và bà Bùi Thị Kim D có trách nhiệm trả Ngân hàng số tiền gốc là 1.200.000.000đ và lãi phát sinh. Nợ lãi 492.179.166 đồng (trong đó lãi trong hạn 333.238.888 đồng, lãi quá hạn 158.940.278 đồng).

Từ những phân tích trên, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị L và ông Bùi Xuân C ký kết ngày 17/01/2014 là đúng quy định của pháp luật, do đó cần chấp nhận đơn kháng cáo của ông Bùi Xuân C và Ngân hàng N. Sửa toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sơn La.

[2] Về án phí: Bùi Xuân C và Ngân hàng N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do bản án sơ thẩm bị sửa.

Ông Bùi Xuân C và bà Bùi Thị Kim D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập được chấp nhận.

Bà Phạm Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch do yêu cầu không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sơn La như sau:

Áp dụng Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 121, 122, 123, 124, 388, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 317, 318, 320, 323, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 90, Điều 91, Điều 94, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; khoản 3 Điều 144, Điều 147; Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26, điểm b 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, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị S (tên gọi khác: Phạm Thị L).

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị S (Phạm Thị L) và ông Bùi Xuân C ký ngày 17/01/2014 có hiệu lực pháp luật.

Công nhận ông Bùi Xuân C được sở hữu mảnh đất có diện tích 57m² loại đất ở đô thị, thửa đất số 83, tờ bản đồ số SĐQH, địa chỉ thửa đất tại tổ 8, phường T, thành phố S; tài sản gắn liền với đất nhà ba tầng. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Bùi Xuân C, số sê ri BP 773785 số vào sổ cấp

giấy chứng nhận 00018/QĐ: 419 do Ủy ban nhân dân thành phố S cấp ngày 04/02/2015.

Bà Phạm Thị S (Phạm Thị L) có trách nhiệm bàn giao lại tài sản đã chuyển nhượng cho ông Bùi Xuân C.

1.2 Ông Bùi Xuân C và bà Bùi Thị Kim D có trách nhiệm trả cho Ngân hàng N khoản tiền gốc vay 1.200.000.000đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng), Nợ lãi 492.179.166 đồng (trong đó lãi trong hạn 333.238.888 đồng, lãi quá hạn 158.940.278 đồng). Tổng cộng cả gốc và lãi là: 1.692.179.166 (Một tỷ sáu trăm chín mươi hai triệu một trăm bảy mươi chín nghìn một trăm sáu mươi sáu đồng). Trường hợp ông C bà D không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự thành phố S xử lý tài sản thế chấp của ông C bà D để thu hồi nợ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, bên phải thi hành án còn phải chịu một khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

1.3 Tách việc vay tiền giữa bà Phạm Thị S (Phạm Thị L) với ông Phan Thái S thành vụ kiện độc lập khi có yêu cầu.

2. Về án phí:

- Bà Phạm Thị L phải chi án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là: 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) được trừ vào số tiền 7.000.000đ (Bảy triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0001149 ngày 07 tháng 5 năm 2018 tại Chi cục Thi hành án thành phố S, tỉnh Sơn La. Hoàn trả bà Phạm Thị L 6.700.000đ (Sáu triệu bảy trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Ông Bùi Xuân C và bà Bùi Thị Kim D phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là: 62.765.000đ (Sáu mươi hai triệu bảy trăm sáu mươi lăm nghìn đồng) được trừ vào số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0001289 ngày 23/10/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La. Ông Bùi Xuân C, bà Bùi Thị Kim D còn phải nộp 62.465.000đ (Sáu mươi hai triệu bốn trăm sáu mươi lăm nghìn đồng) tiền án phí.

Trả lại cho Ngân hàng N 24.000.000đ (Hai mươi tư triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0000425 ngày 20 tháng 5 năm 2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Sơn La và 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0001280 ngày 20/10/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Sơn La. Tổng cộng 24.300.000đ (Hai mươi tư ba trăm nghìn đồng).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án (ngày 19/01/2021).

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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”./

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sơn La;
- Chi cục THADS TP S;
- Các đương sự;
- Phòng kiểm tra nghiệp vụ;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Nguyễn Minh Hải

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đình Huy Hiệp Hoàng Văn Tuyên

Nguyễn Minh Hải

