TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 612/2024/DS-PT
Ngày: 12-8-2024
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm Phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Khoa

Các thẩm phán: Ông Ngô Mạnh Cường

Ông Phạm Văn Công

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Tú Anh, Thư ký viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trí Dũng, Kiểm sát viên.

Ngày 12/8/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 765/2023/TLPT-DS ngày 04/12/2023, về việc "Tranh chấp tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2023/DS-ST ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2357/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng N4 (viết tắt A); Địa chỉ: B L, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Bửu N - Giám đốc Phòng G, trực thuộc Ngân hàng N4 - Chi nhánh tỉnh V; Địa chỉ: B N, Phường B, thành phố V tỉnh Vĩnh Long (Giấy ủy quyền số 105/NHNN-VL-TH ngày 03/3/2023 và 279 NHNN-VL-TH ngày 22/8/2023, có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1978; Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: 2 Đường C, Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long; Địa chỉ cư trú: 9644 N. 11th AVE., # 7, P, AZ 85021,USA (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà T: Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1983; Địa chỉ: 4 L, Phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (Giấy ủy quyền do Văn phòng C1 ngày 27/3/2023, vắng mặt).

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

1. Ông Ngô Phạm T2; Nơi cư trú: B Khóm B, Phường I, than phố V, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

2. Ông Phạm Ân T3; Nơi cư trú: 341, khóm T, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

3. Bà Phạm Thị Thu H; Nơi cư trú. 341 khóm T, phường T, thành phố V tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

4. Ông Đoàn Quốc T4; Nơi cư trú: 441/29 ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

5. Bà Võ Thị Thanh N1, sinh năm 1979; Nơi cư trú: 4/22 ĐX A đường L, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

6. Ủy ban nhân dân thành phố V; Địa chỉ: G, Đường C, Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Phạm Ân T3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 19/6/2018 của nguyên đơn Ngân hàng N4 và các lời khai tiếp theo của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 30/10/2013 Ngân hàng và bà T có thỏa thuận ký hợp đồng tin dụng số 7300-LAV-201301757, theo hợp đồng bà T vay số tiền 170.000.000 đông, phương thức vay trung hạn từng lần, lãi suất cho vay 12%/năm, thả nổi điều chỉnh 06 tháng một lần, lãi suất quá hạn bằng tối đa 150% lãi suất cho vay đã thỏa thuận, thời hạn vay 60 tháng phân kỳ mỗi năm một kỳ hạn, hạn cuối ngày 24/10/2018.

Để bảo đảm khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 7300-LAV 201301757 ngày 30/10/2013, bà T có thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất thửa số 274, tờ bản đồ số 17, diện tích 425,6m^2, loại đất ở và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại T, xã T, thành phố V (nay là khóm T, phường T, thành phố V), tỉnh Vĩnh Long và tài sản gắn liền với đất, do bà T đứng tên đăng ký quyền sử dụng đất theo giấy nhận số BO 674700. Hai bên có ký kết hợp đồng thế chấp tài sản số 198 P1-13/HĐTC ngày 30/10/2013, hợp đồng được công chứng và Ngân hàng đăng ký tài sản thế chấp cùng ngày 30/10/2013.

Sau khi vay bà T không thực hiện nghĩa vụ trả vốn và lãi vay theo thỏa thuận hợp đồng. Tính đến thời điểm hiện nay, bà T vẫn chưa trả vốn vay 170.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính từ ngày 01/11/2014 đến ngày 07/8/2023 là 249.943.681 đồng, tổng cộng là 419.943.681 đồng.

Tại phiên tòa, bà N đại diện Ngân hàng giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị T trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 170.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng tính đến ngày 22/9/2023 là 254.016.597 đồng, tổng cộng vốn và lãi vay là 424.016.597 đồng. Ngân hàng yêu cầu tiếp tục tính lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng cho đến khi bà T thanh toán xong khoản nợ vay theo hợp đồng tín dụng.

Do bà T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng yêu cầu xử tài sản thế chấp của bà T để thu hồi nợ gồm quyền sử dụng đất thửa số 274, tờ bản đồ số 17, diện tích 425,6m^2, loại đất ở và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại T, xã T, thành phố V (nay là khóm T, phường T, thành phố V), tỉnh Vĩnh Long và tài sản gắn liền với đất, do bà T đứng tên đăng ký quyền sử dụng đất theo giấy nhận số BO 674700. Khi xử lý tài sản thế chấp Ngân hàng tự nguyện đồng ý tách và công nhận cho ông T3 phần đất có khu mộ của gia đình ông T3 có diện tích 84,6m^2 theo sự xác định ranh của ông T3, Ngân hàng không yêu cầu ông T3 hoàn giá trị và Ngân hàng thống nhất theo trích đo bản đồ địa chính khu đất của Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh V ngày 21/5/2019 (BL176).

Ngân hàng không đồng ý yêu cầu độc lập của ông T3 về việc yêu cầu vô hiệu 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/01/2013 và ngày 08/8/2013 giữa ông T3 và bà T, không đồng ý công nhận quyền sử dụng thửa số 274, tờ bản đồ số 17, diện tích 425,6m^2 loại đất ở và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố V cho ông T3. Lý do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T3 và bà T không phải giả tạo, việc chuyển nhượng phát sinh sau việc ông T3 vay tiền của bà T, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 674700 được cơ quan thẩm quyền cấp cho bà T là hợp pháp nên bà T thế chấp vay vốn là quan hợp pháp; Việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dẫn tới vô hiệu hợp đồng thế chấp giữa bà T với Ngân hàng ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi ích hợp pháp của Ngân hàng. Ông T3 biết rõ sự việc bà T thế chấp tài sản vay vốn nhưng không có phản đối, khiếu nại, điều này thể hiện bà T có đầy đủ chủ quyền đối với thửa đất 274. Việc bà T tạm cho ông T3 canh tác thửa đất 274 không làm mất đi quyền của bà T đối với thửa đất này.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T có lời khai ngày 05/3/2019 trình bày:

Việc bà T vay tiền, thế chấp tài sản và còn nợ tiền Ngân hàng đúng như người đại Ngân hàng trình bày. Về thửa đất số 274, tờ bản đồ số 17, diện tích 425,6m^2 loại đất ở và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố V mà bà T thế chấp Ngân hàng là tài sản cá nhân của bà nhận chuyển nhượng của ông T3 trên thửa đất không có nhà ở chỉ có các ngôi mộ của thân tộc ông T3 và một số cây tạp, cây kiểng. Từ khi nhận chuyển nhưng đến này bà không quản lý đất, không xây dựng và trồng cây trên đất. Bà đồng ý trả cho Ngân hàng số nợ gốc 170.000.000 đồng và xin Ngân hàng giảm tiền lãi cho bà.

Tại các bản khai ngày 28/11/2019 và ngày 01/7/2020 của bà Nguyễn Thị T1 là người đại diện ủy quyền của bà T trình bày:

Ngày 08/8/2013 ông T3 có chuyển nhượng thửa đất số 274, tờ bản đồ số 17, diện tích 425,6m^2, loại đất ở và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố V cho bà T, giá chuyển nhượng bà T không nhớ. Trước khi chuyển nhượng đất cho bà T, ông T3 có vay của bà T số tiền 100.000.000 đồng lãi suất bà T không nhớ, ông T3 và bà T không có làm biên nhận hay hợp đồng vay. Do ông T3 không trả tiền nợ gốc, lãi cho bà T nên hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 274, theo đó, bà T đã nhận chuyển nhượng thửa đất số 274 và đã thanh toán tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông T3 tại Văn phòng công chứng khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không nhớ thanh toán cho ông T3 bao nhiêu. Khi ông T3 nhận tiền chuyển nhượng đất không có làm biên nhận mà chỉ ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi thanh toán tiền cho ông T3 xong, bà T đã làm thủ tục sang tên và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T không cho ông Đoàn Quốc T4 vay tiền. Khi bà T được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 274 thì ông T3 và gia đình ông có biết nhưng không phản đối. Sau đó, ông T3 có gặp bà T xin nhận chuyển nhượng lại thửa đất số 274 và bà T đồng ý nhưng ông T3 không đưa tiền nên bà T vẫn còn đứng tên. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà thì không trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất này mà để ông T3 tạm sử dụng. Bà T đồng ý yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nhưng không đồng ý yêu cầu độc lập của ông T3 đối với phần đất tại khu mộ của gia đình ông T3 có diện tích 84,6m^2, bà T đồng ý không xử lý theo yêu cầu của Ngân hàng, bà T tự nguyện trả cho ông T3 phần đất khu mộ này và không yêu cầu ông T3 phải trả lại giá trị phần đất này cho bà T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Phạm Ân T3 trình bày:

Ông T3 không đồng ý với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng, bà T thế chấp quyền sử dụng đất của ông để đảm bảo khoản vay của bà T tại Ngân hàng ông không biết.

Ông T3 có yêu cầu độc lập, vô hiệu 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/01/2013 và ngày 08/8/2013 giữa ông và bà T, do hợp đồng 03/01/2013 ông T3 ký chuyển nhượng cho bà T là để che giấu việc ông vay của bà T số tiền 100.000.000 đồng, lãi suất 6%/tháng, số tiền này ông T3 vay giùm ông Đoàn Quốc T4, ông nhận tiền của bà T và giao lại cho ông T4. Còn hợp đồng ngày 08/8/2013 là bà T yêu cầu ông T3 phải ký lại hợp đồng mới để bà T cộng vốn lãi là 130.000.000 đồng, trong đó tiền lãi ông T4 đã nợ là 30.000.000 đồng. Do các hợp đồng này đều là giả tạo để che giấu việc ông T3 vay tiền giùm cho ông T4. Ngoài ra, ông T3 yêu cầu, công nhận quyền sử dụng thửa đất số 274, tờ bản đồ số 17, diện tích 425,6m loại đất ở và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố V tỉnh Vĩnh Long cho ông; buộc ông Đoàn Quốc T4 phải có nghĩa vụ trả tiền vốn và lãi cho bà T; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BO 674700 do Ủy ban nhân dân thành

phố V cấp cho ba Nguyễn Thị T ngày 09/9/2013; yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản số 198 P1.13/HĐTC ngày 30/10/2013 giữa Ngân hàng và bà T.

Nguồn gốc thửa đất 274, tờ bản đồ số 17, diện tích 425,6m^2 ông T3 được thừa kế của mẹ ruột là bà Võ Thị P1 ông T3 kê khai đăng ký quyền sử dụng đất từ tháng 02/2004 và quản sử dụng đất cho đến nay. Hiện nay trên thửa đất có các tài sản gồm: 01 nhà tắm xây tường ngang khoảng 1,5m x dài khoảng 2,5m, không nhớ xây dựng năm, chái bếp (nhà kho) được làm tạm dùng để đồ dùng cũ của gia đình. Về cây trồng có gồm có: 01 cây bằng lăng, 02 cây mận; 02 cây xoài; 03 cây so đũa; 01 cây vú sữa; 02 cây dừa; 01 bụi tre, 02 bụi chuối; 01 cây me 01 cây cóc; 01 cây sung và một số cây kiểng mai trắng, mai vàng, mai H.

Ngoài ra trên thửa đất 274 còn có 07 ngôi mộ của người trong gia đình ông T3 gồm 02 ngôi mộ của cụ ngoại ông T3 là cụ Võ Văn S và cụ Lê Thị C; 01 ngôi mộ của mẹ ông T3 là bà Võ Thị P1; 02 ngôi mộ của dì ruột ông T3 là bà Võ Thị H1 và bà Võ Thị B; 02 ngôi mộ của anh ông T3 là ông Phạm Ngọc M và ông Phạm Ngọc N2. Các ngôi mộ trên đều của người thân ông T3 và không có ngôi mộ nào thuộc người thân, họ hàng của bà T.

Ông T3 thống nhất với kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/4/2019 mà cơ quan chuyên môn đã cung cấp cho Tòa án không có yêu cầu khảo sát đo đạc lại.

Về mối quan hệ giữa ông T3 và bà N1 trước đây là vợ chồng, có đăng kết hôn vào năm 2007 nhưng ông bà chỉ sống chung đến năm 2018 thì ly thân và đến nay chưa ly hôn. Sau khi ly thân bà N1 sinh sống ở Thành phố Hồ Chí Minh và hiện tại ở tỉnh Bình Dương.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Thanh N1 tại phiên tòa vàng mặt nhưng có lời khai trình bày:

Bà N1 là vợ của ông T3. Bà N1 thống nhất yêu cầu độc lập của ông T3 Bà xác định thửa đất 274, tờ bản đồ số 17, diện tích 425,6m^2 là tài sản chung của bà và ông T3. Phần đất này bà không đứng tên chung với ông T3 nhưng hàng năm bà có gửi tiền về cải tạo đất. Năm 1998 bà có gửi tiền về cho ông T3 san lấp 03 cái mương phía sau nhà với khối lượng cát san lấp là 100m^3 số tiền san lấp khoảng 20.000.000 đồng, bà giao tiền cho ông T3 có sự chứng kiến trực tiếp của bà Phạm Thị Thu H em ruột ông T3.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Phạm T2 tại phiên tòa vắng mặt những lời khai có tại hồ sơ thể hiện như sau:

Ông T2 và bà T trước đây là vợ chồng nhưng ông bà đã ly hôn năm 2013. Việc bà T vay tiền và thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất thửa số 274, tờ bản đồ 17, diện tích 425,6m^2 là tài sản riêng của bà T, không có liên quan đến ông. Ông T2 không có yêu cầu gì trong vụ án này và xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thu H có yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng có lời khai trình bày:

Thửa đất 274, tờ bản đồ số 17, điện tích 425,6m^2 là của ông T3, trên thửa đất có một phần nhà bếp tạm của bà H lấn sang khoảng 0,3m (03 tấc). Trường hợp thửa đất trên Ngân hàng xử lý để thu hồi nợ của bà T thì bà H đồng ý tháo dở phần nhà bếp tạm lấn sang 03 tấc nên trên và không yêu cầu bồi thường tài sản bị tháo dỡ. Trường hợp thửa đất công nhận cho ông T3 thì ông T3 và bà tự thỏa thuận với nhau về phần nhà bếp tạm và không có yêu cầu Tòa án giải quyết. Bà H không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của ông T3 và yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Ngoài ra, do bà H đi lại khó khăn nên đề nghị giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Quốc T4 được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do. Ông T4 không có văn bản trả lời Thông báo thụ lý vụ án, không tham gia hòa giải và tham gia phiên tòa xét xử vụ án theo giấy triệu tập hợp lệ của Tòa án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố V: Không có ý kiến và yêu cầu giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã xét xử vụ án theo Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 21/7/2020.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 03/8/2020 nguyên đơn Ngân hàng N4 kháng cáo. Ngày 18/8/2020 Viện trưởng - Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị bản án sơ thẩm trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 06/2023/DS-PT ngày 09/01/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử hủy Bản án dân sự số thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 21/7/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân nhân tỉnh Vĩnh Long giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2023/DS-ST ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã tuyên xử:

Căn cứ các Điều 26, 35, 37, 39, 147, 154, 157, 158, 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ các Điều 122 471, 473, 474 và các Điều 342, 348, 351, 355 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26 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,

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N4.

2. Không chấp nhận các yêu cầu độc lập của ông Phạm Ân T3 về việc vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/01/2013 và ngày 08/8/2013 giữa ông T3 và bà T5; yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng và bà T; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 674700 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp cho bà T ngày 09/9/2013, chấp nhận một phần yêu cầu công nhận tách thửa đất số 274, diện tích 84,6m^2 đất cho ông Phạm Ân T3.

Buộc bà Nguyễn Thị T phải thanh toán cho Ngân hàng N4 khoản tiền vay theo hợp đồng tín dụng số 7300-LAV-201301757 ngày 30/10/2013 bao gồm tiền vốn vay là 170.000.000 đồng và tiền lãi đến ngày 22/9/2023 là 254.016.597 đồng tổng cộng vốn và lãi là 424.016.597 đồng (Bốn trăm hai mươi bốn triệu không trăm mười sáu ngàn năm trăm chín mươi bảy đồng).

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

Trường hợp bà Nguyễn Thị T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng N4 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 198.P1.13/HĐTC ngày 30/10/2013 là quyền sử dụng đất thửa số 274, tờ bản đồ số 17, diện tích 425,6m^2, loại đất ở và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố V (nay là khóm T, phường T, thành phố V) tỉnh Vĩnh Long và tài sản gắn liền với đất, do bà T đứng tên đăng ký quyền sử dụng đất theo giấy nhận số BO 674700 để thu hồi toàn bộ số nợ trên.

Ghi nhân sự tự nguyện của Ngân hàng N4 và bà Nguyễn Thị T không yêu cầu xử lý một phần tài sản thế chấp đối với phần đất thuộc tách thửa số 274, tờ bản đồ số 17, diện tích 84,6m^2 và đồng công nhận phần đất trên cho ông T3 không yêu cầu ông T3 hoàn giá trị.

Công nhận cho ông Phạm An T6 được quyền sử dụng phần đất thuộc tách thửa số 274, tờ bản đồ số 17, diện tích 84,6m^2 (các mốc 3, 4, 5, a, b, 3), đính kèm theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 21/5/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V Ông T6 được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Buộc bà Phạm Thị Thu H và ông Phạm Ân T3 phải tháo dỡ, di dời phần nhà tạm, nhà gỗ ra khỏi thửa đất 274 khi Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp của bà Nguyễn Thị T để thu hồi nợ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, các chi phí tố tụng, các quy định về thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 05/10/2023, ông Phạm Ân T3 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ông T3 yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông, vô hiệu hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng và bà T; vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/01/2013, ngày 08/8/2013 giữa ông và bà T; công nhận toàn bộ diện tích đất thửa 274 thuộc quyền sử dụng của ông.

Diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Nguyễn Bửu N là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không thay đổi, bổ sung, không rút đơn khởi kiện. Ông Phạm Ân T3 không thay đổi, bổ sung và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ban đầu. Bị đơn là bà Nguyễn Thị T, có người đại diện hợp pháp là bà Nguyễn Thị T1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên toà nên không thể hiện ý kiến. Các đương sự không tự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong phần tranh luận, các đương sự trình bày như sau:

1. Ông T3 trình bày:

Ngày 03/01/2013, ông có vay của bà T 100 triệu đồng, lãi suất 6%/tháng, thời hạn vay không xác định và hai bên có lập "Thoả thuận mua bán đất", thoả thuận ông có quyền mua lại phần đất đã bán trong thời hạn 05 tháng và bà T không được quyền sang tên giấy tờ đất; đồng thời 02 bên có ký hợp đồng công chứng về việc mua bán đất.

Đến ngày 08/8/2013, tiền lãi chưa trả là 30 triệu đồng (05 tháng x 6 triệu) nên bà T và ông tiếp tục lập "Thoả thuận mua bán nhà đất" với giá 130 triệu đồng, thoả thuận ông có quyền mua lại phần đất đã bán trong thời hạn 03 tháng (tức đến hết ngày 08/11/2013) và bà T không được quyền sang tên giấy tờ đất; đồng thời 02 bên có ký hợp đồng công chứng về việc mua bán đất.

Ông đã nhiều lần khiếu nại, khởi kiện bà T nhưng Toà án không thụ lý vì không tìm ra địa chỉ của bà T. Ông chỉ biết bà T sang tên đất vào ngày 09/9/2013 khi được toà án triệu tập làm việc. Phần đất này đứng tên mình ông nhưng vợ ông là bà N1 có đóng góp tiền san lấp nên đây là tài sản chung của vợ chồng ông. Ông đồng ý với bản án sơ thẩm về việc buộc bà T phải trả cho Ngân hàng tiền vốn và lãi; không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm về việc tuyên xử lý tài sản của ông; ông yêu cầu tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà T; tuyên huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T; tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản giữa bà T và Ngân hàng.

2. Bà N: Bảo lưu toàn bộ ý kiến đã trình bày tại cấp sơ thẩm và được bản án sơ thẩm ghi nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T3. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bà T phải trả tiền vốn và tiền lãi đến ngày 12/8/2024, tổng cộng là 452.792.639 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà phát biểu ý kiến:

- Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông T3 làm trong hạn luật định nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận về mặt hình thức.

- Về việc chấp hành pháp luật: Xét thấy, Thẩm phán chủ toạ phiên toà, các thành viên Hội đồng xét xử, thư ký phiên toà và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến giai đoạn xét xử phúc thẩm.

- Về yêu cầu kháng cáo của ông T3: Ông T3 thừa nhận có ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng này có công chứng chứng thực và bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà T và Ngân hàng có đăng ký giao dịch bảo đảm. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông T3 và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Phạm Ân T3 làm trong hạn luật định. Ông T3 sinh năm 1960 là người cao tuổi nên được miễn nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm. Do đó, đơn kháng cáo ông T3 đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà T (có hộ khẩu thường trú tại trú: 2 Đường C, Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long và đang hiện cư trú tại 9644 N. 11th AVE., # 7, P, AZ H, Hoa Kỳ) phải thanh toán tiền vốn, tiền lãi theo hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký; ông T3 có yêu cầu độc lập về việc tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà T, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T đối với thửa đất số 274, tờ bản đồ số 17, toạ lạc tại ấp T, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. Đây là vụ án tranh chấp giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự và yêu cầu huỷ văn bản cá biệt, có đương sự đang cư trú ở nước ngoài. Do đó, Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Long thụ lý, xét xử vụ án là đúng quan hệ pháp luật, đúng thẩm quyền, phù hợp với các quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của ông T3, nhận thấy:

[3.1] Về hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng và bà T: Bản án sơ thẩm tuyên buộc bà T phải có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng tiền vốn, tiền lãi tổng cộng 424.016.597 đồng. Nguyên đơn và bị đơn không kháng cáo đối với nội dung này. Tại phiên toà phúc thẩm, ông T3 đồng ý với quyết định này của bản án sơ thẩm, không kháng cáo, không khiếu nại. Do đó, phần quyết định này của bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật. Việc bà N yêu cầu tính thêm lãi suất cho đến ngày 12/8/2024 sẽ do Cơ quan thi hành án có thẩm quyền quyết định trong giai đoạn thi hành án.

[3.2] Về yêu cầu độc lập của ông T3:

[3.2.1] Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bà T1 là người đại diện hợp pháp của bà T thừa nhận ông T3 có vay của bà T 100 triệu đồng (mặc dù sau đó bà T1 có thay đổi lời khai). Lời thừa nhận của bà T1 và các chứng cứ sau đây thể hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông T3 là giả tạo, nhằm che giấu một giao dịch khác (cụ thể là giao dịch vay tài sản):

Tại "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được Văn phòng C2 công chứng ngày 03/01/2013, thể hiện ông Trung chuyển N3 cho bà T 425,6m^2 đất thuộc thửa 274, tờ bản đồ số 17 với giá 100 triệu đồng. Tuy nhiên, cùng ngày 03/01/2013, giữa ông T3 bà T có lập "Thoả thuận mua bán đất", ngoài nội dung mua bán đất, giá tiền, còn thoả thuận ông có quyền mua lại phần đất đã bán trong thời hạn 05 tháng và bà T không được quyền sang tên giấy tờ đất. Bà T có nhu cầu mua đất và đã mua đất hợp pháp, nhưng không sang tên mà cho ông T3 mua lại (chuộc lại) đất trong thời hạn 05 tháng là điều vô lý.

Tại "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được Văn phòng C2 công chứng ngày 08/8/2013, thể hiện ông Trung chuyển N3 cho bà T 425,6m^2 đất thuộc thửa 274, tờ bản đồ số 17 với giá 130 triệu đồng. Tuy nhiên, cùng ngày 08/8/2013, giữa ông T3 bà T có lập "Thoả thuận mua bán nhà đất", ngoài nội dung mua bán đất, giá tiền, còn thoả thuận ông có quyền mua lại phần đất đã bán trong thời hạn 03 tháng và bà T không được quyền sang tên giấy tờ đất. Cùng một diện tích đất nhưng lần này giá mua bán ghi 130 triệu đồng, điều này phù hợp với lời khai của ông T3 cho rằng đến ngày 08/8/2013, tiền lãi chưa trả là 30 triệu đồng (05 tháng x 6 triệu) nên bà T và ông tiếp tục lập "Thoả thuận mua bán nhà đất" với giá 130 triệu đồng và ông T3 cũng có quyền mua lại (chuộc lại) phần đất đã bán trong thời hạn 03 tháng.

Theo thẩm định của Ngân hàng tại thời điểm cho vay thì 425,6m^2 đất này có giá 239.072.000 đồng. Việc ông T3 bán diện tích đất nêu trên 100 triệu đồng, rồi 130 triệu đồng là quá thấp so với giá mà Ngân hàng thẩm định, điều này là vô lý.

[3.2.2] Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ để kết luận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T3 và bà T là giả tạo, nhằm mục đích che giấu một giao dịch khác, cụ thể là giao dịch vay tài sản. Do đó, giao dịch giả tạo này vô hiệu theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015 và thời hiệu yêu cầu tuyên bố giao dịch này vô hiệu không giới hạn theo quy định tại khoản 3 Điều 132 Bộ luật Dân sự 2015.

Giành quyền khởi kiện tranh chấp hợp đồng vay tài sản, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu cho bà T đối với ông T3 khi có yêu cầu.

[3.2.3] Bà T tự ý sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 09/9/2013, khi chưa hết thời hạn thoả thuận cho ông T3 chuộc lại đất ngày

08/11/2013 nên là người không ngay tình và có lỗi. Do đó, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T là không có giá trị, cần phải huỷ bỏ.

[3.2.4] Bà T tiếp tục thế chấp phần đất này cho Ngân hàng để vay tiền nên giao dịch thế chấp này cũng vô hiệu và Ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình được bảo vệ theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015.

[4] Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy kháng cáo của ông T3 là có căn cứ để chấp nhận. Cần sửa bản án sơ thẩm theo nhận định trên đây.

[5] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà chưa phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông T3 không phải chịu.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo luật định.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

Chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Ân T3.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2023/DS-ST ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 124, khoản 3 Điều 132, Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/6/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N4.

Buộc bà Nguyễn Thị T phải thanh toán cho Ngân hàng N4 khoản tiền vay theo hợp đồng tín dụng số 7300-LAV-201301757 ngày 30/10/2013 bao gồm tiền vốn vay là 170.000.000 đồng và tiền lãi đến ngày 22/9/2023 là 254.016.597 đồng, tổng cộng vốn và lãi là 424.016.597 (bốn trăm hai mươi bốn triệu không trăm mười sáu ngàn năm trăm chín mươi bảy) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bà T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc

này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân 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 ngân hàng cho vay.

[2] Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Ân T3.

[2.1] Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C2 công chứng ngày 03/01/2013 (số công chứng 50; quyển số 1/TP/CC-SCC/HĐGD) và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C2 công chứng ngày 08/8/2013 (số công chứng 4801; quyển số 6/TP/CC-SCC/HĐGD). Hai hợp đồng nêu trên được xác lập giữa ông Phạm Ân T3 và bà Nguyễn Thị T, đối với thửa đất số 274, tờ bản đồ số 17, toạ lạc tại ấp T, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

[2.2] Tuyên vô hiệu "Thoả thuận mua bán đất" lập ngày 03/01/2013 và "Thoả thuận mua bán nhà và đất" lập ngày 08/8/2013, giữa ông Phạm Ân T3 và bà Nguyễn Thị T, đối với thửa đất số 274, tờ bản đồ số 17, toạ lạc tại ấp T, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

[2.3] Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 674700 do UBND thành phố V, tỉnh Vĩnh Long cấp cho bà Nguyễn Thị T ngày 09/9/2013 (số vào sổ cấp GCN: CH02796), đối thửa đất số 274, tờ bản đồ số 17, toạ lạc tại ấp T, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

[2.4] Tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản số 198.P1.13/HĐTC giữa một bên là Ngân hàng N4 – Chi nhánh V - Phòng G với một bên là bà Nguyễn Thị T và ông Ngô Phạm T2, được Phòng C3 tỉnh Vĩnh Long công chứng ngày 30/10/2013 (số công chứng 5759; quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD).

[3] Ông Phạm Ân T3 có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để phục hồi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 766364 do UBND thị xã V cấp cho ông T3 ngày 26/5/2004 (số vào sổ 03849 QSDĐ/201/QĐ) hoặc cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[4] Giành quyền khởi kiện tranh chấp hợp đồng vay tài sản, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu cho bà T đối với ông T3 khi có yêu cầu.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Ân T3 không phải chịu.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo luật định.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 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.

[7] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- Cục THADS tỉnh Vĩnh Long;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS.

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

Võ Văn Khoa