TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 301/2023/DS-PT
Ngày 29-6-2023
"V/v tranh chấp Hợp đồng CNQSD đất và nhà ở, hợp đồng dụng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Tặng

Các Thẩm phán: Ông Sỹ Danh Đạt

Ông Ngô Tấn Lợi.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Ngọc Hà là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Tuyết Trinh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13/12/2022 và ngày 29/6/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 248/2022/TLPT-DS ngày 18 tháng 10 năm 2022, về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở; Hợp đồng tín dụng*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2022/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 339/2022/QĐ-PT ngày 02 tháng 11 năm 2022, Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 258/2023/QĐ-PT ngày 23 tháng 5 năm 2023, giữa:

1. *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị Kim T, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Ấp Đ, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Cư trú: 1106, Nguyễn Thái H, khóm T, phường H, thành phố C.

2. *Bị đơn*: Ông Nguyễn Minh H1, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Số A, chung cư I N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H1: Luật sư Nguyễn Đình Đ- Chi nhánh Công ty L thuộc Đoàn luật sư tỉnh B.

3. *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

3.1. Ngân hàng T7.

Địa chỉ: 1, H, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An.

Địa chỉ liên hệ: 10 L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Văn T1, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên.

- Người đại diện hợp pháp *của ông T1:* Ông Đàm Minh Đ1 - Chức vụ: Tổng Giám đốc Ngân hàng T7. Là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 01/8/202021.

- Người đại diện hợp pháp của ông Đ1 ủy quyền cho ông Hoàng Nhật H2 - Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc Ngân hàng T7. Là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 20/3/2023.

- Người đại diện hợp pháp của ông H2:

+ Ông Nguyễn Văn S-Giám đốc Ban công nợ Ngân hàng T7;

+ Ông Nguyễn Văn T2-Cán bộ Ban công nợ Ngân hàng T7;

+ Ông Lê Đình Q-Cán bộ Ban công nợ Ngân hàng T7.

Ông S, ông T2, ông Q, là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 22/3/2023.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng:

Luật sư: Nguyễn Doãn H3 và Luật sư Giáp Thị T3-Công ty L1 thuộc Đoàn Luật sư thành phố H.

3.2. Bà Trần Thị Mỹ T4, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Số A, chung cư I N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

* ***Người kháng cáo***: Ông Nguyễn Minh H1 là bị đơn và Ngân hàng T7 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Bà T, ông H1, bà Mỹ T5, ông Q, ông T2, Luật sư Đ, Luật sư T3 có mặt tại phiên tòa. Ông S có đơn xin xét xử vắng mặt. Luật sư H3 vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Trần Thị Kim T trình bày:*

Vào ngày 01/6/2020, bà T có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Minh H1 diện tích đất 774m^2 (đo đạc thực tế 7450m^2), thửa đất số 140, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp với số tiền 2.920.000.000đồng. Để giảm tiền thuế bà T và ông H1 ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng với giá hợp đồng chuyển nhượng là 600.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng đến nay ông H1 trả cho bà T số tiền 1.820.000.000 đồng (ngày 01/6/2020 trả 200.000.000đồng, ngày 01/7/2020 trả 1.600.000.000đồng, chiều cùng ngày 01/7/2020 trả 20.000.000 đồng). Nhưng ông H1 kêu bà T ký tên nhận tiền 1.820.000.000đồng cùng ngày nên bà T thấy có gì đó không rõ ràng nên ghi vào biên nhận nội dung: Còn lại 1.100.000.000đồng đến ngày 15/12/2020 trả 550.000.000đồng, ngày 30/12/2020 trả phần còn lại 550.000.000đồng. Bà T thấy ông H1 có ý gian dối nên sau đó khoảng 1 tháng khi ông H1 yêu cầu bàn giao đất bà T nói là chưa xác định ranh được, ông H1 có hỏi san lấp mặt bằng để thi công xây dựng kho, bà T nói khi nào trả xong số tiền còn lại thì mới giao mặt bằng và cho san lấp (nói miệng), ông H1 không có ý kiến gì.

Ngoài ra, khi thỏa thuận mua bán, hai bên chỉ thỏa thuận về diện tích đất, còn căn nhà trên đất ông H1 chưa thỏa thuận gì với bà T.

Tuy nhiên, hiện nay ông H1 đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 774m^2 (diện tích đang tranh chấp) để thế chấp tại Ngân hàng T7 (Ngân hàng T7) để vay số tiền là 1.600.000.000đ. Hiện nay, ông H1 đã trả được một phần tiền vốn và lãi, số tiền còn lại là 1.464.193.890đ. Bà có yêu cầu đưa Ngân hàng T7 vào tham gia trong vụ án này với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T, ông H1 có công chứng chứng thực ghi số tiền chuyển nhượng 600.000.000đ để tránh thuế là không đúng thực tế, giá chuyển nhượng là 2.920.000.000đ. Ông H1 chưa trả tiền cho bà được 2/3 số tiền đã chuyển nhượng, mới trả 1.820.000.000đ, bà chưa có giao nhà và đất cho ông H1. Đồng thời theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông H1 không có ghi chuyển nhượng nhà và vật kiến trúc trên đất. Giữa bà T và ông H1 giao dịch đến đâu đều có làm văn bản đến đó.

Nay, bà Trần Thị Kim T yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

Yêu cầu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà T với ông H1 đối với diện tích đất 774m^2, thửa đất số 140, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, số giấy chứng nhận QSDĐ CU 547953. Thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho ông H1 để cấp lại cho bà T. Bà T đồng ý trả lại cho

ông H1 số tiền 1.820.000.000đồng tiền bà đã nhận của anh H1. Tại phiên tòa, bà T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà T với ông H1 đối với diện tích đất 774m^2, thửa đất số 140, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp vì hợp đồng vô hiệu ngay từ khi xác lập.

Bà T cho rằng nguồn gốc diện tích đất 774m^2, thửa đất số 140, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp là do bà tự bỏ tiền cá nhân ra để mua diện tích đất này. Do đó, phía bị đơn có yêu cầu phản tố là: Công nhận cho Nguyễn Minh H1 là người được toàn quyền sử dụng đối với diện tích đất 774m^2, thuộc thửa đất số 140, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Buộc bà T cùng các thành viên trong gia đình của bà T phải có trách nhiệm giao trả cho Nguyễn Minh H1 toàn bộ diện tích đất này và phải có trách nhiệm giao trả cho Nguyễn Minh H1 toàn bộ các tài sản trên đất là căn nhà cấp 4 và tất cả các tài sản gắn liền trên đất cho Nguyễn Minh H1 bà không đồng ý.

Ngoài ra, trên phần đất đang tranh chấp còn có cây tạp như chuối, dừa, xoài, bà không tranh chấp. Nếu Tòa án xét xử giao phần đất đang tranh chấp cho ai thì người đó được tiếp tục quản lý sử dụng.

Bà T thống nhất với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc ngày 05/02/2021; Biên bản định giá tài sản ngày 24/3/2021 của Tòa án và Trung tâm K. Từ thời điểm Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và kiểm tra hiện trạng phần đất vào ngày 05/02/2021 đến nay thì phần đất đang tranh chấp không có thay đổi gì về hiện trạng, kiến trúc cũng như cây trồng.

* *Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm ông Nguyễn Minh H1 là bị đơn trình bày*:

Vào ngày 01/6/2020, bà T có chuyển nhượng cho ông H1 diện tích đất 774m^2, thửa đất số 140, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp với số tiền 1.800.000.000đồng. Để giảm tiền thuế ông H1 và bà T ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng với giá hợp đồng chuyển nhượng là 600.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng ông H1 đã trả đủ cho bà T số tiền 1.800.000.000 đồng và 20.000.000 đồng chi phí để bà T làm thủ tục sang tên cho ông H1.

Ông H1 đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/6/2020, ông H1 đã thế chấp giấy chứng nhận QSDĐ để vay tiền tại Ngân hàng T7 – Chi nhánh Đ2.

Ông H1 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà T về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì:

- Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà T với ông H1 đối với diện tích đất 774m^2, thửa đất số 140, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp thể hiện đúng ý chí của bà T và ông H1.

- Theo giấy giao kèo khi ông H1 giao số tiền 1,6 tỷ cho bà T thì bà T có nghĩa vụ giao nhà và toàn bộ tài sản trên đất cho ông H1. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông H1 có công chứng chứng thực có thỏa thuận tại Điều 3 "Bên A có nghĩa vụ giao đất và nhà... khi hợp đồng có hiệu lực pháp luật", khi ông H1 được đăng bộ sang tên. Phía nguyên đơn cho rằng tài sản trên đất không có thỏa thuận là không đúng theo giấy thỏa thuận và giấy giao kèo.

- Bà T cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có ghi giá chuyển nhượng 600 triệu là không đúng thực tế, ý kiến này là không phù hợp vì bà T là người nộp thuế chứ không phải ông H1 nộp thuế, ghi số tiền như vậy bà T là người hưởng lợi.

- Bà T yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1 là không phù hợp vì: Từ khi giao kèo đến khi ông H1 được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà T không có ý kiến tranh chấp gì. Bà T là người đi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H1. Ông H1 cho rằng giá chuyển nhượng đất là 1.800.000.000đ và 20.000.000đ là chi phí làm thủ tục chuyển nhượng, ông H1 đưa số tiền 20.000.000đ cho bà T. Theo nội dung giấy giao kèo ghi số tiền 2.920.000.000đ là không đúng, vì hai bên thống nhất nâng số tiền lên như vậy để bà T làm thủ tục cho ông H1 vay tiền tại Ngân hàng T7 chứ không phải giá tiền thực tế chuyển nhượng. Thủ tục vay tiền Ngân hàng bà T là người làm cho ông H1. Phía ông H1 đơn đã cung cấp tài liệu chứng cứ liên quan đến giấy thanh toán tiền mua đất có chữ ký của bà T vào ngày 01/7/2020, trong nội dung giấy này có ghi rõ tổng số tiền thanh toán về việc mua đất mà ông H1 trả cho bà T là 1.820.000.000đ. Còn những chữ viết trong giấy thanh toán này là bà T tự viết ra không thể hiện ý chí của ông H1 trong giấy thanh toán này.

Ông H1 có yêu cầu phản tố như sau:

1/ Công nhận cho Nguyễn Minh H1 là người được toàn quyền sử dụng đối với diện tích đất 774m^2, thuộc thửa đất số 140, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã M huyện C, tỉnh Đồng Tháp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV773641 (số vào sổ cấp GCN: CS07942) do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho Nguyễn Minh H1 vào ngày 23/6/2020.

2/ Buộc bà Trần Thị Kim T cùng các thành viên trong gia đình của bà T phải có trách nhiệm giao trả cho Nguyễn Minh H1 toàn bộ diện tích đất 774m^2, thuộc thửa đất số 140, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã M huyện C, tỉnh Đồng Tháp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV773641 (số vào sổ cấp GCN: CS07942) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho Nguyễn Minh H1 vào ngày 23/6/2020.

3/ Buộc bà Trần Thị Kim T cùng các thành viên trong gia đình của bà T hiện nay đang chiếm dụng bất hợp pháp các tài sản có trên diện tích đất đã chuyển nhượng

cho Nguyễn Minh H1, phải có trách nhiệm giao trả cho Nguyễn Minh H1 toàn bộ các tài sản này cụ thể: Buộc bà Trần Thị Kim T cùng các thành viên trong gia đình của bà T phải có trách nhiệm giao trả căn nhà cấp 4 và tất cả các tài sản gắn liền trên đất cho Nguyễn Minh H1.

Ông H1 thống nhất với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc ngày 05/02/2021; Biên bản định giá tài sản ngày 24/3/2021 của Tòa án và Trung tâm K. Từ thời điểm Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và kiểm tra hiện trạng phần đất vào ngày 05/02/2021 đến nay thì phần đất đang tranh chấp không có thay đổi gì về hiện trạng, kiến trúc cũng như cây trồng.

** Ngân hàng T7- Chi nhánh Đ2 trình bày*:

Ngày 30/6/2020, ông Nguyễn Minh H1 có vay vốn tại Ngân hàng T7 (gọi tắt Ngân hàng T7) theo Hợp đồng tín dụng số: 14/2020/22000/07/HĐTD-500 cụ thể:

Số tiền vay 1.600.000.000đồng; mục đích vay: Mua đất ở; thời hạn vay: 180 tháng, loại hình tín dụng: lãi suất cho vay: ban đầu là 9,9%/năm trong năm đầu, chu kỳ điều chỉnh lãi suất là 03 tháng 01 lần, sau 01 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên.

Tài sản thế chấp bảo đảm nợ vay là diện tích đất 774m^2, thửa đất số 140, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Ngân hàng T7 yêu cầu ông Nguyễn Minh H1 và bà Trần Thị Mỹ T4 phải thanh toán cho Ngân hàng T7 tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 26/5/2022 là 1.464.193.890 đồng, trong đó nợ gốc trong hạn là 1.422.099.141đồng, nợ lãi trong hạn là 40.137.275 đồng, phạt chậm trả lãi 946.317 đồng, nợ lãi quá hạn 1.011.156 đồng. Ông Nguyễn Minh H1 và bà Trần Thị Mỹ T4 còn phải thanh toán toàn bộ nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn và phí phát sinh đối với toàn bộ số nợ còn lại theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 14/2020/22000/07.HĐTD/500 đã ký kết với Ngân hàng kể từ ngày 30/6/2020 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp ông Nguyễn Minh H1 và bà Trần Thị Mỹ T4 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng số 14/2020/22000/07.HĐTD/500 ngày 30/6/2020 thì Ngân hàng T7 được toàn quyền xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp QSDĐ số 14/2020/22000/07.HĐTD/500 ngày 30/6/2020 để thu hồi nợ, bao gồm việc yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng T7 theo Hợp đồng thế chấp QSDĐ số 14/2020/22000/07.HĐTD/500 ngày 30/6/2020 để thu hồi nợ. Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ của ông Nguyễn Minh H1 và bà Trần Thị Mỹ T4 tại Ngân hàng T7 thì ông Nguyễn Minh H1 và bà Trần Thị Mỹ T4 còn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng Xây dựng theo đúng quy định của pháp luật.

Phía Ngân hàng T7 thống nhất với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc ngày 05/02/2021; Biên bản định giá tài sản ngày 24/3/2021 của Tòa án và Trung tâm K. Từ thời điểm Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và kiểm tra hiện trạng phần đất vào ngày 05/02/2021 đến nay thì phần đất đang tranh chấp không có thay đổi gì về hiện trạng, kiến trúc cũng như cây trồng.

Tại quyết định bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2022/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Kim T.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông H1 đối với diện tích đất 774m^2 (đo đạc thực tế 740m^2), thửa đất số 140, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, số giấy chứng nhận QSDĐ CU 547953 là vô hiệu. Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H1 số CV773641 (số vào sổ cấp GCN: CS07942) do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ đã cấp cho Nguyễn Minh H1 vào ngày 23/6/2020 để cấp lại cho bà Trần Thị Kim T.

Bà Trần Thị Kim T có nghĩa vụ thanh toán cho ông H1 số tiền 1.820.000.000 đồng (một tỷ tám trăm hai trăm hai mươi triệu đồng).

+ Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Minh H1 vào ngày 23/6/2020, số vào sổ cấp GCN CH 01014 để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Kim T.

Bà Trần Thị Kim T có quyền, nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Minh H1.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng T7.

Buộc ông Nguyễn Minh H1 cùng với bà Trần Thị Mỹ T4 có trách nhiệm liên đới phải thanh toán cho Ngân hàng T7 số tiền là 1.464.193.890 đồng, trong đó nợ gốc trong hạn là 1.422.099.141 đồng, nợ lãi trong hạn là 40.137.275 đồng, phạt chậm trả lãi 946.317 đồng, nợ lãi quá hạn 1.011.156 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng T7 về việc yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp QSDĐ số 14/2020/22000/07.HĐTD/500 ngày 30/6/2020 để thu hồi nợ, bao gồm việc yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng T7 theo Hợp đồng thế chấp QSDĐ số 14/2020/22000/07.HĐTD/500 ngày 30/6/2020 để thu hồi nợ.

(Kèm theo sơ đồ đo đạc và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ cùng ngày 05/02/2021 của trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh K và Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, chi phí tố tụng, án phí, thời hạn, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07 tháng 06 năm 2022, ông Nguyễn Minh H1 là bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2022/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Ngày 08 tháng 06 năm 2022, Ngân hàng T7 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số: 34/2022/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, yêu cầu xét xử lại toàn bộ vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư Đang bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H1 trình bày ý kiến như sau: Tại phiên tòa, ông H1 cung cấp bảng giải trình đoạn ghi âm giữa bà Văn Thị Hồng N (cán bộ Ngân hàng) với Luật sư Đ và đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để làm rõ, nên Luật sư Đ không phát biểu tranh luận.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng T7 trình bày nội dung vụ án cho rằng Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm áp dụng Điều 124 Bộ luật dân sự là không phù hợp với quy định của pháp luật. Ông H1 thế chấp tài sản và Ngân hàng T7 đã thực hiện đúng trình tự quy định của pháp luật, nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng T7.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh, phát biểu việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành tốt quy định của pháp luật và đề xuất hướng giải quyết là không chấp nhận kháng cáo của ông H1, không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, được kiểm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý xét xử vụ án, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở; Hợp đồng tín dụng là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H1 và Ngân hàng T7 xác định kháng cáo như sau:

- Ông H1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2020 giữa ông H1 và bà T. Buộc bà T cùng các thành viên trong hộ bà T giao cho ông H1 toàn bộ diện tích đất 774m^2, thuộc thửa 140, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV773641 (Số vào sổ cấp GCN: CS07942) và căn nhà cấp 4 và tất cả các tài sản gắn liền trên đất cho được quyền sử dụng và được quyền sở hữu.

- Ngân hàng T7 yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng với ông H1.

[3] Nhận thấy: Ngày 01/6/2020, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng (CNQSD) đất cho ông H1 diện tích 774m^2, thửa 140, tờ bản đồ số 3. Hợp đồng có chứng nhận của Văn phòng C, đến ngày 23/6/2020 ông H1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4] Ngày 30/6/2020, ông H1 thế chấp giấy CNQSD đất vay tiền của Ngân hàng T7 số tiền 1.600.000.000 đồng.

[5] Theo bà T giá chuyển nhượng đất theo tờ giao kèo là 2.920.000.000 đồng, ông H1 có trả được 1.820.000.000 đồng, còn nợ 1.100.000.000 đồng, nhưng Hợp đồng CNQSD đất ngày 01/6/2020, giá chuyển nhượng 600.000.000 đồng là không đúng thực tế.

[6] Ông H1 cho rằng, phần đất chuyển nhượng giá 1.820.000.000 đồng, ông H1 đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất cho bà T.

[7] Tuy nhiên, theo hồ sơ vụ án phần đất chuyển nhượng thể hiện 04 giá khác nhau:

- Hợp đồng ngày 01/6/2020, có chứng nhận của Văn phòng C giá chuyển nhượng đất là 600.000.000 đồng do bà T cung cấp và Giấy giao kèo ngày 01/6/2020 , giá chuyển nhượng đất là 2.920.000.000 đồng, do bà T và ông H1 cung cấp.

- Hợp đồng ngày 01/6/2020, có chứng nhận của Văn phòng Công chứng giá chuyển nhượng đất là 2.200.000.000 đồng và Biên nhận ngày 01/6/2020, giá chuyển nhượng đất là 2.200.000.000 đồng, do Ngân hàng cung cấp.

- Giấy thanh toán tiền mua đất ngày 01/7/2020, giá chuyển nhượng đất là 1.820.000.000 đồng, giấy thanh toán tiền bà T có ghi thêm còn nợ 1.100.000.000 đồng, do ông H1 cung cấp.

[8] Xét thấy, bà T và anh H1 đều thừa nhận Hợp đồng CNQSD đất ngày 01/6/2020, giá 600.000.000 đồng là không đúng thực tế. Đồng thời, bà T và ông H1 cũng không thừa nhận giá chuyển nhượng đất là 2.200.000.000 đồng.

[9] Về phía ông H1 không có chứng cứ chứng minh phần đất chuyển nhượng giá 1.820.000.000 đồng. Ông H1 có cung cấp giấy thanh toán tiền ngày 01/7/2020, thể hiện bà T có nhận của ông H1 số tiền 1.820.000.000 đồng. Tuy nhiên, Giấy thanh toán tiền ngày 01/7/2020 hoàn toàn không có thể hiện nội dung bà T chuyển nhượng đất giá 1.820.000.000 đồng. Đồng thời giấy thanh toán tiền ngày 01/7/2020, bà T có ghi thêm nội dung: "Số tiền còn lại là 1.100.000.000 đồng tới giữa tháng 12/2020 dl trả 550.000.000 đồng, đến ngày 30/12/2020 trả hết thêm 550.000.000 đồng" và bà T giao giấy thanh toán tiền ngày 01/7/2020 cho phía ông H1 giữ, nhưng sau khi giữ giấy thanh toán tiền ngày 01/7/2020, ông H1 cũng không có ý kiến thắc mắc khiếu nại gì. Điều đó, chứng tỏ ông H1 thống nhất giá chuyển nhượng đất là 2.920.000.000 đồng.

[10] Mặt khác, về phía ông H1 thừa nhận là ông H1 có ký tên vào Tờ giao kèo ngày 01/6/2020. Theo Tờ giao kèo ngày 01/6/2020, thì phần đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng giá 2.920.000.000 đồng. Ông H1 cho rằng Tờ giao kèo ngày 01/6/2020 được lập sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nâng khống số tiền chuyển nhượng đất để ông H1 lập thủ tục vay tiền của Ngân hàng. Bà T không thừa nhận Tờ giao kèo được lập sau ngày 01/6/2020, nhưng ông H1 không có chứng cứ chứng minh Tờ giao kèo được lập sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 01/6/2020.

[11] Như vậy, căn cứ vào tờ giao kèo ngày 01/6/2020, giấy thanh toán tiền ngày 01/7/2020 đủ cơ sở xác định phần đất chuyển nhượng giá 2.920.000.000 đồng. Ông H1 đã thanh toán cho bà T 1.820.000.000 đồng, còn nợ lại số tiền 1.100.000.000 đồng, nên ông H1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền cho bà T. Án sơ thẩm áp dụng Điều 124, Bộ luật dân sự tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông H1 là vô hiệu, mà không xem xét Tờ giao kèo, giấy thanh toán tiền ngày 01/7/2020 là chưa đánh giá toàn diện về nội dung vụ án.

[12] Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 13/12/2022, bà T đồng ý giao toàn bộ diện tích đất 740m^2 cho anh H1; 01 căn nhà cấp 4 (giáp đất ông T6) diện tích 40,8m^2; 01 căn nhà cấp 4 giáp đất bà D diện tích 28,4m^2; 01 nhà bếp 6,8m^2; 01 nhà vệ sinh 10,2m^2 và các cây trồng trên đất.

[13] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bà T đồng ý giao toàn bộ nhà, đất cho ông H1, yêu cầu ông H1 trả 1.100.000.000 đồng và tính lãi suất của số tiền

1.100.000.000 đồng từ đầu năm 2021 theo lãi suất 0,8%/tháng. Xét thấy, về phía bà T thực tế cũng chưa giao nhà và đất cho anh H1 quản lý, sử dụng, nên việc bà T yêu cầu ông H1 trả lãi là không phù hợp.

[14] Vì thế, Hội đồng xét xử Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông H1 (theo Tờ giao kèo ngày 01/6/2020). Buộc ông H1 có trách nhiệm trả cho bà T số tiền 1.100.000.000 đồng và buộc bà T giao cho ông H1 quyền sử dụng diện tích đất 740m^2 và các tài sản nhà, vật kiến trúc, cây trồng cho ông H1 là phù hợp đúng quy định của pháp luật.

[15] Về phía ông H1, sau khi chuyển nhượng ông H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/6/2020, ông H1 thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền của Ngân hàng T7 số tiền 1.600.000.000 đồng, theo hợp đồng thế chấp số 14/2020/22000/07.HĐTD/500 ngày 30/6/2020. Hợp đồng thế chấp có chứng nhận của Văn phòng Công chứng và đã đăng ký thế chấp đúng quy định của pháp luật. Án sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng T7 về việc yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là không đảm bảo quyền và lợi ích của Ngân hàng T7, không phù hợp với Án lệ số 43/2021/AL ngày 23/02/2021.

[16] Vì thế, Hội đồng xét xử Công nhận hợp đồng thế chấp số 14/2020/22000/07.HĐTD/500 ngày 30/6/2020 giữa Ngân hàng T7 với ông H1, bà T4.

[17] Xét, đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H1, đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm để làm rõ hợp đồng thế chấp, vì toàn bộ hợp đồng thế chấp do bà T thực hiện, hợp đồng thế chấp vô hiệu. Xét thấy, đề nghị của Luật sư tạm ngừng phiên tòa là không cần thiết bởi vì: Ông H1 thừa nhận có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay của Ngân hàng T7 1.600.000.000 đồng và Ngân hàng T7 cũng đã chuyển cho bà T 1.600.000.000 đồng theo yêu cầu của ông H1. Đồng thời, Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu chứng cứ khác xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông H1 có giá 2.920.000.000 đồng, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị của Luật sư.

[18] Xét, đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng T7 là chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng T7. Xét thấy, cũng như phần nhận định trên kháng cáo của Ngân hàng T7 là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng T7.

[19] Xét, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là chưa phù hợp, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát.

[20] Từ những cơ sở trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Minh H1, chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng T7, sửa bản án sơ thẩm.

[21] Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

[22] Do sửa bản án sơ thẩm, nên ông H1 và Ngân hàng T7 không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2, Điều 148 khoản 2, Điều 308, và 157 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 357, khoản 2, Điều 468 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Minh H1.

- Chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng T7- Chi nhánh Đ2 (gọi Ngân hàng T7).

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2022/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Kim T.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Minh H1.

3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2020 (Tờ giao kèo ngày 01/6/2020) giữa bà Trần Thị Kim T với ông Nguyễn Minh H1 đối với diện tích đất 774m^2 (đo đạc thực tế 740m^2), thửa đất số 140, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

4. Buộc bà Trần Thị Kim T giao cho ông Nguyễn Minh H1 quyền sử dụng diện tích đất 774m^2 (đo đạc thực tế 740m^2), thửa đất số 140, tờ bản đồ số 3; 01 căn nhà cấp 4 (giáp đất ông T6) diện tích 40,8m^2; 01 căn nhà cấp 4 (giáp đất bà D) diện tích 28,4m^2 ; 01 nhà bếp diện tích 6,8m^2; 01 nhà vệ sinh diện tích 10,2m^2, cùng toàn bộ các cây trồng trên đất. Đất, nhà và cây trồng tại ấp T, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, được thể hiện theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh và Sơ đồ đo đạc ngày 05/2/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh K.

5. Buộc ông Nguyễn Minh H1 có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị Kim T số tiền 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 Điều 357 và khoản 2, Điều 468 của Bộ luật dân sự.

6. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng T7-Chi nhánh Đ2.

6.1 Buộc ông Nguyễn Minh H1 cùng với bà Trần Thị Mỹ T4 có trách nhiệm liên đới phải thanh toán cho Ngân hàng T7 số tiền là 1.464.193.890 đồng (tạm tính đến ngày 26/5/2022), trong đó nợ gốc trong hạn là 1.422.099.141 đồng, nợ lãi trong hạn là 40.137.275 đồng, phạt chậm trả lãi 946.317 đồng, nợ lãi quá hạn 1.011.156 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 các bên thỏa thuận ghi trong hợp đồng tính dụng ngày 30/6/2020, nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

6.2 Công nhận Hợp đồng thế chấp QSDĐ số 14/2020/22000/07.HĐTD/500 ngày 30/6/2020 giữa Ngân hàng T7 với ông Nguyễn Minh H1 bao gồm việc yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng T7 theo Hợp đồng thế chấp QSDĐ số 14/2020/22000/07.HĐTD/500 ngày 30/6/2020 để thu hồi nợ.

7. Về án phí:

7.1 Bà T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm của bà T đã nộp là 300.000đ theo biên lai số 0004193 ngày 26/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh, được trừ vào tiền án phí.

7.2 Ông H1 và bà Mỹ T5 phải có trách nhiệm liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 83.284.000 đồng. Ông H1 không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng theo biên lai số 0012600 ngày 05/5/2021 và tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai 0009345, ngày 07/6/2022, tổng cộng là 600.000 đồng, được trừ vào tiền án phí. Ông H1 và bà T5 còn phải liên đới nộp 82.384.000 đồng tiền án phí, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

7.3 Ngân hàng T7-Chi nhánh Đ2 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Ngân hàng T7 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 28.740.000 đồng theo biên lai số 0012799 ngày 11/6/2021 và số tiền tạm ứng dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0009347 ngày 09/6/2022, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

8. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá;

Ông H1, bà Mỹ T5 phải chịu 3.953.000 đồng chi phí thẩm định và định giá. Do bà T đã tạm ứng và chi xong, nên ông H1, bà Mỹ T5 có nghĩa vụ nộp 3.953.000 đồng hoàn trả cho bà T.

Trong 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 thỏa 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, 7a, 7b và Điều 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:
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện Cao Lãnh;
- CCTHADS huyện Cao Lãnh;
- Phòng KTNV-THA TA Tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án (H).

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

Nguyễn Tấn Tặng