TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 110/2017/DS-PT
Ngày: 08-11-2017
V/v tranh chấp HĐCN QSD đất và HĐ tín dụng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Huệ
Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Ngọc Thiện
Ông Trịnh Hoàng Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hạnh Dung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu: Bà Bùi Thị Doan – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 08-11-2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 112/2017/TLPT-DS ngày 17-8-2017 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tín dụng". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2017/DS-ST ngày 11-7-2017 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 123/2017/QĐ-PT ngày 08-9-2017; Thông báo mở lại phiên tòa số 78/TB-TA ngày 06-10-2017; Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 62/2017/QĐ-PT ngày 20-10-2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1976 *(có mặt)*;
Địa chỉ: Ấp B2, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
Địa chỉ liên lạc: Tổ T, ấp T, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1966 *(có mặt)*;
Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1963 (đã chết ngày 09-3-2013);
Cùng địa chỉ: Tổ T, ấp T, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ông Nguyễn Văn V:
- Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1966 *(có mặt)*.
- Ông Nguyễn Minh P, sinh năm 1987 *(vắng mặt)*.
- Ông Nguyễn Minh Q, sinh năm 1988 *(vắng mặt)*.
Cùng địa chỉ: Tổ T, ấp T, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
Người đại diện hợp pháp của ông P, ông Q: Bà Nguyễn Thị H1 – là đại diện theo Giấy ủy quyền ngày 27-10-2015.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ngân hàng TMCP T;

Địa chỉ: Đường T, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng;

Người đại diện hợp pháp: Ông Đoàn Văn H2, chuyên viên xử lý nợ – là đại diện theo Giấy ủy quyền số 165/2017/GUQ-VP ngày 16-10-2017 và số 186/2017/GUQ-PL&TT ngày 07-11-2017 *(có mặt)*;

Địa chỉ: Tòa nhà L, đường C, phường S, Quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1971 *(vắng mặt)*;

3.3. Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1979 *(vắng mặt)*;

Cùng địa chỉ: Ấp B2, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.4. Ông Nguyễn Bình L, sinh năm 1977 *(vắng mặt)*;

Địa chỉ: Ấp B2, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.5. Ông Nguyễn Minh P, sinh năm 1987 *(vắng mặt)*;

3.6. Ông Nguyễn Minh Q, sinh năm 1988 *(vắng mặt)*;

3.7. Bà Phạm Thị Yến N, sinh năm 1992 *(vắng mặt)*;

Cùng địa chỉ: Tổ T, ấp T, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

Người đại diện hợp pháp của ông P, ông Q, bà N: Bà Nguyễn Thị H1 – là đại diện theo Giấy ủy quyền ngày 14-10-2013 và ngày 27-10-2015 *(có mặt)*.

4. Người kháng cáo: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là Bà Nguyễn Thị Thanh T trình bày:

Vào năm 2006, bà T có mua quyền sử dụng 1.950m^2 đất của Ông Nguyễn Văn V và Bà Nguyễn Thị H1, đất có chiều ngang 25m, dài 78m, thuộc một phần của thửa đất số 291, tờ bản đồ số 28 xã L, huyện Đ. Hợp đồng viết giấy tay không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền. Giá mua thỏa thuận là 50.000.000đ cho 1000m^2, bà T đã giao cho vợ chồng ông V bà H1 75.000.000đ và nhận đất xây nhà ở và chuồng heo từ năm 2006 đến nay. Số tiền còn lại hai bên thỏa thuận khi nào hoàn thành thủ tục chuyển nhượng sẽ thanh toán hết. Nhưng đến nay vợ chồng ông V bà H1 không chịu hoàn thành thủ tục chuyển nhượng cho bà T.

Theo sơ đồ vị trí đất do Văn phòng đăng ký QSD đất lập ngày 19-7-2014 thì diện tích đất bà T mua là lô 1 và lô 2, thuộc thửa số 291, tờ bản đồ số 28, qua đo đạc thực tế hiện nay chỉ là 1.698,3m^2, nhưng trong đó vợ chồng ông V bà H1 đã lấy lại lô 1 là 660,7m^2 để cho con trai Nguyễn Minh P xây nhà ở từ tháng 5/2010.

Nay bà T yêu cầu được công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 1.698,3m^2 thuộc lô 1 và lô 2 của thửa số 291, tờ bản đồ số 28, ký giữa vợ

chồng ông V bà H1 với bà T vào năm 2006; Yêu cầu vợ chồng Ông Nguyễn Minh P, bà Nguyễn Thị Yến N phải tháo dỡ nhà ở và nhà vệ sinh có diện tích là 69.2m^2 trên phần đất 660,7m^2 của lô 1 để giao lại cho bà T sử dụng, bà T sẽ giao tiếp số tiền còn lại là 10.000.000đ cho bà H1.

Bị đơn là Bà Nguyễn Thị H1 trình bày:

- Đối với yêu cầu của bà T về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, bà H1 trình bày:

Vào năm 2006 do không có tiền trả nợ nên vợ chồng bà H1 ông V có cắt một phần đất khoảng 2000m^2 thuộc thửa 291, tờ bản đồ số 28, xã L để chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Thanh S và Bà Nguyễn Thị H3, thỏa thuận giá là 50.000.000đ cho 1000m^2. Vợ chồng bà H1 cùng con bà H1 có ký vào giấy thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất ngày 25-6-2006 do vợ chồng Ông Nguyễn Thanh S và Bà Nguyễn Thị H3 đưa mà hiện nay bà T đã nộp cho Tòa án. Khi đó nội dung trong giấy bà H1 không để ý, cứ nghĩ rằng đó là giấy tay chuyển nhượng đất của vợ chồng bà H1 cho vợ chồng ông S. Bởi vì người trực tiếp giao dịch mua đất của vợ chồng bà là ông S, bà H3. Ông S lập giấy đặt cọc và trong khoảng 10 ngày đã đặt cọc cho vợ chồng bà H1 số tiền là 75.000.000đ (được giao làm 04 lần: Lần 1 là 50.000.000đ; lần 2 là 10.000.000đ; lần 3 là 10.000.000đ và lần 4 là 5.000.000đ). Giấy đặt cọc chỉ có một bản chính, hiện nay ông S giữ. Hai bên thỏa thuận khi nào làm xong thủ tục chuyển nhượng thì vợ chồng ông S sẽ giao tiếp cho vợ chồng bà H1 số tiền 25.000.000đ.

Sau 03 tháng kể từ ngay giao kết hợp đồng, vợ chồng bà H1 giao giấy chứng nhận QSD đất cho ông S để làm thủ tục sang tên nhưng ông S không làm mà nhờ vợ chồng bà H1 đem giấy đất đi thế chấp Ngân hàng vay tiền về cho ông S vay lại làm ăn. Bà có đem giấy đất đi vay Ngân hàng, về cho ông S vay lại 40.000.000đ. Tổng số tiền vay khi đó bà H1 đã thanh toán xong cho Ngân hàng từ tháng 8/2009.

Sau khi ông S giao cho bà số tiền 75.000.000đ nêu trên, ông S đến xây nhà cùng 2 dãy chuồng heo. Năm 2007 bà T là em ông S đến ở và nuôi heo cho đến nay.

Vào khoảng tháng 5-2010, vợ chồng bà H1 đã lấy lại diện tích đất 660,7m^2 cho con là Nguyễn Minh P và Nguyễn Thị Yến N xây dựng nhà ở cho đến nay.

Bà H1 xác định lúc đầu không chuyển nhượng đất cho bà T mà chuyển nhượng đất cho ông S, sau này bà H1 mới biết người mua đất là bà T. Nay bà H1 chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà T, tuy nhiên cũng đề nghị xem xét nếu được thì cho bà H1 được sử dụng diện tích đất 660,7m^2 (lô 1) và có trách nhiệm trả lại tiền cho bà T.

- Đối với khoản nợ vay của Ngân hàng: Bà H1 thống nhất với lời trình bày của đại diện Ngân hàng về hợp đồng vay nợ và hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm, việc thực hiện trả nợ, số tiền nợ gốc và lãi suất mà đại diện Ngân hàng đã trình bày. Nay bà H1 đồng ý trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng. Tuy nhiên, bà H1 cũng đề nghị Ngân

hàng giảm bớt tiền lãi và không đồng ý trả tiền phí phạt trả lãi vì không được nhà nước quy định.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Các ông bà Nguyễn Minh P, Nguyễn Minh Q, Phạm Thị Yến N, thông qua người đại diện theo ủy quyền là Bà Nguyễn Thị H1 trình bày: Giống như bà H1 đã trình bày ở trên.

2. Ông Nguyễn Bình L trình bày: Ông là chồng bà T, ông nhất trí với bà T, yêu cầu bà H1, ông P, ông Q phải hoàn thành việc chuyển nhượng đất cho gia đình ông.

3. Ngân hàng TMCP T (gọi tắt là Ngân hàng) thông qua người đại diện theo ủy quyền là ông Vũ Hoàng N trình bày:

- Ngày 16-12-2010, Ngân hàng có cho Ông Nguyễn Văn V và Bà Nguyễn Thị H1 vay tiền theo Hợp đồng tín dụng số CVTA.CN.02.161210 với số tiền 600.000.000đ để bổ sung vốn kinh doanh mặt hàng hải sản, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất trong hạn 20.5%/năm, lãi quá hạn 150% lãi suất trong hạn, phí phạt trả lãi chậm.

- Sau đó, ngày 18-3-2011, vợ chồng ông V và bà H1 tiếp tục xin vay thêm và Ngân hàng đồng ý cho vay thêm theo Hợp đồng tín dụng số CVTA.CN.01.180311, số tiền 200.000.000đ, trả lãi hàng tháng, nợ gốc trả 01 lần khi đáo hạn, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất trong hạn 20%/năm, lãi quá hạn 150% lãi suất trong hạn, phí phạt trả lãi chậm.

Tổng số tiền vay theo hai hợp đồng tín dụng là 800.000.000đ.

- Để bảo đảm cho khoản vay trên, bà H1 và ông V đã thế chấp tài sản sau:

+ Diện tích đất 3.583m^2 thuộc các thửa 290, 305, 315, 313, 314, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện Đ theo Giấy chứng nhận QSD đất số AH 263737 được UBND huyện Đ cấp ngày 26-6-2007 cho Ông Nguyễn Văn V, Bà Nguyễn Thị H1.

+ Diện tích đất 6.404m^2 thuộc các thửa 251, 253, 254, 255, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện Đ theo Giấy chứng nhận QSD đất số H 121357 được UBND huyện L cấp ngày 04-6-1998 cho Ông Nguyễn Văn V.

- Sau khi vay, ông V và bà H1 chỉ trả được tiền lãi từ ngày 16-12-2010 đến ngày 16-10-2011 là 121.698.912đ, gồm trong hạn 120.958.333đ và quá hạn 740.579đ.

- Do Ông Nguyễn Văn V và Bà Nguyễn Thị H1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nên từ ngày 15-11-2011 Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số nợ vay sang nợ quá hạn. Tính đến ngày 05-7-2017, Ông Nguyễn Văn V và Bà Nguyễn Thị H1 còn nợ các khoản sau:

+ Tổng nợ gốc: 800.000.000đ.

+ Tổng lãi trong hạn: 36.373.611đ.

+ Tổng lãi quá hạn: 1.090.989.167đ.
+ Tổng phí phạt trả lãi: 48.387.009đ.

Tổng cộng: 1.975.749.787đ.

Nay Ngân hàng yêu cầu như sau:

- Bà Nguyễn Thị H1 và những người thừa kế của Ông Nguyễn Văn V là Bà Nguyễn Thị H1, Nguyễn Minh P và Nguyễn Minh Q có nghĩa vụ phải trả cho Ngân hàng 1.975.749.787đ nêu trên và phải tiếp tục trả số tiền lãi phát sinh tính từ ngày 05-7-2017 cho đến khi trả xong nợ gốc và lãi cho Ngân hàng theo lãi suất quá hạn quy định trong hợp đồng tín dụng.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà T với vợ chồng bà H1, ông V đối với thửa đất 291 tờ bản đồ số 8 xã L.

- Trong trường hợp Bà Nguyễn Thị H1 và những người thừa kế của Ông Nguyễn Văn V là Bà Nguyễn Thị H1, Nguyễn Minh P và Nguyễn Minh Q không thực hiện theo yêu cầu Ngân hàng trình bày như trên thì Ngân hàng đề nghị Cơ quan Thi hành án phát mãi các tài sản thế chấp đã ký trong hợp đồng để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

- Bà Nguyễn Thị H1 và những người thừa kế của Ông Nguyễn Văn V là Bà Nguyễn Thị H1, Nguyễn Minh P và Nguyễn Minh Q phải chịu chi phí phát sinh tại Tòa án để đo đạc, thẩm định tài sản tổng cộng là 8.394.832đ.

4. Ông Nguyễn Thanh S trình bày: Năm 2006 ông S giới thiệu Bà Nguyễn Thị Thanh T mua đất của vợ chồng bà H1 ông V, việc giao dịch giữa hai bên thế nào ông S không tham gia và không biết. Còn số tiền 40.000.000đ là do ông S mượn của vợ chồng bà H1 để kinh doanh không liên quan đến việc sang nhượng đất và đã được giải quyết. Cho nên ông S xác định không có liên quan trong vụ kiện này và yêu cầu được vắng mặt tại Tòa án.

Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2017/DS-ST ngày 11-7-2017 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã tuyên xử:

Công nhận một phần Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được lập ngày 25-5-2006 giữa Ông Nguyễn Văn V, Bà Nguyễn Thị H1 với Bà Nguyễn Thị Thanh T đối với diện tích đất 1.037,6m^2, thuộc một phần của thửa đất số 291 tờ bản đồ số 28 mới, xã L, huyện Đ. Bà T được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất nêu trên và có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy CNQSD đất theo quy định pháp luật.

Vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được lập ngày 25-5-2006 nêu trên đối với diện tích đất 660,7m^2, thuộc một phần của thửa đất số 291 tờ bản đồ số 28 mới, xã L, huyện Đ.

Bà Nguyễn Thị H1, Ông Nguyễn Minh P, Nguyễn Minh Q phải hoàn trả lại cho bà T 33.225.136đ.

Bà H1, ông P, ông Q phải trả cho Ngân hàng TMCP T số tiền 1.927.362.778đ, đồng thời tiếp tục trả lãi phát sinh tính từ ngày 06-7-2017 đến ngày trả xong nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng; Nếu không trả số tiền nêu trên thì Ngân hàng TMCP T có quyền yêu cầu phát mãi tài sản mà bà H1 ông V đã thế chấp để thu nợ, trừ diện tích 1.037,6m^2 do bà T được quyền sử dụng.

Bà H1, ông P, ông Q không phải trả cho Ngân hàng TMCP T khoản tiền phí phạt trả lãi là 48.387.009đ.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện bổ sung của Ngân hàng TMCP T về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được lập ngày 25-5-2006 giữa Ông Nguyễn Văn V, Bà Nguyễn Thị H1 với Bà Nguyễn Thị Thanh T.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 24-7-2017 Ngân hàng TMCP T có đơn kháng cáo đề ngày 21-7-2017 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét toàn bộ chứng cứ trong vụ án và chưa đánh giá các chứng cứ một cách khách quan. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Ngân hàng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Thanh T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, Ngân hàng TMCP T giữ nguyên yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Ngân hàng TMCP T và Bà Nguyễn Thị H1 đều xác định tài sản thế chấp bao gồm cả quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà H1 và ông V, nếu bên vay không trả được nợ cho Ngân hàng thì phải phát mãi toàn bộ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu có ý kiến:

Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đúng quy định. Các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm chấp hành tốt quy định pháp luật tố tụng.

Về yêu cầu của Ngân hàng đối với khoản tiền phạt chậm trả lãi là 48.387.009đ thì không có quy định nào cho phép nên không được chấp nhận.

Về hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 25-5-2006 giữa Ông Nguyễn Văn V, Bà Nguyễn Thị H1 với Bà Nguyễn Thị Thanh T đã được thực hiện và bà T sử dụng

thực tế từ năm 2006 đến nay, tiền đã thanh toán dư cho phần đất bà T đang sử dụng, đủ điều kiện để công nhận việc chuyển nhượng đất. Từ đó không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng đòi hủy hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên. Nếu bà H1 và ông P, ông Q không trả được nợ thì Ngân hàng chỉ được phát mãi phần tài sản ngoài phần đất bà T đang sử dụng. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng, giữ nguyên bản án sơ thẩm về phần này.

Về án phí, Tòa án cấp sơ thẩm buộc cả bà H1 và bà T cùng phải nộp án phí không giá ngạch cho tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất là chưa đúng vì bà T được công nhận một phần hợp đồng nên không phải chịu. Còn bà H1 có đơn xin miễn giảm án phí và được xác nhận hợp pháp, đủ điều kiện xét giảm. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa phần án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật cần giải quyết, thẩm quyền giải quyết, thành phần những người tham gia tố tụng Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ.

[2] Về khoản tiền ông V, bà H1 vay Ngân hàng theo 2 hợp đồng tín dụng năm 2010 và 2011 nêu trên đã được hai bên thừa nhận về số tiền vay, số lãi đã trả và nợ gốc, nợ lãi trong hạn, quá hạn chưa trả đến ngày xét xử sơ thẩm còn là 1.927.362.778đ, Tòa án cấp sơ thẩm đã kiểm tra xem xét và tuyên xử theo quy định, không có kháng cáo, kháng nghị.

[3] Xét kháng cáo của Ngân hàng về việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận khoản phạt chậm trả lãi là 48.387.009đ, thấy rằng:

[3.1] Khoản 2 Điều 11 Quyết định 1627/2001 của thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định mức lãi suất áp dụng đối với khoản nợ gốc quá hạn do tổ chức tín dụng ấn định và thỏa thuận với khách hàng trong hợp đồng tín dụng, nhưng không vượt quá 150% lãi suất cho vay áp dụng trong thời hạn cho vay đã được ký kết hoặc điều chỉnh trong hợp đồng tín dụng.

[3.2] Khoản 4 Điều 1 Quyết định số 127/2005 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 13 Quyết định số 1627/2001 về việc ban hành quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng có quy định việc phạt chậm trả đối với nợ quá hạn và nợ lãi vốn vay do hai bên thỏa thuận nhưng phải trên cơ sở quy định của pháp luật.

[3.3] Ngân hàng Nhà nước Việt Nam có hướng dẫn tại Mục 1 Phần 1.3 văn bản số 1335/2010 về phạt chậm trả đối với trường hợp nợ quá hạn. Theo đó, mức lãi suất đối với khoản nợ quá hạn do tổ chức tín dụng ấn định và thỏa thuận với khách hàng nhưng không vượt quá 150% lãi suất cho vay áp dụng trong thời hạn cho vay.

[3.4] Ngoài các quy định trên, không có quy định nào kể cả trong Bộ luật dân sự cho phép tổ chức tín dụng phạt nhiều lần về cùng một vi phạm trong hợp đồng tín dụng. Vì nếu cho phép phạt nhiều lần thì quy định phạt lãi do quá hạn không được vượt quá 150% lãi suất cho vay áp dụng trong thời hạn cho vay nói trên sẽ bị vô hiệu. Lãi suất phạt quá hạn ở đây được hiểu chính là lãi quá hạn.

[3.5] Do vậy, thỏa thuận phạt lãi ngoài mức 150% lãi suất cho vay áp dụng trong thời hạn cho vay đã được ký kết trong hợp đồng tín dụng của hai bên là trái pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là có cơ sở.

[4] Xét kháng cáo của Ngân hàng về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa Ông Nguyễn Văn V, Bà Nguyễn Thị H1 với Bà Nguyễn Thị Thanh T ngày 25-5-2006 để trả lại nguyên trạng tài sản thế chấp cho Ngân hàng, thấy rằng:

[4.1] Các tài liệu trong hồ sơ vụ án và lời khai của gia đình bà H1, bà T đều thể hiện việc chuyển nhượng đất của ông V, bà T cho bà H1 là có thật. Việc chuyển nhượng đất này tuy về mặt hình thức chưa thực hiện nhưng đã giao nhận ¾ số tiền và có sự chuyển giao quyền sử dụng đất thực tế, bà T đã đầu tư xây dựng tài sản trên đất để ở và nuôi heo từ năm 2006, ngay sau khi thiết lập thỏa thuận với ông V, bà H1 và không bị người nào phản đối, không bị cơ quan nhà nước phạt vi phạm trong việc sử dụng đất, nay bà H1 và các con cũng chấp nhận thực hiện một phần hợp đồng chuyển nhượng đất đã ký với bà T vì phần diện tích này bà T có sử dụng thực tế. Ngân hàng là đơn vị nhận tài sản bảo đảm sau đó bốn năm, không có quyền can thiệp vào việc sử dụng đất trước đó của bà T. Do công tác thẩm định tài sản thế chấp của Ngân hàng chưa tốt nên nhận thế chấp cả phần tài sản người thứ ba là bà T đang sử dụng mà không có sự đồng ý của bà T. Theo quy định của Khoản 3 Điều 348 Bộ luật dân sự 2005 thì có lỗi của bà H1 không cho Ngân hàng biết nhưng Ngân hàng cũng có sơ suất như đã nêu, nếu biết việc này Ngân hàng sẽ không thể nhận thế chấp phần tài sản do bà T đang sử dụng để cho bà H1 vay tiền. Trong trường hợp này, Ngân hàng vẫn duy trì hợp đồng thế chấp nên phải chấp nhận quyền của bà T đối với một phần tài sản thế chấp.

[4.2] Tại Tòa án cấp phúc thẩm, Ông Nguyễn Bình L, chồng bà T có ý kiến trình bày trước đây trong các buổi hòa giải ông có yêu cầu bà H1 phải làm thủ tục chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông, nhưng tiền nhận chuyển nhượng đất là tài sản riêng của cha mẹ vợ cho bà T nên ông để mình bà T đứng tên quyền sử dụng đất như bản án sơ thẩm đã tuyên.

[4.3] Thấy rằng, Tòa án cấp sơ thẩm đã công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-5-2006 ký giữa Ông Nguyễn Văn V, Bà Nguyễn Thị H1 và Bà Nguyễn Thị Thanh T với diện tích đất là 1.037,6m^2, thuộc một phần của thửa đất số 291 tờ bản đồ số 28 mới, xã L, huyện Đ, đồng thời tuyên hủy một phần của hai hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số CVTA.HĐTC.02101210 ngày 10-12-

2010 và số CVTA.HĐTC.01.180311 ngày 19-3-2011 ký giữa Ngân hàng và Ông Nguyễn Văn V, Bà Nguyễn Thị H1 đối với diện tích đất 1.037,6m^2 nêu trên là phù hợp với quy định pháp luật.

[5] Về án phí:

Trong quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà H1 với bà T, Tòa án không chấp nhận yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng này của Ngân hàng thì Ngân hàng phải chịu án phí không giá ngạch 200.000đ; Tòa án chấp nhận một phần yêu cầu của bà T, hợp đồng được công nhận một phần và có giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bà H1 và các con phải trả lại khoản tiền bà T đã trả vượt quá phần hợp đồng được công nhận là 23.120.000đ và phải bồi thường cho bà T là 10.405.000đ, tổng cộng là 33.525.000đ thì bà H1 phải chịu án phí không giá ngạch 200.000đ và 5% án phí có giá ngạch của 33.525.000đ là 1.676.000đ. Theo Điểm a, Khoản 3, Điều 17 Nghị quyết 01/1012/NQ-HĐTP về án phí thì bà T không phải chịu án phí vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công nhận một phần; Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà T cũng phải chịu án phí không giá ngạch đối với một phần hợp đồng không được công nhận và buộc bà H1 cùng các con phải chịu án phí có giá ngạch cho cả phần hợp đồng đã được công nhận cho bà T là chưa phù hợp.

Các phần án phí khác Tòa án cấp sơ thẩm đã tính đúng, nhưng ở Tòa án cấp sơ thẩm cũng như Tòa án cấp phúc thẩm bà H1 đều có đơn xin miễn án phí được ủy ban địa phương xác nhận gia đình bà có hoàn cảnh kinh tế khó khăn, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét. Vụ án này áp dụng quy định về án phí theo Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định bà H1, ông P, ông Q đủ điều kiện được miễn một phần án phí là 50% án phí có giá ngạch phải nộp, còn phải nộp 35.748.000đ/71.496.000đ.

Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa lại phần án phí của bản án sơ thẩm như đã phân tích trên.

[6] Những vấn đề khác của bản án sơ thẩm đã được giải quyết đúng quy định, không có kháng cáo, kháng nghị, tiếp tục có hiệu lực.

[7] Các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm do Bản án sơ thẩm bị sửa một phần về án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 147, 148, 227, 270, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 14, 27, 30 Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án; Điểm a Khoản 3 Điều 17 Nghị quyết 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13-6-2012; Điều 348, 697, 698, 699, 702, 715, 716, 721 Bộ luật dân sự 2005; Điều 106, 107 Luật đất đai năm 2003; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng,

Tuyên xử:

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của Ngân hàng TMCP T;

1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 14/2017/DS-ST ngày 11-7-2017 của Tòa án nhân dân huyện Đ về phần giải quyết nội dung các quan hệ tranh chấp, như sau:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị Thanh T:

Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập vào ngày 25-5-2006 giữa Ông Nguyễn Văn V Bà Nguyễn Thị H1 với Bà Nguyễn Thị Thanh T đối với diện tích đất 1.037,6m^2 (trong đó có 100m^2 đất ở), thuộc một phần thửa đất số 291 tờ bản đồ số 28 (thửa 251 tờ bản đồ số 15 cũ), xã L, huyện Đ; Vị trí, tứ cận theo sơ đồ vị trí đất được lập ngày 19-7-2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ có ký hiệu là lô 2. Bà Nguyễn Thị Thanh T được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất nêu trên và có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

1.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị Thanh T:

1.2.1. Vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 25-5-2006 giữa Ông Nguyễn Văn V Bà Nguyễn Thị H1 với Bà Nguyễn Thị Thanh T đối với diện tích đất 660,7m^2, thuộc một phần của thửa đất số 291 tờ bản đồ số 28 (thửa 251 tờ bản đồ số 15 cũ), xã L, huyện Đ; Vị trí, tứ cận theo sơ đồ vị trí đất được lập ngày 19-7-2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ có ký hiệu là lô 1.

1.2.2. Bà Nguyễn Thị H1, Ông Nguyễn Minh P, Ông Nguyễn Minh Q phải hoàn trả lại cho Bà Nguyễn Thị Thanh T 33.225.136đ.

1.2.3. Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không chịu trả số tiền trên thì hàng tháng còn phải trả thêm cho bên được thi hành án số tiền lãi theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

1.3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP T với Bà Nguyễn Thị H1, Ông Nguyễn Minh P, Ông Nguyễn Minh Q: Bà Nguyễn Thị H1, Ông Nguyễn Minh P, Ông Nguyễn Minh Q phải trả nợ vay cho Ngân hàng TMCP T là 1.927.362.778đ (Một tỷ, chín trăm hai mươi bảy triệu, ba trăm sáu mươi hai ngàn, bảy trăm bảy mươi tám đồng) và phải tiếp tục trả số tiền lãi phát sinh từ ngày 06-7-2017 đến ngày trả xong nợ cho Ngân hàng TMCP T theo hợp đồng tín dụng số CVTA.CN.02.161210 ngày 16-12-2010 và số CVTA.CN.01.180311 ngày 18-3-2011, trừ phần lãi phạt chậm trả lãi.

1.4. Không chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng TMCP T:

1.4.1. Bà Nguyễn Thị H1, Ông Nguyễn Minh P, Ông Nguyễn Minh Q không phải trả cho Ngân hàng TMCP T khoản tiền phạt chậm trả lãi là 48.387.009đ.

1.4.2. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số CVTA.HĐTC.02101210 ngày 10-12-2010 và số CVTA.HĐTC.01.180311 ngày 19-3-2011 ký giữa Ngân hàng TMCP T với Ông Nguyễn Văn V và Bà Nguyễn Thị H1 bị vô hiệu phần thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 1.037,6m2, thuộc một phần thửa đất số 291 tờ bản đồ số 28 (thửa 251 tờ bản đồ số 15 cũ), xã L, huyện Đ; Vị trí, tứ cận theo sơ đồ vị trí đất được lập ngày 19-7-2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ có ký hiệu là lô 2.

1.4.3. Nếu Bà Nguyễn Thị H1, Ông Nguyễn Minh P, Ông Nguyễn Minh Q không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP T được yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số CVTA.HĐTC.02101210 ngày 10-12-2010 và số CVTA.HĐTC.01.180311 ngày 19-3-2011 để thu hồi nợ cho Ngân hàng (trừ diện tích 1.037,6m^2 đất bà T được quyền sử dụng và phần đất mộ thể hiện tại bản sơ đồ vị trí nêu trên).

1.5. Chi phí đo vẽ, định giá đất là 8.394.832đ (tám triệu, ba trăm chín mươi bốn ngàn, tám trăm ba mươi hai đồng) do Bà Nguyễn Thị H1, Ông Nguyễn Minh P, Ông Nguyễn Minh Q phải chịu và có nghĩa vụ trả lại toàn bộ số tiền này cho Ngân hàng TMCP T.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2017/DS-ST ngày 11-7-2017 của Tòa án nhân dân huyện Đ về phần án phí, như sau:

2.1. Bà Nguyễn Thị Thanh T không phải chịu án phí, được trả lại tiền tạm ứng án phí 2.500.000đ (hai triệu, năm trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 007262 ngày 04-6-2010 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

2.2. Bà Nguyễn Thị H1, Ông Nguyễn Minh P, Ông Nguyễn Minh Q phải chịu án phí không có giá ngạch là 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) và án phí có giá ngạch là 35.748.000đ (Ba mươi lăm triệu, bảy trăm bốn mươi tám ngàn đồng).

2.3. Ngân hàng TMCP T phải chịu 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) án phí dân sự không giá ngạch và 2.419.000đ (hai triệu, bốn trăm mười chín ngàn đồng) án phí dân sự có giá ngạch, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 18.511.000đ theo biên lai thu số 007717 ngày 30-3-2012; biên lai thu số 06033 ngày 23-12-2014 và biên lai thu số 0000481 ngày 04-4-2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ. Ngân hàng TMCP T được nhận lại số tiền là 15.892.000đ (Mười lăm triệu, tám trăm chín mươi hai ngàn đồng).

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng TMCP T không phải chịu, được trả lại tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006906 ngày 24-7-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

4. 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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (08-11-2017).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tòa Dân sự.

Đào Thị Huệ