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

Bản án số: 50/2024/DS-PT
Ngày: 09-9-2024
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng Hoa

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Thị Thu Lan

Bà Trần Thị Túc

- Thư ký phiên tòa: Bà Trà Thảo Vân Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi: Bà Bùi Thị Thanh Hiền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 09 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xét xử phúc thẩm trực tuyến, công khai vụ án thụ lý số 34/2024/TLPT-DS ngày 13 tháng 6 năm 2024, về việc: "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 71/2023/DS-ST ngày 22 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 93/2024/QĐ-PT ngày 09 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP Q (viết tắt là V1); địa chỉ trụ sở chính: Tầng A và tầng 2 Tòa nhà S - 111A P, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V, chức vụ: Tổng Giám đốc.

Địa chỉ liên hệ: Tầng F Tòa nhà P, số 26 đường U, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Trần Thị Thu H, chức vụ: Giám đốc Trung tâm Quản lý nợ Ngân hàng bán lẻ - Khối Ngân hàng bán lẻ V1. Địa chỉ: Tầng A và tầng B Tòa nhà S - 111A P, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 04/01/2021).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Thu H: Ông Phạm T, Cán bộ VIB. Địa chỉ: Tầng F Tòa nhà P, số 26 đường U, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 26/11/2021).

- *Bị đơn*: Ông Trần T1 - sinh năm 1975 và bà Phạm Thị G - sinh năm 1979; cùng địa chỉ: Tổ dân phố T, phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần T1: Bà Phạm Thị G - sinh năm 1979; địa chỉ: Tổ dân phố T, phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi (theo văn bản ủy quyền ngày 28/01/2023).

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

1. Ông Phạm N - sinh năm 1938; địa chỉ: Tổ dân phố T, phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm N: Ông Nguyễn Chí H1 - sinh năm 1958; địa chỉ: Tổ dân phố A, phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi và bà Nguyễn Thị Kim L - sinh năm 1969; địa chỉ: Tổ dân phố T, phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi (theo văn bản ủy quyền ngày 05/9/2024).

2. Bà Nguyễn Thị T2 - sinh năm 1941; địa chỉ: Tổ dân phố T, phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

3. Văn phòng C.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Văn P, chức vụ: Trưởng văn phòng.

Địa chỉ: Tổ dân phố E, phường N, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

4. Chị Trần Thị Kim P1 - sinh năm 2001;

5. Chị Trần Thị Kim H2 - sinh năm 2007;

Người đại diện theo pháp luật của chị Trần Thị Kim H2: Ông Trần T1 - sinh năm 1975 và bà Phạm Thị G - sinh năm 1979;

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố T, phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi

6. Bà Phạm Thị M - sinh năm 1983;

7. Chị Trần Thị Ngọc T3 - sinh năm 2006;

8. Anh Trần Văn T4 - sinh năm 2007

Người đại diện theo pháp luật của chị Trần Thị Ngọc T3 và anh Trần Văn T4: Bà Phạm Thị M - sinh năm 1983 và ông Trần M1 - sinh năm 1977;

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố T, phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi

- ***Người kháng cáo****:* Ông Phạm N và bà Nguyễn Thị T2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập.

(Ông Phạm T, bà Phạm Thị G, ông Phạm N, ông Nguyễn Chí H1, bà Nguyễn Thị Kim L có mặt; bà Nguyễn Thị T2, Văn phòng C vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt; những người tham gia tố tụng còn lại đều vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 24/9/2021, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của V1 trình bày:*

V1 với bà Phạm Thị G, ông Trần T1 có ký kết 02 hợp đồng tín dụng sau:

- Hợp đồng tín dụng số 5138677.19 ngày 20/8/2019, V1 cho ông Trần T1 và bà Phạm Thị G vay 600.000.000 đồng; thời hạn vay 24 tháng; lãi suất 9,3%/năm và được điều chỉnh thay đổi 03 tháng/lần; trả gốc vào cuối kỳ, trả lãi vào ngày 18 hàng tháng; mục đích vay bổ sung vốn lưu động kinh doanh thủy hải sản.

- Hợp đồng tín dụng số 4284188.20 ngày 21/8/2020, V1 cho ông Trần T1 và bà Phạm Thị G vay 100.000.000 đồng; thời hạn vay 60 tháng; lãi suất 11,9%/năm và được điều chỉnh thay đổi 03 tháng/lần; trả gốc vào ngày 24 hàng tháng, bắt đầu từ ngày 24/9/2020, mỗi tháng trả 1.670.000 đồng, số tiền còn lại trả vào kỳ cuối; mục đích vay để sửa chữa nhà.

Tài sản thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 797, tờ bản đồ số 36 (viết tắt là thửa 797) của ông Trần T1, bà Phạm Thị G đã nhận chuyển nhượng từ ông Phạm N, bà Nguyễn Thị T2 và thửa đất số 509, tờ bản đồ số 38 (viết tắt là thửa 509) của ông T1 và bà G cùng phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông T1 và bà G nhiều lần vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi phát sinh. Đến ngày 18/3/2021 khoản vay của ông T1, bà G đã chuyển sang nợ quá hạn.

Tính đến ngày 18/12/2023, ông T1, bà G còn nợ là 946.338.564 đồng, trong đó tiền gốc là 682.470.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 34.314.563 đồng,

tiền lãi quá hạn là 229.554.001 đồng. Do đó, ngân hàng yêu cầu ông Trần T1 và bà Phạm Thị G phải trả toàn bộ số nợ trên và khoản tiền lãi phát sinh kể từ ngày 19/12/2023 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ cho ngân hàng. Trường hợp ông Trần T1 và bà Phạm Thị G không trả được nợ, VIB yêu cầu phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 797, tờ bản đồ số 36, diện tích 281,1m^2 và thửa đất số 509, tờ bản đồ số 38, diện tích 95m^2 cùng phường P mà ông T1, bà G đã thế chấp. Sau khi, tài sản phát mãi mà không đủ để thanh toán hết nợ thì ông T1, bà G phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho V1.

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn là bà Phạm Thị G và ông Trần T1, do bà Phạm Thị G đại diện trình bày:*

Bà và ông Trần T1 thừa nhận có vay V1 02 lần với số tiền 700.000.000 đồng. Khi vay bà và ông T1 có thế chấp thửa 509 và thửa 797 cho V1. Thửa 797 có nguồn gốc do vợ chồng bà nhận chuyển nhượng từ cha mẹ của bà là ông Phạm N và bà Nguyễn Thị T2 vào ngày 16/7/2019 với giá 40.000.000 đồng. Việc ông Phạm N, bà Nguyễn Thị T2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà tại Văn phòng C là hoàn toàn tự nguyện, không có việc lừa dối hay ép buộc. Ông N, bà T2 thương vợ chồng bà mới chuyển nhượng cho vợ chồng bà với giá 40.000.000 đồng. Do vậy, bà và ông T1 không thống nhất việc ông N, bà T2 yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng thửa 797 vô hiệu.

Việc thế chấp thửa 509 và thửa 797 cho V1 là hợp pháp nên bà và ông T1 không thống nhất việc ông N, bà T2 yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa 797 là vô hiệu.

Bà và ông T1 còn nợ V1 khoảng hơn 946.000.000 đồng nhưng do làm ăn khó khăn, hơn nữa anh, chị bà chưa trả tiền nợ cho bà nên bà và ông T1 xin ngân hàng cho thời gian để trả nợ. Nếu không trả được nợ, bà và ông T1 đồng ý ngân hàng được quyền xử lý nhà và đất tại 02 thửa đất mà bà và ông T1 đã thế chấp. Bà và ông T1 không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm N, bà Nguyễn Thị T2; do người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Duy L1 trình bày*:

Ông Phạm N, bà Nguyễn Thị T2 chỉ có một tài sản duy nhất là thửa 797. Ông N và bà T2 có 07 người con chung đều sinh sống tại phường P. Bà Phạm Thị G là con thứ 06 của ông N, bà T2.

Năm 2019, lợi dụng tình cảm của ông N, bà T2 và ông N, bà T2 tuổi đã cao, không biết chữ, không có kiến thức về pháp luật, không hiểu về giao dịch mua bán nên bà G, ông T1 đã lừa ông N, bà T2 ký hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất. Do trước đó ông N, bà T2 đã từng cho con trai dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) của thửa đất này để thế chấp vay tiền ngân hàng nên khi bà G, ông T1 năn nỉ thì ông N, bà T2 đồng ý cho ông T1, bà G mượn GCNQSDĐ. Tuy nhiên, thay vì làm hợp đồng bảo lãnh vay thì bà G, ông T1 lừa ông N, bà T2 làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1, bà G với giá 40.000.000 đồng. Ông N, bà T2 không biết sự khác nhau giữa mua bán và thế chấp nên khi đến Văn phòng C, ông bà đã ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng. Đến khi nhận thông báo của Tòa án, ông N, bà T2 mới biết mình bị lừa dối. Mặt khác, tại thời điểm công chứng, công chứng viên và người làm chứng không thực hiện đúng trách nhiệm của mình, lập hai hợp đồng chuyển nhượng có nội dung khác nhau, có phần ghi thêm xác nhận của người làm chứng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết khi chưa xóa đăng ký thế chấp tại Ngân hàng TMCP N1.

Do đó, ông N, bà T2 yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/7/2019 đối với thửa 797 giữa ông N, bà T2 với bà G, ông T1 là vô hiệu; yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 20/8/2019 giữa V1 với bà G, ông T1 đối với thửa 797 vô hiệu vì đất và tài sản trên đất là của ông N, bà T2; không phải tài sản của bà G, ông T1.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu ông N, bà T2 không yêu cầu.

** Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Trần Thị Kim P1, người đại diện theo pháp luật của chị Trần Thị Kim H2 là bà Phạm Thị G trình bày*: Thửa 509 là tài sản của bà Phạm Thị G và ông Trần T1, chị P1 và chị H2 không có tranh chấp và không có yêu cầu gì.

** Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị M, chị Trần Thị Ngọc T3, anh Trần Văn T4 và người đại diện theo pháp luật của chị T3, anh T4 là ông Trần M1 đã được Tòa án tống đạt các văn bản tố tụng nhưng không cung cấp văn bản trình bày ý kiến.*

** Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C do ông Đặng Văn P là người đại diện theo pháp luật trình bày:*

Ngày 16/7/2019, ông Phạm N, bà Nguyễn Thị T2 cùng với ông Trần T1 và bà Phạm Thị G có đến Văn phòng C trình bày nhu cầu muốn làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó ông N, bà T2 sẽ chuyển nhượng cho bà G, ông T1 thửa 797 với giá chuyển nhượng là 40.000.000 đồng. Các bên có cung cấp các giấy tờ phục vụ cho việc công chứng. Do bà Nguyễn Thị T2 không biết chữ nên công chứng viên có giải thích cần phải có người làm chứng. Sau khi nghe giải thích thì hai bên đã cung cấp giấy tờ tùy thân của ông Thái Thanh T5. Sau khi kiểm tra các giấy tờ hợp lệ, công chứng viên chỉ định chuyên viên

soạn thảo hợp đồng dưới sự giám sát của công chứng viên và in ra cho hai bên, người làm chứng đọc cho bà T2 nghe, kiểm tra đối chiếu lại các thông tin. Sau đó công chứng viên đã đọc lại một lần nữa cho các bên cùng nghe cũng như giải thích quyền và lợi ích của các bên. Sau khi các bên đã đồng ý với nội dung của hợp đồng thì mới in hợp đồng ra cho các bên ký tên, riêng bà T2 thì điểm chỉ.

Riêng hợp đồng lưu tại Văn phòng công chứng, người làm chứng ngoài ký tên, ông Thái Thanh T5 còn phải ghi lời làm chứng vào hợp đồng. Việc ông T5 làm chứng và ghi nội dung xác nhận vào hợp đồng là xuất phát từ sự tự nguyện, từ ý chí và lý trí của ông T5. Hơn nữa, tại hợp đồng chuyển nhượng nêu trên chính ông T5 cũng đã xác nhận việc ông T5 đã đọc lại hợp đồng cho bà T2 nghe và bà T2 đã đồng ý điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt công chứng viên, nên việc bà T2 cho rằng bà bị lừa dối là không có căn cứ. Việc ghi hay không ghi lời xác nhận đều không ảnh hưởng đến giá trị pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng. Đây là việc làm cần thiết để bảo vệ quyền lợi cho người yêu cầu công chứng, nhằm phòng ngừa tranh chấp xảy ra.

Văn phòng đã tuân thủ đúng theo quy định tại Điều 47, 48 Luật công chứng. Văn phòng nhận thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông N, bà T2 với vợ chồng bà G, ông T1 được công chứng vào ngày 16/7/2019 là hoàn toàn hợp pháp và có giá trị pháp lý.

** Bản án số 71/2023/DS-ST ngày 22 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Đ đã xử*:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn V1, buộc bị đơn ông Trần T1 và bà Phạm Thị G phải trả cho V1 tổng số tiền là 946.338.564 đồng, trong đó nợ gốc là 682.470.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 34.314.563 đồng, tiền lãi quá hạn là 229.554.001 đồng.

Kể từ ngày 19/12/2023, ông Trần T1 và bà Phạm Thị G còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh theo các hợp đồng mà hai bên đã thỏa thuận cho đến khi thanh toán xong nợ.

Trường hợp ông Trần T1 và bà Phạm Thị G không thanh toán được nợ, ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Trần T1 và bà Phạm Thị G tại thửa đất số 509, tờ bản đồ số 38, diện tích 95m^2, phường P, thị xã Đ và thửa đất số 797, tờ bản đồ số 36, diện tích 281,1m^2, phường P, thị xã Đ.

Sau khi xử lý tài sản thế chấp mà không đủ để thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ thì ông Trần T1 và bà Phạm Thị G phải tiếp tục trả cho đến khi thanh toán xong nợ.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm N, bà Nguyễn Thị T2 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/7/2019 đối với thửa đất số 797, tờ bản đồ số 36, phường P, thị xã Đ giữa ông Phạm N, bà Nguyễn Thị T2 với ông Trần T1, bà Phạm Thị G vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm N, bà Nguyễn Thị T2 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 20/8/2019 đối với thửa đất số 797, tờ bản đồ số 36, phường P, thị xã Đ giữa V1 với ông Trần T1, bà Phạm Thị G vô hiệu.

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

* Ngày 03/01 và ngày 26/01/2024, ông Phạm N, bà Nguyễn Thị T2 có Đơn kháng cáo, Đơn kháng cáo bổ sung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm: Sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm N và bà Nguyễn Thị T2 là tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/7/2019 đối với thửa đất số 797, tờ bản đồ số 36, phường P, thị xã Đ và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 20/8/2019 đối với thửa đất số 797 vô hiệu.

* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng kể từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Đơn kháng cáo của ông Phạm N, bà Nguyễn Thị T2 đảm bảo về thời hạn, chủ thể và nội dung kháng cáo theo quy định tại Điều 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm số 71/2023/DS-ST ngày 22 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Đ; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Do hủy bản án sơ thẩm nên không xem xét, giải quyết đối với kháng cáo của ông N, bà T2. Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm và chi phí tố tụng khác đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ngày 22/12/2023, Tòa án nhân dân thị xã Đ xét xử vụ án. Ngày 03/01 và ngày 26/01/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm N và bà Nguyễn Thị T2 có đơn kháng cáo là còn trong thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

[2] Chị Trần Thị Kim P1, chị Trần Thị Kim H2, bà Phạm Thị M, chị Trần Thị Ngọc T3, anh Trần Văn T4, ông Trần M1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do; Văn phòng C, bà Nguyễn Thị T2 vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của V1 về việc buộc ông Trần T1, bà Phạm Thị G phải thanh toán số tiền còn nợ theo các hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản thế chấp đối với thửa 509, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Giữa V1 và bà Phạm Thị G, ông Trần T1 có ký kết 02 hợp đồng tín dụng, cụ thể:

- Hợp đồng tín dụng số 5138677.19 ngày 20/8/2019, V1 cho ông Trần T1 và bà Phạm Thị G vay số tiền 600.000.000 đồng; thời hạn vay 24 tháng; lãi suất 9,3%/năm và được điều chỉnh thay đổi 03 tháng/lần; trả gốc vào cuối kỳ, trả lãi vào ngày 18 hàng tháng; mục đích vay bổ sung vốn lưu động kinh doanh thủy hải sản.

- Hợp đồng tín dụng số 4284188.20 ngày 21/8/2020, ngân hàng cho ông Trần T1 và bà Phạm Thị G vay số tiền 100.000.000 đồng; thời hạn vay 60 tháng; lãi suất 11,9%/năm và được điều chỉnh thay đổi 03 tháng/lần; trả gốc vào ngày 24 hàng tháng, bắt đầu từ ngày 24/9/2020, mỗi tháng trả 1.670.000 đồng, số tiền còn lại trả vào kỳ cuối; mục đích vay để sửa chữa nhà.

Tài sản thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 797, tờ bản đồ số 36 của ông Trần T1, bà Phạm Thị G đã nhận chuyển nhượng từ ông Phạm N, bà Nguyễn Thị T2 và thửa đất số 509, tờ bản đồ số 38 của ông T1 và bà G cùng phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông T1, bà G vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hai hợp đồng tín dụng nêu trên. Ông T1, bà G công nhận còn nợ V1 tổng số tiền là 946.338.564 đồng; trong đó nợ gốc là 682.470.000 đồng, tiền nợ lãi trong hạn là 34.314.563 đồng, tiền nợ lãi quá hạn là 229.554.001 đồng tính đến ngày

18/12/2023. Do đó, căn cứ Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của V1 buộc ông Trần T1 và bà Phạm Thị G có trách nhiệm trả nợ cho V1 và tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 19/12/2023 theo lãi suất thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng cho đến khi trả xong các khoản nợ là có căn cứ. Trường hợp ông T1, bà G không trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì xử lý tài sản thế chấp là nhà, đất của ông T1, bà G tại thửa đất số 509, tờ bản đồ số 38, diện tích 95m^2, phường P, thị xã Đ để thu hồi nợ cho V1. Sau khi xét xử sơ thẩm các bên đương sự không kháng cáo, không có kháng nghị, nên phần nội dung đã tuyên nêu trên tại Bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật.

[4] Xét quá trình ký kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 797:

[4.1] Bị đơn ông Trần T1, bà Phạm Thị G trình bày vào ngày 16/7/2019, ông, bà cùng ông Phạm N, bà Nguyễn Thị T2 đến Văn phòng C lập hợp đồng chuyển nhượng; theo đó ông N, bà T2 đã chuyển nhượng cho ông, bà nhà và đất tại thửa 797 với giá chuyển nhượng là 40.000.000 đồng; ông bà đã trả 10.000.000 đồng, có bà Phạm Thị M2 làm chứng, còn 30.000.000 đồng thì ông bà chưa trả; ông N, bà T2 có đồng ý cho ông bà trả dần. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, ông T1, bà G cũng như người làm chứng là ông Thái Thanh T5 có nhiều lời khai, không thống nhất.

Cụ thể, tại Biên bản đối chất ngày 10/11/2022 (bút lục số 192) bà G khai: Trước đây bà khai ông N, bà T2 đồng ý sang nhượng thửa đất 797 cho bà và ông T1 với giá 40.000.000 đồng là không đúng thực tế vì cha mẹ có đồng ý cho mượn sổ để vay tiền nhưng để thuận tiện cho việc vay nên bà đã làm thủ tục sang tên trên sổ đỏ.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 25/11/2022, bà Phạm Thị G trình bày: Ông N bà T2 lớn tuổi, đã hết tuổi lao động nên không thể đứng ra thế chấp. Ngân hàng có nói bà sang tên sổ đỏ từ cha mẹ sang tên bà, ông T1 mới làm thủ tục vay tiền được. Bà có đặt vấn đề với ông N bà T2 bán nhà cho bà và ông T1 với giá 40.000.000 đồng. Bà đã trả 10.000.000 đồng vào ngày 08/11/2019, số tiền 30.000.000 đồng còn lại bà có nói với ông N bà T2 qua tháng 01 năm 2023 bà gửi số tiền này. Sau khi bán đất, ông N bà T2 vẫn ở trên nhà đất vì ông N bà T2 không có chỗ ở nào khác; giữa bà và ông N bà T2 không có bản cam kết bán nhà trên đất. Tuy nhiên, ông N bà T2 bán cả nhà và đất; vì cha mẹ thương bà nên bán giá rẻ.

Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng ngày 11/10/2022 (bút lục số 184,185), ông Thái Thanh T5 trình bày: Tại thời điểm làm chứng đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2243 ngày 16/7/2019 đối với thửa

đất số 797, ông là nhân viên thực tập tại Ngân hàng TMCP Đ (viết tắt S), chi nhánh Đ1. Đang trong giờ làm việc có một nhân viên nữ S nhờ ông đến Văn phòng C để làm chứng cho việc công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Tại Văn phòng C, ông chỉ làm chứng việc bà Nguyễn Thị T2 có áp trỏ, điểm chỉ vào Hợp đồng của Văn phòng C và ký tên người làm chứng. Những chữ viết với nội dung: Tôi tên là Thái Thanh T5 làm chứng cho bà Nguyễn Thị T2 vì bà không biết chữ, tôi đã đọc lại hợp đồng cho bà nghe và bà đã đồng ý điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt công chứng viên; ông T5 khẳng định rằng ông không đọc nội dung của hợp đồng cho bất kỳ ai nghe mà nhân viên của Văn phòng C bảo ông ghi dòng chữ này. Ông T5 thực hiện theo hướng dẫn của nhân viên Văn phòng công chứng nên ông không xác định được lý do tại sao có hợp đồng không có nội dung ông viết.

Tại biên bản làm việc với Công an thị xã Đ ngày 12/4/2023 (bút lục số 372), ông T5 lại trình bày: Khi ông đến Văn phòng công chứng thì ông N, bà G, ông T1 đã ký tên từng trang trên hợp đồng, còn bà T2 thì lăn tay, sau đó ông làm theo hướng dẫn của công chứng viên, ông đã đọc lại hợp đồng cho các bên nghe.

Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng ngày 30/11/2022, bà Phạm Thị M2 trình bày (bút lục số 186): Bà là con đẻ của ông Phạm N và bà Nguyễn Thị T2. Từ trước đến nay ông N, bà T2 sinh sống tại thửa 797, không có chỗ ở nào khác. Năm 2019, bà G có đưa cho ông N, bà T2 10.000.000 đồng, bà thấy việc đưa tiền nhưng bà không biết tiền gì, cũng không biết ông N, bà T2 có bán đất cho bà G hay không. Ông N, bà T2 có cho ai mượn GCNQSDĐ để vay tiền hay không bà cũng không biết.

[4.2] Tại Bản tự khai bổ sung (bút lụt 264-265), ông Phạm N và bà Nguyễn Thị T2 trình bày: Ông, bà không chuyển nhượng đất cho bà Phạm Thị G vì bà G không phải là con gái một trong gia đình, mà ông bà có 07 người con. Nếu ông, bà có ý định để lại đất cho một mình bà G thì ông, bà có thể lập di chúc để lại cho bà G chứ không cần phải bán rẻ với giá 40.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/7/2019 ông tự nguyện ký và bà T2 điểm chỉ mục đích để bà G vay tiền. Tuy nhiên ông, bà bị lừa dối và không được giải thích sự khác nhau giữa hợp đồng chuyển nhượng với hợp đồng thế chấp; không được ai giúp đỡ đọc lại nội dung của hợp đồng vì ông, bà lớn tuổi, ông phải đọc và đánh vần từng chữ còn bà T2 không biết chữ. Ông Thái Thanh T5 và Văn phòng C đã không đọc lại nội dung hợp đồng, không giải thích các điều khoản trong hợp đồng và hợp đồng soạn sẵn theo ý chí của bà G chứ không phải thỏa thuận của hai bên. Về số tiền chuyển nhượng 40.000.000 đồng là không có thật và giao dịch không thực hiện được. Ông, bà không nhận số tiền chuyển nhượng và thực tế ông, bà vẫn sinh sống trên nhà, đất.

[4.3] Tại điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 797 được ký kết giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm N, bà Nguyễn Thị T2 với bên nhận chuyển nhượng là ông Trần T1, bà Phạm Thị G đã được Văn phòng C công chứng ngày 16/7/2019 thể hiện: Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất là 40.000.000 đồng. Phương thức thanh toán: Bên nhận chuyển nhượng thanh toán cho bên chuyển nhượng bằng đồng Việt Nam một lần bằng chuyển khoản hoặc tiền mặt trong ngày hợp đồng được công chứng. Tại phiên tòa phúc thẩm bà G trình bày bà và ông T1 chỉ đưa cho ông N, bà T2 số tiền 10.000.000 đồng, còn lại số tiền 30.000.000 đồng vẫn chưa thanh toán cho ông N, bà T2.

Như vậy, ông T1 và bà G không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh ông, bà đã thanh toán số tiền 10.000.000 đồng cho ông N, bà T2 và chưa thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trên đất đã có ngôi nhà của ông N, bà T2 nhưng trong hợp đồng không có nội dung chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất và cũng không có tài liệu, chứng cứ gì khác thể hiện thỏa thuận việc chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất. Mặt khác, từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nay giữa các bên chưa thực hiện việc giao nhận nhà, đất. Hiện nay ông N, bà T2 vẫn đang quản lý, sử dụng thửa 797 và tài sản gắn liền với thửa đất trên.

Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định, đánh giá không đầy đủ tài liệu, chứng cứ và tuyên không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông N, bà T2.

[5] Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa 797:

Theo nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2243, đối với thửa 797 giữa ông Trần T1, bà Phạm Thị G và ông Phạm N, bà Nguyễn Thị T2, được Văn phòng C công chứng ngày 16/7/2019 thì chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất. Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án, V1 không tiến hành xác minh các tài sản trên đất thế chấp là của ai và chưa thẩm định tài sản thế chấp trước khi quyết định cho vay. Bởi lẽ, theo các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện tài sản trên thửa đất 797 là do ông N, bà T2 xây dựng và sinh sống tại ngôi nhà này; ông N, bà T2 không có ngôi nhà nào khác. V1 không cung cấp được tại thời điểm nhận thế chấp có thẩm định đối với tài sản thế chấp để xác định những người đang sinh sống trên thửa đất thế chấp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông N, bà T2.

[6] Tại đơn khởi kiện yêu cầu độc lập đề ngày 07/4/2022 (bút lục số 252-254), ông Phạm N và bà Nguyễn Thị T2 yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2243, ký kết giữa ông N, bà T2 với ông T1, bà G được Văn phòng C công chứng ngày 16/7/2019 và hủy Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai được ký kết giữa V1 với ông T1, bà G ngày 19/8/2019. Tuy nhiên, tại Thông báo về việc thụ lý yêu cầu độc lập số 35/TB-TLVA ngày 12/4/2022 (bút lục số 224) không thụ lý đối với yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai được ký kết giữa V1 với ông T1, bà G ngày 19/8/2019 là chưa xem xét hết yêu cầu của đương sự, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự và chưa giải quyết triệt để vụ án.

[7] Với những sai sót nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm nhưng không thể khắc phục được tại phiên tòa phúc thẩm. Do đó, cần hủy một phần bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần T1 và bà Phạm Thị G phải chịu 40.390.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho V1 số tiền 16.301.182 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000819 ngày 05 tháng 11 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

[9] Chi phí tố tụng khác được xác định khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[10] Ông Phạm N và bà Nguyễn Thị T2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[11] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 318, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng; Khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng TMCP Q buộc bị đơn là ông Trần T1 và bà Phạm Thị G phải trả cho Ngân hàng TMCP Q

tổng số tiền là 946.338.564 đồng (*chín trăm bốn mươi sáu triệu, ba trăm ba mươi tám nghìn, năm trăm sáu mươi bốn đồng*), trong đó tiền nợ gốc là 682.470.000 đồng (*sáu trăm tám mươi hai triệu, bốn trăm bảy mươi nghìn đồng*), tiền nợ lãi trong hạn là 34.314.563 đồng (*ba mươi bốn triệu, ba trăm mười bốn nghìn, năm trăm sáu mươi ba đồng*), tiền nợ lãi quá hạn là 229.554.001 đồng (*hai trăm hai mươi chín triệu, năm trăm năm mươi bốn nghìn, không trăm linh một đồng*).

Kể từ ngày 19/12/2023, ông Trần T1 và bà Phạm Thị G còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh theo các hợp đồng tín dụng mà hai bên đã thỏa thuận cho đến khi thanh toán xong nợ.

Trường hợp ông Trần T1 và bà Phạm Thị G không thanh toán được nợ, Ngân hàng TMCP Q được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Trần T1 và bà Phạm Thị G tại thửa đất số 509, tờ bản đồ số 38, diện tích 95m^2, phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi để thu hồi nợ.

Sau khi xử lý tài sản thế chấp mà không đủ để thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ thì ông Trần T1 và bà Phạm Thị G phải tiếp tục trả cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

2. Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 71/2023/DS-ST ngày 22 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Phạm N và bà Nguyễn Thị T2 về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/7/2019 đối với thửa đất số 797, tờ bản đồ số 36, phường P, thị xã Đ giữa ông Phạm N, bà Nguyễn Thị T2 với ông Trần T1, bà Phạm Thị G vô hiệu và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 20/8/2019 đối với thửa đất số 797, tờ bản đồ số 36, phường P, thị xã Đ giữa Ngân hàng TMCP Q với ông Trần T1, bà Phạm Thị G vô hiệu.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần T1 và bà Phạm Thị G phải chịu 40.390.000 đồng (*bốn mươi triệu, ba trăm chín mươi nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Q số tiền 16.301.182 đồng (*mười sáu triệu, ba trăm lẻ một nghìn, một trăm tám mươi hai đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000819 ngày 05 tháng 11 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm N và bà Nguyễn Thị T2 không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

5. Chi phí tố tụng khác sẽ được Tòa án xem xét khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

6. Trường hợp bản án 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- TAND thị xã Đ
- VKSND thị xã Đ;
- Chi cục THADS thị xã Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Huỳnh Thị Hồng Hoa