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

Bản án số: 69/2020/DS-PT
Ngày 25 - 6 - 2020
V/v tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; hợp đồng tín dụng và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Mạnh Hùng

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Châu Thạch

Ông Nguyễn Văn Thanh

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Phạm Phước Minh Phong – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa***: Bà Võ Thị Kim Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 6 năm 2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 42/2020/TLPT-DS ngày 27 tháng 02 năm 2020 về việc: "*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; hợp đồng tín dụng và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 56/2019/DS-ST ngày 23/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố BL bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 115/2020/QĐ-PT ngày 04/5/2020; Thông báo về việc mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số: 423/TB-TA ngày 05/6/2020; Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số: 441/TB-TA ngày 10/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Vũ Hoàng Ch, sinh năm: 1976.

Bà Lưu Thị Kim T, sinh năm: 1980.

Địa chỉ: Số x B NVC, phường LP, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Vũ Văn B, sinh năm: 1975.

Địa chỉ: Số x/3 NTMK, phường BL, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng.

(Văn bản ủy quyền ngày 03/11/2016).

- *Bị đơn*: Ông Hoàng Văn C, sinh năm: 1974.

Bà Trần Thị L, sinh năm: 1975.

Địa chỉ: Số 1050 - 1052 NVC, phường LP, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn T – Là Luật sư của Công ty Luật TNHH BL thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Lâm Đồng.

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

1/ Ngân hàng TMCP Á Ch (Ngân hàng ACB).

Địa chỉ: Số 442 NTMK, Phường x, Quận y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Minh T – Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Vũ Thị Anh Đ – Giám đốc Phòng quản lý nợ.

(Văn bản ủy quyền số: 608/UQ-QLN.17 ngày 06/7/2017).

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Đào Hoàng N – Chuyên viên xử lý nợ.

Địa chỉ: Số 444A – 446 đường CMTT, Phường x, Quận y, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền số: 432/UQ-QLN.18 ngày 26/3/2018).

2/ Chị Hoàng Thị Quỳnh Nh, sinh năm: 1997.

3/ Anh Hoàng Công M, sinh năm: 1999.

4/ Chị Hoàng Thị Cẩm T, sinh ngày 20/02/2001.

5/ Cháu Hoàng Ngọc Quốc B, sinh ngày 14/02/2010.

Cùng trú tại: Số 1050 - 1052 NVC, phường LP, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp của cháu T: Ông Hoàng Văn C, sinh năm: 1974.

Địa chỉ: Số 1050 - 1052 NVC, phường LP, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng.

6/ Văn phòng Công chứng Đỗ Hữu S.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Hữu S – Trưởng Văn phòng.

Địa chỉ: Số 93/25 HG, Phường x, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng.

- *Người làm chứng*:

1/ Bà Nguyễn Thị H.

Địa chỉ: Hẻm số 1009 NVC, phường LP, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng.

2/ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1968.

Địa chỉ: Số 968 NVC, phường LP, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng.

3/ Ông Hoàng Văn Ngh, sinh năm: 1962.

Địa chỉ: Số 1046 NVC, phường LP, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng.

4/ Bà Phạm Thị Ng, sinh năm: 1954.

Địa chỉ: Số 1056 NVC, phường LP, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng.

5/ Bà Nguyễn Thị L.

Địa chỉ: Tổ 19, phường LP, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng.

6/ Ông Bùi Quang Kh, sinh năm: 1958

Địa chỉ: Số 968 NVC, tổ 18, phường LP, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng.

7/ Bà Nguyễn Thị D.

Địa chỉ: Số 221/57 ĐTĐ, xã LT, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng.

8/ Bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm: 1958.

Địa chỉ: Số 991B/46 NVC, phường LP, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng.

- *Người kháng cáo*: Ông Hoàng Văn C, bà Trần Thị L – Bị đơn.

(Ông B, ông C, bà L, ông N, Luật sư T có mặt; cháu Nh, cháu M, cháu B, ông S, bà H, bà L, ông Ngh, bà Ng, bà L1, ông Kh, bà D, bà H1 vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn ông Nguyễn Vũ Hoàng Ch, bà Lưu Thị Kim T cũng như lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Vũ Văn B thì:

Ngày 14/12/2012 giữa vợ chồng ông Hoàng Văn C, bà Trần Thị L ký hợp đồng mua bán nhà và đất gồm:

Thửa đất số 371a, tờ bản đồ D.89.III, tọa lạc tại đường NVC, phường LP, thành phố BL, diện tích đất ở 200m^2. Tài sản gắn liền với đất là nhà: Tổng diện tích sử dụng 70,7m^2, diện tích xây dựng 80,3m^2, kết cấu nhà là nền gạch, tường gạch, mái tôn, với số tầng 01, theo giấy chứng nhận QSH nhà ở và QSD đất ở số 4205060607 do UBND thị xã BL cấp ngày 18/4/2003.

Thửa đất số 487, tờ bản đồ D.89.III, tọa lạc tại khu 11, phường LP, thành phố BL, diện tích đất nông nghiệp 1.130m^2, theo giấy chứng nhận QSD đất số AI.506422 do UBND thị xã BL cấp ngày 10/4/2007.

Thửa đất số 3a + 488, tờ bản đồ D.89.III, tọa lạc tại phường LP, thành phố BL, diện tích 1.338m^2 (trong đó đất ở 249m^2, đất trồng cây lâu năm 1.089m^2), theo giấy chứng nhận QSH nhà ở và QSD đất ở và tài sản gắn liền với đất số

BA.072369 do UBND thị xã BL cấp ngày 21/01/2010. Tài sản gắn liền với đất là nhà: Loại nhà cấp 4, diện tích xây dựng là 59,52m^2.

Thửa đất số 301, tờ bản đồ số 8 (D.90.I), diện tích đất nông nghiệp trồng cây cà phê 5.200m^2, tọa lạc tại phường LP, Tp. BL.

Hai bên thỏa thuận giá 1.600.000.000đ (một tỷ sáu trăm triệu đồng), đã trả 1.200.000.000đ (một tỷ hai trăm triệu đồng) để rút giấy chứng nhận QSD đất do ông C, bà L vay tiền tại QTD nhân dân phường Lộc Sơn để làm thủ tục công chứng và trừ vào tiền nợ 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng).

Ngày 21/01/2013 giữa vợ chồng ông Hoàng Văn C, bà Trần Thị L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 0275, quyển số 27 TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng Đỉnh Việt (nay là Văn phòng Công chứng Đỗ Hữu S) với vợ chồng ông Nguyễn Vũ Hoàng Ch, bà Lưu Thị Kim T gồm:

Thửa đất số 371a, tờ bản đồ D.89.III, tọa lạc tại đường NVC, phường LP, thành phố BL, diện tích đất ở 200m^2. Tài sản gắn liền với đất là nhà: Tổng diện tích sử dụng 70,7m^2, diện tích xây dựng 80,3m^2, kết cấu nhà là nền gạch, tường gạch, mái tôn, với số tầng 01, theo giấy chứng nhận QSH nhà ở và QSD đất ở số 4205060607 do UBND thị xã BL cấp ngày 18/4/2003.

Thửa đất số 487, tờ bản đồ D.89.III, tọa lạc tại khu 11, phường LP, thành phố BL, diện tích đất nông nghiệp 1.130m^2, theo giấy chứng nhận QSD đất số AI.506422 do UBND thị xã BL cấp ngày 10/4/2007.

Thửa đất số 3a + 488, tờ bản đồ D.89.III, tọa lạc tại phường LP, thành phố BL, diện tích 1.338m^2 (trong đó đất ở 249m^2, đất trồng cây lâu năm 1.089m^2), theo giấy chứng nhận QSH nhà ở và QSD đất ở và tài sản gắn liền với đất số BA.072369 do UBND thị xã BL cấp ngày 21/01/2010. Tài sản gắn liền với đất là nhà: Loại nhà cấp 4, diện tích xây dựng là 59,52m^2.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất vợ chồng ông Ch, bà T đã đi làm thủ tục sang tên theo đúng quy định. Khi đó vợ chồng ông C, bà L có xin vợ chồng ông Ch, bà T ở nhờ lại 06 tháng để có thời gian sắp xếp địa điểm khác chuyển đồ đạc và sinh hoạt nên vợ chồng ông Ch, bà T đã đồng ý. Đến hạn vợ chồng ông Ch, bà T đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông C, bà L dọn đồ đạc đi chỗ khác, trả lại nhà và đất cho vợ chồng ông Ch, bà T. Nay ông Ch, bà T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông C, bà L trả lại đất và nhà.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/01/2013 giữa ông Ch, bà T và ông C, bà L thì không đồng ý, vì đây là hợp đồng hợp pháp có công chứng, chứng thực, có sự giao nhận tiền mặt là 1.200.000.000đ và tiền trừ nợ là 400.000.000đ.

Đối với nhà xưởng, máy móc trên đất, đây là tài sản ông C, bà L tự ý làm để gia công chè, cà phê nên tự tháo dỡ và di dời.

Đối với yêu cầu của người có quyền có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng ACB thì ông Ch, bà T đồng ý trả nợ tiền gốc, lãi trong hạn và lãi suất quá hạn theo hợp đồng.

Chi phí tố tụng đề nghị giải quyết theo qui định của pháp luật.

Theo đơn yêu cầu phản tố cũng như lời trình bày của bị đơn ông Hoàng Văn C, bà Trần Thị L thì:

Trước năm 2013 ông C, bà L có buôn bán kinh doanh cà phê, phân bón, thuốc bảo vệ thực vật, chế biến chè và làm vườn. Quá trình buôn bán kinh doanh bị thua lỗ nên vay tiền của một số người trong đó có vay tiền của ông Ch, bà T. Vợ chồng ông bà có nợ ông Ch, bà T khoảng 30 tấn cà phê nhân và 700.000.000đ tiền mặt (với lãi suất từ 4,5% đến 9%/ tháng). Ông Ch, bà T thỏa thuận với vợ chồng ông C, bà L làm hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất nêu trên để ông Ch, bà T giữ hộ, khi nào làm ăn ổn định sẽ sang tên lại cho vợ chồng ông bà. Do tin tưởng là bạn bè với nhau và sợ bị người khác xiết nợ. Ngày 21/01/2013 hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất có nội dung như nguyên đơn đã trình bày ở trên là đúng. Sau khi làm thủ tục chuyển nhượng xong, ông Ch, bà T đã thế chấp nhà và đất cho Ngân hàng ACB để vay 2,1 tỷ đồng. Ngoài tài sản là nhà, đất nêu trên giữa ông C, bà L với ông Ch, bà T còn ký kết một số hợp đồng chuyển nhượng các tài sản khác để ông Ch, bà T giữ hộ. Ông C, bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng hợp đồng ký kết ngày 21/01/2013 là giả tạo, mục đích là nhờ ông Ch, bà T giữ hộ trên giấy tờ, hiện ông C, bà L vẫn đang sử dụng nhà và đất nêu trên.

Đơn khởi kiện phản tố ghi ngày 28/4/2017 ông C, bà L trình bày: Vào năm 2014 ông C, bà L có đầu tư 01 nhà xưởng rộng khoảng 200 m^2 và máy chế biến chè, cà phê trị giá khoảng 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng), hiện ông, bà đang sản xuất. Quá trình xây dựng nhà xưởng ông Ch, bà T không có ý kiến gì. Ông C, bà L yêu cầu Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu của người có quyền có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng ACB đối với ông Ch, bà T thì ông bà đề nghị giải quyết theo pháp luật.

Chi phí tố tụng đề nghị giải quyết theo qui định của pháp luật.

Theo đơn yêu cầu độc lập cũng như lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Ch (gọi tắt là Ngân hàng ACB) thì:

Ngân hàng ACB cho ông Nguyễn Hoàng Ch, bà Lưu Thị Kim T vay số tiền gốc là 2.100.000.000đ (hai tỷ một trăm ngàn đồng) theo hợp đồng cấp tín dụng số BLC.CN.681.050716 ngày 06/7/2016, lãi suất trong hạn là 10,5%/năm, lãi suất quá hạn là 150%, lãi phạt chậm trả, thời hạn vay là 12 tháng, mục đích vay để kinh doanh cà phê.

Khế ước nhận nợ số 02, số tham chiếu 222525969 ngày 31/8/2016 số tiền 1.500.000.000đ, lãi suất vay ngày 12%/năm, lãi suất vay 10,5%/năm, lãi suất vay cố định trong thời hạn 03 tháng,…lãi suất vay được điều chỉnh 03 tháng một lần.

Khế ước nhận nợ số 03, số tham chiếu 241457705 ngày 06/7/2017 số tiền 1.500.000.000đ, lãi suất vay ngày 12%/năm, lãi suất vay 10,5%/năm, lãi suất vay cố định trong thời hạn 03 tháng,…lãi suất vay được điều chỉnh 03 tháng một lần.

Tài sản thế chấp là nhà và đất theo hợp đồng thế chấp QSD đất , tài sản gắn liền với đất số BLC.BĐCN 01040213 ngày 04/02/2013 gồm:

Thửa đất số 371a, tờ bản đồ D.89.III. tọa lạc tại NVC, phường LP, thành phố BL, diện tích 200m^2, mục đích sử dụng là đất ở. Tài sản gắn liền với đất là nhà: Tổng diện tích sử dụng 70,7m^2, diện tích xây dựng 80,3m^2, theo giấy chứng nhận QSH nhà ở và QSD đất ở số: 4205060607 do UBND thị xã BL cấp ngày 18/4/2003;

Thửa đất số 487, tờ bản đồ D.89.III. tọa lạc tại khu 11, phường LP, thành phố BL, diện tích 1.130m^2, mục đích sử dụng là đất nông nghiệp, theo giấy chứng nhận QSD đất ở và tài sản gắn liền số: AI 506422 do UBND thị xã BL cấp ngày 10/4/2007.

Thửa đất số 3a + 488, tờ bản đồ D.89.III. tọa lạc tại phường LP, thành phố BL, diện tích 1.338m^2, mục đích sử dụng là đất ở 249m^2, đất trồng cây lâu năm 1.089m^2, theo giấy chứng nhận QSH nhà ở và QSD đất ở và tài sản gắn liền số: BA.072369 do UBND thị xã BL cấp ngày 21/01/2010. Tài sản gắn liền với đất là nhà: Loại nhà cấp 4, diện tích xây dựng là 59,52m^2.

Đến hạn ông Ch, bà T không trả nợ. Do ông Ch, bà T vi phạm hợp đồng nên Ngân hàng ACB yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Ch, bà T trả nợ gốc là 2.100.000.000đ (hai tỷ một trăm triệu đồng) và lãi phát sinh gồm: Lãi suất trong hạn là 22.349.086đ (hai mươi hai triệu, ba trăm bốn mươi chín ngàn, không trăm tám mươi sáu đồng); lãi quá hạn là 757.397.945đ (bảy trăm bảy mươi lăm triệu, ba trăm chín mươi bảy ngàn, chín trăm bốn mươi lăm đồng); lãi phạt chậm trả là 36.649đ (ba mươi sáu ngàn, sáu trăm bốn mươi chín đồng). Tổng cộng ông Ch, bà T phải thanh toán số nợ là 2.879.783.680đ (hai tỷ, tám trăm bảy mươi bảy chín triệu, bảy trăm tám mươi ba ngàn, sáu trăm tám mươi đồng) và yêu cầu tiếp tục duy trì tài sản thế chấp để đảm bảo thi hành án. Ngân hàng xin rút một phần yêu cầu về lãi phạt chậm trả là 36.649đ đối với ông Ch, bà T. Ông Ch bà T còn phải thanh toán là 2.879.747.031đ.

Chi phí tố tụng đề nghị giải quyết theo qui định của pháp luật.

Theo lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hoàng Quỳnh Nh; anh Hoàng Công M; cháu Hoàng Ngọc Cẩm T; cháu Hoàng Ngọc Quốc B thì:

Đồng ý với lời trình bày của bị đơn ông C, bà L và không trình bày bổ sung gì thêm.

Theo lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công Chứng Đỗ Hữu S thì:

Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liên với đất ngày 21/01/2013 giữa vợ chồng ông Hoàng Văn C, bà Trần Thị L và vợ chồng ông Nguyễn Vũ Hoàng Ch, bà Lưu Thị Kim T, hai bên thỏa thuận thống nhất hợp đồng được dự thảo tại Văn phòng Công chứng Đỗ Hữu S, Văn phòng công chứng đã kiểm tra đầy đủ hồ sơ pháp lý về tài sản và về nhân thân.

Tại thời điểm công chứng các bên đều tự nguyện, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, phù hợp với qui định của pháp luật.

Nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội, các bên đã được tự đọc, tự viết đồng ý toàn bộ các điều khoản của hợp đồng và ký tên trước mặt Công chứng viên Đỗ Hữu S.

Công chứng viên Đỗ Hữu S đã ký chứng nhận số công chứng 0275, quyển số 27/TP-SCC/HĐGD ngày 21/01/2013 là đúng trình tự thủ tục theo qui định của pháp luật.

Ông C, bà L yêu cầu Tòa án án hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/01/2013 thì Văn phòng Công chứng Đỗ Hữu S đề nghị Tòa án giải quyết theo qui định của pháp luật.

+ Các tình tiết, sự kiện, tài liệu, chứng cứ các bên thống nhất:

Nguyên đơn, bị đơn và Văn phòng Công chứng Đỗ Hữu S đều thống nhất tài liệu, chứng cứ là hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/01/2013. Chi phí tố tụng giải quyết theo qui định của pháp luật.

Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập đều thống nhất tài liệu, chứng cứ hợp đồng cấp tín dụng số BLC.CN.681.050716 ngày 06/7/2016; khế ước nhận nợ số 02, số tham chiếu 222525969 ngày 31/8/2016 số tiền 1.500.000.000đ; khế ước nhận nợ số 03, số tham chiếu 241457705 ngày 06/7/2017 số tiền 1.500.000.000đ và tài sản thế chấp là nhà và đất theo hợp đồng thế chấp QSD đất, tài sản gắn liền với đất số BLC.BĐCN 01040213 ngày 04/02/2013. Nguyên đơn đồng ý thanh toán nợ cho Ngân hàng ACB tiền gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn.

+ Các tình tiết, sự kiện, tài liệu, chứng cứ các bên không thống nhất:

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải giao nhà, đất theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/01/2013. Không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/01/2013.

Bị đơn không đồng ý giao nhà, đất cho nguyên đơn. Không thừa nhận tài liệu chứng cứ là giấy bán nhà và đất ngày 14/12/2012; kết luận giám định số 4456/C09B ngày 30/11/2018 của Phân Viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh - Viện Khoa học hình sự và kết luận giám định số 107/GĐKTHS-P11 ngày 16/4/2019 của Phòng Giám định kỹ thuật hình sự - Bộ Quốc phòng, vì chữ ký và chữ viết trong hợp đồng không phải do ông bà viết và ký ra. Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/01/2013.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 56/2019/DS-ST ngày 23/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố BL. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Vũ Hoàng Ch, bà Lưu Thị Kim T. Buộc ông Hoàng Văn C, bà Trần Thị L, chị Hoàng Thị Quỳnh Nh, anh Hoàng Công M, chị Hoàng Ngọc Cẩm T và cháu Hoàng Ngọc Quốc B có nghĩa vụ giao trả cho ông Nguyễn Vũ Hoàng Ch, bà Lưu Thị Kim T:

Thửa đất số 371a, tờ bản đồ D.89.III. tọa lạc tại đường NVC, phường LP, thành phố BL, diện tích đất ở 200m^2. Tài sản gắn liền với đất là nhà: Tổng diện tích sử dụng 70,7m^2, diện tích xây dựng 80,3m^2, kết cấu nhà là nền gạch, tường gạch, mái tôn, với số tầng 01, theo giấy chứng nhận QSH nhà ở và QSD đất ở số 4205060607 do UBND thị xã BL cấp ngày 18/4/2003.

Thửa đất số 487, tờ bản đồ D.89.III. tọa lạc tại khu 11, phường LP, thành phố BL, diện tích đất nông nghiệp 1.130m^2, theo giấy chứng nhận QSD đất số AI.506422 do UBND thị xã BL cấp ngày 10/4/2007.

Thửa đất số 3a + 488, tờ bản đồ D.89.III. tọa lạc tại phường LP, thành phố BL, diện tích 1.338m^2 (trong đó đất ở 249m^2, đất trồng cây lâu năm 1.089m^2), theo giấy chứng nhận QSH nhà ở và QSD đất ở và tài sản gắn liền với đất số BA.072369 do UBND thị xã BL cấp ngày 21/01/2010. Tài sản gắn liền với đất là nhà: Loại nhà cấp 4, diện tích xây dựng là 59,52m^2.

2. Buộc ông Hoàng Văn C, bà Trần Thị L tháo dỡ, di dời: Nhà xưởng có diện tích 563,35m^2, nền xi măng, mái tôn, tường gạch; 04 cối rèo chè; 01 ống sắt inox; 01 máy sấy chè tự động; 01 máy sấy giật 02 hộc; 01 ống sao hương; 02 máy cắt chè; 02 lò sấy cà phê; 01 cối xay cà phê để giao trả lại nguyên hiện trạng nhà, đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Ch, bà T.

3. Buộc ông Nguyễn Vũ Hoàng Ch, bà Lưu Thị Kim T có trách nhiệm thanh toán cho ông Hoàng Văn C, bà Trần Thị L số tiền giá trị cây trồng trên đất là 64.182.000đ (sáu mươi bốn triệu, một trăm tám mươi hai ngàn đồng).

4. Buộc ông Nguyễn Vũ Hoàng Ch, bà Lưu Thị Kim T có trách nhiệm thanh toán cho ông Hoàng Văn C, bà Trần Thị L số tiền chi phí tố tụng là 4.400.000đ (bốn triệu, bốn trăm ngàn đồng).

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn đơn ông Hoàng Văn C, bà Trần Thị L về *"Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất*" đối với nguyên đơn ông Nguyễn Vũ Hoàng Ch, bà Lưu Thị Kim T.

6. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Ch. Buộc ông Nguyễn Vũ Hoàng Ch, bà Lưu Thị Kim T có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Ch số tiền 2.879.747.031đ (hai tỷ, tám trăm bảy mươi chín triệu, bảy trăm bốn mươi bảy ngàn, không trăm ba mươi mốt đồng). Tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp QSD đất, tài sản gắn liền với đất số BLC.BĐCN 01040213 ngày 04/02/2013 để bảo đảm thi hành án.

7. Đình chỉ xét xử yêu cầu số tiền 39.649đ (ba mươi chín ngàn, sáu trăm bốn mươi chín đồng) của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Ch.

Ngoài ra, Tòa án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 03/01/2020, bị đơn ông Hoàng Văn C, bà Trần Thị L có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số: 56/2019/DS-ST ngày 23/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố BL.

Tại phiên tòa hôm nay: Bị đơn vợ chồng ông Hoàng Văn C, bà Trần Thị L xin rút một phần kháng cáo đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng ACB về việc yêu cầu vợ chồng ông Ch, bà T thanh toán số tiền 2.879.747.031 đồng. Đối với các phần khác thì vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Vũ Hoàng Ch, bà Lưu Thị Kim T là ông Vũ Văn B vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng ACB là ông Đào Hoàng N không chấp nhận kháng cáo của bị đơn vợ chồng ông Hoàng Văn C, bà Trần Thị L và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nhận định: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán trong quá trình thụ lý và của Hội đồng xét xử tại phiên tòa là đúng pháp luật. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn vợ chồng ông Hoàng Văn C, bà Trần Thị L, giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số: 56/2019/DS-ST ngày 23/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố BL.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng và quan hệ tranh chấp: Xuất phát từ việc nguyên đơn vợ chồng ông Ch, bà T cho rằng ngày 14/12/2012 giữa vợ chồng ông bà với vợ chồng ông C, bà L có thỏa thuận ký kết hợp đồng mua bán nhà đất và đến ngày 21/01/2013 thì các bên tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với tài sản hiện nay đang tranh chấp với giá thỏa thuận là 1.600.000.000 đồng, vợ chồng ông bà đã trả 1.200.000.000 đồng và trừ tiền nợ là 400.000.000 đồng. Đến ngày 23/01/2013, thì vợ chồng ông bà được cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký biến động sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông C, bà L sang vợ chồng ông bà. Sau đó vợ chồng ông bà đã thế chấp toàn bộ tài sản trên để vay vốn tại ngân hàng ACB với số tiền 2.100.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng thì vợ chồng ông bà cho vợ chồng ông C, bà L tiếp tục ở nhờ lại 06 tháng. Tuy nhiên, đến hạn giao trả lại tài sản chuyển nhượng thì vợ chồng ông C, bà L không thực hiện nên vợ chồng

ông bà khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông C, bà L giao trả lại tài sản đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Bà.

Bị đơn vợ chồng ông C, bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Ch, bà T và có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được các bên ký kết ngày 21/01/2013 với lý do các bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên chỉ với mục đích là vợ chồng ông bà nhờ vợ chồng ông Ch, bà T giữ tài sản giùm và hợp đồng trên là giả tạo.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng ACB có yêu cầu độc lập yêu cầu vợ chồng ông Ch, bà T thanh toán số tiền vay gốc là 2.100.000.000 đồng và lãi suất phát sinh theo quy định của pháp luật nên các bên phát sinh tranh chấp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là "*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; hợp đồng tín dụng và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* là đúng theo quy định của pháp luật.

[2] Tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng ACB tự nguyện rút một phần yêu cầu độc lập đối với vợ chồng ông Ch, bà T về phần lãi phạt chậm trả là 39.649 đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử. Sau khi xét xử sơ thẩm thì các đương sự không có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét là có căn cứ.

[3] Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn vợ chồng ông Hoàng Văn C, bà Trần Thị L tự nguyện rút một phần kháng cáo đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng ACB về việc yêu cầu vợ chồng ông Ch, bà T thanh toán số tiền 2.879.747.031 đồng. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ điểm c khoản 1 và khoản 3 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử một phần vụ án đối với phần kháng cáo trên của bị đơn là có căn cứ.

[4] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn vợ chồng ông Hoàng Văn C, bà Trần Thị L thì thấy rằng:

Ngày 14/12/2012, giữa vợ chồng ông Hoàng Văn C, bà Trần Thị L ký hợp đồng mua bán nhà và đất gồm:

Thửa đất số 371a, tờ bản đồ D.89.III tại đường NVC, phường LP, thành phố BL, diện tích đất ở 200m^2. Tài sản gắn liền với đất là nhà: Tổng diện tích sử dụng 70,7m^2, diện tích xây dựng 80,3m^2, kết cấu nhà là nền gạch, tường gạch, mái tôn, với số tầng 01, theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4205060607 do Uỷ ban nhân dân thị xã BL cấp ngày 18/4/2003.

Thửa đất số 487, tờ bản đồ D.89.III tại khu 11, phường LP, thành phố BL, diện tích đất nông nghiệp 1.130m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI.506422 do Uỷ ban nhân dân thị xã BL cấp ngày 10/4/2007.

Thửa đất số 3a + 488, tờ bản đồ D.89.III tại phường LP, thành phố BL, diện tích 1.338m^2 (trong đó đất ở 249m^2, đất trồng cây lâu năm 1.089m^2), theo

giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất số BA.072369 do Uỷ ban nhân dân thị xã BL cấp ngày 21/01/2010. Tài sản gắn liền với đất là nhà: Loại nhà cấp 4, diện tích xây dựng là 59,52m^2.

Thửa đất số 301, tờ bản đồ số 8 (D.90.I), diện tích đất nông nghiệp trồng cây cà phê 5.200m^2 tại phường LP, Tp. BL.

Giá các bên thỏa thuận là 1.600.000.000 đồng, vợ chồng ông Ch, bà T đã trả số tiền 1.200.000.000 đồng để rút giấy chứng nhận QSD đất do vợ chồng ông C, bà L vay tiền tại quỹ tín dụng nhân dân phường Lộc Sơn, thành phố BL để làm thủ tục công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, số tiền 400.000.000 đồng được trừ vào tiền nợ trước đó.

Ngày 21/01/2013, giữa vợ chồng ông C, bà L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên cho vợ chồng ông Ch, bà T. hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đỉnh Việt (nay là Văn phòng Công chứng Đỗ Hữu S), số công chứng 0275, quyển số 27 TP/CC-SCC/HĐGD đối với các thửa đất sau:

Thửa đất số 371a, tờ bản đồ D.89.III tại đường NVC, phường LP, thành phố BL, diện tích đất ở 200m^2. Tài sản gắn liền với đất là nhà: Tổng diện tích sử dụng 70,7m^2, diện tích xây dựng 80,3m^2, kết cấu nhà là nền gạch, tường gạch, mái tôn, với số tầng 01, theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4205060607 do Uỷ ban nhân dân thị xã BL cấp ngày 18/4/2003.

Thửa đất số 487, tờ bản đồ D.89.III tại khu 11, phường LP, thành phố BL, diện tích đất nông nghiệp 1.130m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI.506422 do Uỷ ban nhân dân thị xã BL cấp ngày 10/4/2007.

Thửa đất số 3a + 488, tờ bản đồ D.89.III tại phường LP, thành phố BL, diện tích 1.338m^2 (trong đó đất ở 249m^2, đất trồng cây lâu năm 1.089m^2), theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất số BA.072369 do Uỷ ban nhân dân thị xã BL cấp ngày 21/01/2010. Tài sản gắn liền với đất là nhà: Loại nhà cấp 4, diện tích xây dựng là 59,52m^2.

Giá chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất và tài sản nêu trên là 1.600.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì vợ chồng ông Ch, bà T đã tiến hành đăng ký kê khai và đến ngày 23/01/2013 thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký biến động sang tên từ tên vợ chồng ông C, bà L sang tên vợ chồng ông Ch, bà T. Như vậy, cần khẳng định rằng vợ chồng ông Ch, bà T là chủ sở hữu hợp pháp nhà và quyền sử dụng đất nêu trên nhưng các bên chưa bàn giao nhà đất cho nhau là có trên thực tế và được các bên đương sự thừa nhận.

[5] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn vợ chồng ông C, bà L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/01/2013 giữa ông Ch, bà T và ông C, bà L với lý do hợp đồng trên là giả tạo thì thấy rằng:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/01/2013 giữa vợ chồng ông Ch, bà T và vợ chồng ông C, bà L đã được tự đọc, tự tay viết dòng chữ: "Chúng tôi đã đọc và đồng ý", ký, điểm chỉ, ghi họ, tên Hoàng Văn C, Trần Thị L; Nguyễn Vũ Hoàng Ch, Lưu Thị Kim T là hoàn toàn tự nguyện, không ai bị cưỡng ép, ép buộc và được ký công chứng tại Văn phòng Công chứng Đỗ Hữu S trước mặt Công chứng viên.

Hơn nữa, vợ chồng ông C, bà L cho rằng, vợ chồng ông bà có nợ vợ chồng ông Ch, bà T số tiền vay 700.000.000 đồng và hơn 30 tấn cà phê nhân khô; ông bà không ký tên trong hợp đồng mua bán nhà đất ngày 14/12/2012 nên không đồng ý giao nhà, đất cho vợ chồng ông Ch, bà T. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, vợ chồng ông C, bà L và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đều xác định vợ chồng ông C, bà L đã nhận tiền mặt 1.200.000.000 đồng từ vợ chồng ông Ch, bà T để trả nợ cho quỹ tín dụng nhân dân phường Lộc Sơn, thành phố BL và Ngân hàng Công thương để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra làm thủ tục công chứng, chứng thực và đăng ký biến động chuyển tên cho nhau. Vợ chồng ông Ch, bà T xác định sau khi trừ khoản nợ 400.000.000 đồng trong hợp đồng ngày 14/12/2012 thì vợ chồng ông C, bà L không còn nợ tiền mặt và nợ cà phê nữa.

Mặt khác, căn cứ kết luận giám định số 4456/C09B ngày 30/11/2018 của Phân Viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh - Viện Khoa học hình sự, kết luận: Chữ ký và chữ viết Hoàng Văn C, Trần Thị L dưới mục "Bên bán" trong hợp đồng mua bán nhà và đất viết tay ngày 14/12/2012 do cùng một người ký, viết ra (do ông C, bà L ký và viết ra).

Căn cứ kết luận giám định số 107/GĐKTHS-P11 ngày 16/4/2019 của Phòng Giám định kỹ thuật hình sự - Bộ Quốc phòng kết luận: Chữ ký và chữ viết Hoàng Văn C, Trần Thị L dưới mục "Bên bán" trong hợp đồng mua bán nhà và đất viết tay ngày 14/12/2012 cùng do cũng một người ký và viết ra (do ông C, bà L ký và viết ra).

Ngoài ra, theo lời trình bày trên ra thì vợ chồng ông C, bà L không có bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh việc nhờ vợ chồng ông Ch, bà T giữ hộ tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trên là giải tạo, trong khi đó vợ chồng ông Ch, bà T lại không thừa nhận và sau khi được điều chỉnh biến động sang tên thì vợ chồng ông Ch, bà T đã thế chấp tài sản là nhà đất trên để vay vốn tại Ngân hàng ACB nhưng vợ chồng ông C, bà L cũng không có phản đối, khiếu nại gì. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng ông C, bà L, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Ch, bà T là có căn cứ đúng với quy định của pháp luật.

[6] Đối với tài sản phát sinh trên đất năm 2014 vợ chồng ông C, bà L có đầu tư, xây dựng 01 nhà xưởng rộng khoảng 200m^2 và có lắp đặt máy chế biến chè, cà phê trị giá khoảng 500.000.000 đồng, hiện tại vợ chồng ông C, bà L đang quản lý, sử dụng và sản xuất thì thấy rằng: Quá trình xây dựng nhà xưởng, vợ chồng ông Ch, bà T không có ý kiến gì. Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản đều ghi ngày 15/8/2017 xác định: Nhà xưởng có diện

tích 563,35m^2, nền xi măng, mái tôn, tường gạch; 04 cối rèo chè; 01 ống sắt inox; 01 máy sấy chè tự động; 01 máy sấy giật 02 hộc; 01 ống sao hương; 02 máy cắt chè; 02 lò sấy cà phê; 01 cối xay cà phê có tổng giá trị là: 567.550.450 đồng. Đây là tài sản hình thành sau hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số BLC.BĐCN 01040213 ngày 04/02/2013 do vợ chồng ông C, bà L tạo dựng và thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông C, bà L. Vì vậy, cần buộc vợ chồng ông C, bà L có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời để bàn giao nhà và đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/01/2013 là có căn cứ.

[7] Đối với cây trồng trên diện tích đất tranh chấp thì thấy rằng: Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/01/2013 không đề cập đến cây trồng trên đất. Vợ chồng ông C, bà L là người đã trồng cây, chăm sóc từ năm 2013 trên các diện tích đất này cho đến nay. Mặc dù, vợ chồng ông C, bà L cho rằng tài của mình không có tranh chấp nên không yêu cầu Tòa án giải quyết nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại buộc vợ chồng ông Ch, bà T có trách nhiệm thanh toán giá trị các cây trồng trên đất cho vợ chồng ông C, bà L là chưa phù hợp nhưng vợ chồng ông Ch, bà T tự nguyện bồi thường nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ biên bản định giá ngày 23/7/2019 để buộc vợ chồng ông Ch, bà T thanh toán cho vợ chồng ông C, bà L trị giá 270 cây cà phê robusta loại A là 47.790.000 đồng, 06 cây sầu riêng loại A trị giá là 12.192.000 đồng và 30 cây cà ri loại A trị giá là 4.200.000 đồng. Tổng cộng là 64.182.000 đồng là có căn cứ.

[8] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng ACB về việc yêu cầu vợ chồng ông Ch, bà T phải thanh toán số tiền là 2.879.747.031 đồng, trong đó nợ gốc là 2.100.000.000 đồng, lãi suất trong hạn là 22.349.086 đồng; lãi suất quá hạn là 757.397.945 đồng và tiếp tục duy trì tài sản thế chấp để đảm bảo thi hành án thì thấy rằng:

Ngày 06/7/2016, Ngân hàng ACB giải ngân cho vợ chồng ông Nguyễn Hoàng Ch, bà Lưu Thị Kim T vay số tiền gốc là 2.100.000.000 đồng theo hợp đồng cấp tín dụng số BLC.CN.681.050716, hai bên thỏa thuận lãi suất trong hạn là 10,5%/năm, lãi suất quá hạn là 150%, phạt lãi chậm trả, thời hạn vay là 12 tháng, mục đích vay để kinh doanh cà phê.

Khế ước nhận nợ số 02, số tham chiếu 222525969 ngày 31/8/2016 số tiền 1.500.000.000 đồng, lãi suất vay được điều chỉnh 03 tháng một lần.

Khế ước nhận nợ số 03, số tham chiếu 241457705 ngày 06/7/2017 số tiền 1.500.000.000 đồng, lãi suất vay được điều chỉnh 03 tháng một lần.

Tài sản thế chấp là nhà và đất theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số BLC.BĐCN 01040213 ngày 04/02/2013 gồm:

Thửa đất số 371a, tờ bản đồ D.89.III tại NVC, phường LP, thành phố BL, diện tích 200m^2, mục đích sử dụng là đất ở. Tài sản gắn liền với đất là nhà: Tổng diện tích sử dụng 70,7m^2, diện tích xây dựng 80,3m^2, theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 4205060607 do UBND thị xã BL cấp ngày 18/4/2003;

Thửa đất số 487, tờ bản đồ D.89.III tại khu 11, phường LP, thành phố BL, diện tích 1.130m^2, mục đích sử dụng là đất nông nghiệp, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền số: AI 506422 do Ủy ban nhân dân thị xã BL cấp ngày 10/4/2007.

Thửa đất số 3a + 488, tờ bản đồ D.89.III tại phường LP, thành phố BL, diện tích 1.338m^2, mục đích sử dụng là đất ở 249m^2, đất trồng cây lâu năm 1.089m^2, theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền số: BA.072369 do Ủy ban nhân dân thị xã BL cấp ngày 21/01/2010. Tài sản gắn liền với đất là nhà: Loại nhà cấp 4, diện tích xây dựng là 59,52m^2.

Căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định: *"2. Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, ...mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh"*. Như vậy, việc Ngân hàng ACB có cho vợ chồng ông Ch, bà T vay 2.100.000.000 đồng và vợ chồng ông Ch, bà T chưa trả tiền gốc, lãi suất trong hạn và lãi suất quá hạn là có trên thực tế và được các bên đều thừa nhận. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của Ngân hàng buộc vợ chồng ông Ch, bà T phải trả khoản nợ, lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng và tiếp tục duy trì tài sản thế chấp để đảm bảo thi hành án là có căn cứ.

Với phân tích trên, Tòa án cấp phúc thẩm đình chỉ một phần kháng cáo và không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn vợ chồng ông Hoàng Văn C, bà Trần Thị L để giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[9] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của vợ chồng ông Hoàng Văn C, bà Trần Thị L không được chấp nhận nên ông C, bà L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ căn cứ điểm c khoản 1, khoản 3 Điều 289 và khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số: 326/2014/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.

Đình chỉ một phần kháng cáo của bị đơn vợ chồng ông Hoàng Văn C, bà Trần Thị L đối với kháng cáo yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Á Ch (Ngân hàng ACB) về việc yêu cầu vợ chồng ông Ch, bà T thanh toán số tiền 2.879.747.031 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn vợ chồng ông Hoàng Văn C, bà Trần Thị L. Xử:

1- Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số: 56/2019/DS-ST ngày 23/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố BL về việc "*Tranh chấp về hợp đồng*

chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; hợp đồng tín dụng và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn ông Vũ Hoàng Ch, bà Lưu Thị Kim T với bị đơn ông Hoàng Văn C, bà Trần Thị L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Á Ch (Ngân hàng ACB), chị Hoàng Thị Quỳnh Nh, anh Hoàng Công M, chị Hoàng Thị Cẩm T, cháu Hoàng Ngọc Quốc B, Văn phòng Công chứng Đỗ Hữu S; người làm chứng bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị L, ông Hoàng Văn Ngh, bà Phạm Thị Ng, bà Nguyễn Thị L, ông Bùi Quang Kh, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị Thu H.

1.1 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Vũ Hoàng Ch, bà Lưu Thị Kim T. Buộc vợ chồng ông Hoàng Văn C, bà Trần Thị L, chị Hoàng Thị Quỳnh Nh, anh Hoàng Công M, chị Hoàng Ngọc Cẩm T và cháu Hoàng Ngọc Quốc B có nghĩa vụ giao trả cho vợ chồng ông Nguyễn Vũ Hoàng Ch, bà Lưu Thị Kim T:

Thửa đất số 371a, tờ bản đồ D.89.III tại đường NVC, phường LP, thành phố BL, diện tích đất ở 200m^2. Tài sản gắn liền với đất là nhà: Tổng diện tích sử dụng 70,7m^2, diện tích xây dựng 80,3m^2, kết cấu nhà là nền gạch, tường gạch, mái tôn, với số tầng 01, theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4205060607 do Ủy ban nhân dân thị xã BL cấp ngày 18/4/2003.

Thửa đất số 487, tờ bản đồ D.89.III tại khu 11, phường LP, thành phố BL, diện tích đất nông nghiệp 1.130m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI.506422 do Ủy ban nhân dân thị xã BL cấp ngày 10/4/2007.

Thửa đất số 3a + 488, tờ bản đồ D.89.III tại phường LP, thành phố BL, diện tích 1.338m^2 (trong đó đất ở 249m^2, đất trồng cây lâu năm 1.089m^2), theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất số BA.072369 do Ủy ban nhân dân thị xã BL cấp ngày 21/01/2010. Tài sản gắn liền với đất là nhà: Loại nhà cấp 4, diện tích xây dựng là 59,52m^2.

1.2- Buộc vợ chồng ông Hoàng Văn C, bà Trần Thị L tháo dỡ, di dời: Nhà xưởng có diện tích 563,35m^2, nền xi măng, mái tôn, tường gạch; 04 cối rèo chè; 01 ống sắt inox; 01 máy sấy chè tự động; 01 máy sấy giật 02 hộc; 01 ống sao hương; 02 máy cắt chè; 02 lò sấy cà phê; 01 cối xay cà phê để giao trả lại nguyên hiện trạng nhà, đất và tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng Nguyễn Vũ Hoàng Ch, bà Lưu Thị Kim T.

1.3- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Vũ Hoàng Ch, bà Lưu Thị Kim T có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng ông Hoàng Văn C, bà Trần Thị L số tiền giá trị cây trồng trên đất là 64.182.000 đồng (sáu mươi bốn triệu, một trăm tám mươi hai ngàn đồng).

2- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn vợ chồng ông Hoàng Văn C, bà Trần Thị L về *"Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*" đối với nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Vũ Hoàng Ch, bà Lưu Thị Kim T.

3- Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Ch. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Vũ Hoàng Ch, bà Lưu Thị Kim T có nghĩa vụ thanh

toán cho Ngân hàng Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Ch số tiền 2.879.747.031 đồng (hai tỷ, tám trăm bảy mươi chín triệu, bảy trăm bốn mươi bảy ngàn, không trăm ba mươi mốt đồng). Tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số BLC.BĐCN 01040213 ngày 04/02/2013 để bảo đảm thi hành án.

4- Đình chỉ xét xử yêu cầu số tiền 39.649 đồng (ba mươi chín ngàn, sáu trăm bốn mươi chín đồng) của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Ch.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (24/12/2019) 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 lãi suất của Ngân hàng cho vay.

5- Về chi phí tố tụng:

5.1-Buộc vợ chồng ông Vũ Hoàng Ch, bà Lưu Thị Kim T có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông Hoàng Văn C, bà Trần Thị L số tiền 4.400.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

5.2- Buộc vợ chồng ông Hoàng Văn C, Trần Thị L phải chịu 22.770.000 đồng chi phí giám định (ông C, bà L đã quyết toán xong).

- Lãi suất chậm thi hành án:

"Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải trả số tiền lãi, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự".

6- Về án phí sơ thẩm:

6.1- Buộc vợ chồng ông Hoàng Văn C, bà Trần Thị L phải chịu 500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 12.300.000đ tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0005853 ngày 12/5/2017 và biên lai số 0016377 ngày 03/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố BL. Hoàn trả lại cho vợ chồng ông Hoàng Văn C, bà Trần Thị L số tiền 11.800.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm còn thừa.

6.2- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Vũ Hoàng Ch, bà Lưu Thị Kim T phải chịu 90.878.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0005548 ngày 04/11/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố BL. Vợ chồng ông Nguyễn Vũ Hoàng Ch, bà Lưu Thị Kim T còn phải nộp thêm số tiền 90.678.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

6.3- Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Ch số tiền 37.509.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0002175 ngày 31/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố BL.

7 - Về án phí phúc thẩm: Buộc vợ chồng ông Hoàng Văn C, bà Trần Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0016576 ngày 15/01/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố BL.

"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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 - Luật thi hành án dân sự".

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

Nơi nhận
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND Tp. BL;
- CCTHADS Tp. BL;
- Phòng KTNV&THA;
- Các đương sự;
- Lưu AV – HS.

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

(Đã ký)

Đỗ Mạnh Hùng