

Bản án số: 10A/2018/KDTM-PT

Ngày: 15 - 11 - 2018

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Phương Loan

Các Thẩm phán:

Ông Trần Trọng Nhân

Bà Hoàng Thị Hải Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Yến Phương là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Hoa – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 09/2018/TLPT-KDTM ngày 07 tháng 9 năm 2018 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 01/2018/KDTM-ST ngày 24 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Ngọc H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 10/2018/QĐ-PT ngày 27 tháng 9 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần S .

Địa chỉ: Số X N, Phường Y, Quận Z , Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim Th , sinh năm 1982, chức vụ: Trưởng phòng kiểm soát rủi ro - Chi nhánh tỉnh Cà Mau. (Có mặt)

Địa chỉ: Số X đường Ngu, phường Y, thành phố C

- Bị đơn: Ông Hồng Tuấn A , sinh năm 1984 – Chủ doanh nghiệp tư nhân H (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp K, xã V, huyện N , tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Tạ Thị Kim O , sinh năm 1957 (có mặt)

Địa chỉ: Số X, Qu, Khóm Y, Phường Z, thành phố C , tỉnh Cà Mau.

2. Ông Hồng Minh Kh , sinh năm: 1962 (đã chết);

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Kh :

Ông Hồng Việt T – sinh năm 1938 (Vắng mặt)

Bà Hồ Thị C – sinh năm 1940 (Vắng mặt)

Bà Đào Thị Bé S – sinh năm 1964

Ông Hồng Tuấn A , sinh năm 1984 (vắng mặt)

Ông Hồng Quốc A , sinh năm 1987 (vắng mặt)

Chị Hồng Lan A , sinh năm 1977 (vắng mặt)
Chị Hồng Minh Th , sinh năm 2000 (vắng mặt)
Cùng địa chỉ: Ấp K, xã V, huyện N , tỉnh Cà Mau.

3. Bà Đào Thị Bé S , sinh năm: 1964;
Địa chỉ: Ấp K, xã V, huyện N , tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đào Thị Bé S : Ông Trần Quốc Th , sinh năm 1966 (có mặt). Địa chỉ: Số X Ngu, Khóm Y, Phường Z, thành phố C , tỉnh Cà Mau.

4. Ông Nguyễn Văn N , sinh năm 1950 (vắng mặt)
5. Bà Tạ Thị Út Nh , sinh năm 1972 (vắng mặt)
6. Chị Nguyễn Thị Bích H , sinh năm 1986 (vắng mặt)
7. Chị Nguyễn Thị Ngọc H , sinh năm 1987 (vắng mặt)
8. Anh Lý Hữu Th, sinh năm 1987 (vắng mặt)
9. Anh Tạ Thanh Tr , sinh năm 1993 (vắng mặt)
10. Ông Tạ Út Mười B , sinh năm 1974 (vắng mặt)
11. Anh Tạ Chí M , sinh năm 1996 (vắng mặt)
12. Anh Nguyễn Chí H , sinh năm 1993 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số X, Qu, Khóm Y, Phường Z, thành phố C , tỉnh Cà Mau.

13. Ủy ban nhân dân thành phố C , tỉnh Cà Mau;

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố C : Ông Lê Thanh D – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố C (vắng mặt)

Địa chỉ: Số X, Ng, khóm Y, phường Z, thành phố C , tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Ngân hàng Thương mại cổ phần S ; ông Hồng Minh Kh , bà Đào Thị Bé S .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần S (viết tắt Ngân hàng) trình bày: Vào ngày 26/5/2014, ông Hồng Tuấn A – Chủ doanh nghiệp tư nhân H có lập hồ sơ vay vốn tại Ngân hàng với số tiền gốc là 600.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng LD1414300366, Doanh nghiệp H đã nhận đủ tiền, mục đích vay là để bổ sung vốn kinh doanh, thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất cho vay là 11%/năm. Để đảm bảo cho khoản vay vốn của Doanh nghiệp tư nhân H , ông Hồng Minh Kh , bà Đào Thị Bé S có xác lập hợp đồng thế chấp bất động sản ngày 26/5/2014 gồm: Quyền sử dụng đất tại thửa số 242, tờ bản đồ số 22, diện tích 77.54m² và nhà ở cấp 4 diện tích 82.27m² tọa lạc tại phường Z, thành phố C , tỉnh Cà Mau theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AH 362975 ngày 02/3/2007 cấp cho bà Tạ Thị Kim O có xác nhận của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau về việc bà O chuyển nhượng cho ông Kh và bà Bé S tại trang 4 vào ngày 28/12/2012. Quá trình vay vốn, Doanh nghiệp tư nhân H không thực hiện nghĩa vụ trả vốn, lãi đầy đủ cho Ngân hàng và tính đến ngày xét xử sơ thẩm 24/7/2018 thì Doanh nghiệp H còn nợ số tiền vốn và lãi là 916.276.744 đồng, trong đó vốn gốc là 600.000.000 đồng, lãi trong hạn 211.217.825 đồng, lãi quá hạn 105.058.919 đồng. Ngân hàng yêu cầu Doanh nghiệp tư nhân H trả số tiền vốn và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 916.276.744 đồng và lãi phát sinh cho đến khi

thanh toán xong nợ theo hợp đồng vay vốn đã ký kết. Đồng thời, yêu cầu xử lý tài sản đã thế chấp để đảm bảo việc thanh toán nợ.

Bị đơn ông Hồng Tuấn A – Chủ doanh nghiệp tư nhân H
(Viết tắt Doanh nghiệp) trình bày: Vào ngày 26/5/2014, Doanh nghiệp có lập hồ sơ vay vốn tại Ngân hàng với số tiền gốc là 600.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng LD1414300366, Doanh nghiệp đã nhận đủ tiền, mục đích vay là để bổ sung vốn kinh doanh, thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất cho vay là 11%/năm. Để đảm bảo cho khoản vay vốn của Doanh nghiệp, ông Hồng Minh Kh, bà Đào Thị Bé S có xác lập hợp đồng thế chấp tài sản cho Ngân hàng. Hiện nay, Doanh nghiệp thống nhất với khoản nợ vốn và lãi mà Ngân hàng yêu cầu, nhưng Doanh nghiệp không còn khả năng thanh toán nợ nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan bà Tạ Thị Kim O trình bày:
Vào ngày 25/12/2012 giữa vợ chồng bà với vợ chồng ông Hồng Minh Kh, bà Đào Thị Bé S có làm hợp đồng chuyển nhượng căn nhà gắn liền với đất, thửa đất 242 tờ bản đồ số 22, nhà cấp 4 tổng diện tích 82,27 m² tọa lạc tại số nhà Số X, Qu, Khóm Y, Phường Z, thành phố C, tỉnh Cà Mau, với giá 500.000.000 đồng. Nhưng thực tế giấy tờ chuyển nhượng đó là để đảm bảo cho khoản nợ mà vợ chồng bà nợ của vợ chồng ông Kh là 1.200.000.000 đồng. Do đó cũng trong ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì vợ chồng bà và vợ chồng ông Kh đã làm một tờ thỏa thuận để thế chấp căn nhà cho ông Kh và bà Bé S. Theo tờ thỏa thuận thì hàng tháng bà phải nộp lãi cho ông Kh và bà Bé S bằng lãi vay tại Ngân hàng S là 1,43%/tháng. Nếu trong 6 tháng, bà O và ông N không đóng lãi thì phải giao nhà cho ông Kh và bà Bé S, nếu bà O và ông N có tiền trả cho ông Kh 1.200.000.000 đồng thì ông Kh cho bà mua lại nhà. Do đó, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất thì bà O cùng gia đình vẫn ở trong căn nhà đã chuyển nhượng cho đến nay. Đã qua bà O đã nộp lãi cho ông Kh mỗi tháng 15.620.000 đồng và đã nộp được 12 tháng bằng 187.440.000 đồng. Sau đó thì ông Kh không đồng ý cho bà nộp lãi nữa và cho rằng nhà và đất do bà O và ông N đã chuyển nhượng cho ông Kh và bà Bé S. Sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất ông Kh và bà Bé S đem thế chấp nhà và đất cho ông Hồng Tuấn A vay tiền Ngân hàng, bà O không hay, hiện nay xảy ra tranh chấp đối với Ngân hàng và Doanh Nghiệp, bà O yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà O, ông N với ông Kh, bà Bé S. Bà O chấp nhận trả cho ông Kh 1.200.000.000 đồng và xin trả dần. Bà O thừa nhận số tiền bà nợ ông Kh tính đến ngày 25/12/2012 là 1.200.000.000 đồng. Bà O xác định căn nhà và đất đang tranh chấp hiện nay có giá trị là 2.500.000.000 đồng. Bà O không yêu cầu định giá.

Ông Hồng Minh Kh, bà Đào Thị Bé S do ông Trần Quốc Th là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Vào ngày 25/12/2012 vợ chồng bà O với vợ chồng ông Kh có xác lập hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất với giá thỏa thuận là 1.200.000.000 đồng. Khi đó bà O xác định giấy tờ đất bà đang vay tại Quỹ tín dụng phường X, thành phố C nên vợ chồng ông Kh có đưa cho bà O, ông N 900.000.000 đồng để lấy lại giấy tờ đất. Sau đó ông có đến Phòng công chứng Đ,

thành phố C để công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhưng để trốn thuế nên làm hợp đồng chuyển nhượng giá 500.000.000 đồng. Vợ chồng ông Kh đã giao tiền cho bà O, ông N 02 lần với số tiền 1.200.000.000 đồng. Do vợ chồng bà O bán nhà không có chỗ ở nên có thỏa thuận cho vợ chồng bà O ở lại nhà trên thêm 6 tháng nếu vợ chồng bà O có số tiền 1.200.000.000 đồng thì cho vợ chồng bà O mua lại căn nhà và đất nhưng với điều kiện vợ chồng bà O đóng lãi theo lãi suất Ngân hàng trên số tiền 1.200.000.000 đồng trong thời gian 6 tháng mỗi tháng là 15.620.000 đồng, bà O đóng được 6 tháng nhưng bà O vẫn không có tiền chuộc lại nhà nên bà tiếp tục xin gia hạn thêm 6 tháng và bà O tiếp tục đóng lãi thêm 6 tháng nữa tổng cộng là 12 tháng. Sau đó, bà O trốn qua Campuchia không trả lãi nên ngày 26/5/2014 vợ chồng ông đã thế chấp nhà và đất tại Ngân hàng để bảo lãnh cho Hồng Tuấn A vay 600.000.000 đồng, hiện nay Doanh nghiệp không có khả năng đóng lãi nên yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà O, ông N với ông Kh và bà Bé S. Buộc bà O và ông N giao nhà, đất để Ngân hàng phát mãi thu hồi nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tạ Văn Út Mười B, bà Tạ Thị Út Nh trình bày: Ông, bà là em ruột của bà O, hiện tại đang ở nhà tọa lạc tại Số X, Qu, Khóm Y, Phường Z, thành phố C, tỉnh Cà Mau hiện nay đang tranh chấp. Việc bà O và ông Kh giao dịch với nhau là ông, bà không biết, ông, bà xác định nhà là của chung các anh chị em trong gia đình sinh sống từ nhỏ đến nay để thờ cúng cha mẹ. Ông, bà không công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa bà O và ông Kh. Nay bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa bà O với vợ chồng ông Kh, bà Bé S để các anh chị em được tiếp tục ở trên căn nhà này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố C trình bày: Theo hồ sơ địa chính đang lưu giữ thì ông Hồng Minh Kh và bà Đào Thị Bé S là chủ sử dụng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 242, tờ bản đồ 22, diện tích 77,54m², loại đất thổ cư, mục đích sử dụng: Lâu dài, phần đất tọa lạc tại phường Z, thành phố C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 362975 vào sổ cấp giấy ngày 02/3/2007 và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Cà Mau điều chỉnh (tại trang 4) tên chủ sử dụng đất cho bà Tạ Thị Kim O đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/12/2012. Theo quy định tại khoản 1 Điều 4 Thông tư số 20.TT-BTNMT ngày 22/10/2010 của Bộ trưởng bộ Tài nguyên và Môi trường quy định bổ sung về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì việc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Cà Mau xác nhận thay đổi vào giấy chứng nhận đã cấp cho bà Tạ Thị Kim O (tại trang 4) do bên nhận chuyển quyền (ông Hồng Minh Kh, bà Đào Thị Bé S) có yêu cầu sử dụng giấy chứng nhận của bên chuyển quyền (bà Tạ Thị Kim O) vào ngày 28/12/2012 là đúng theo quy định của pháp luật tại thời điểm xác nhận. Hiện nay ông Hồng Minh Kh, bà Đào Thị Bé S chưa liên hệ cơ quan có thẩm quyền lập thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận đã cấp theo quy định pháp luật.

Từ nội dung trên, tại bản án sơ thẩm số 01/2018/KDTM-ST ngày 24 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Ngọc H quyết định:

Chấp nhận yêu cầu của bà Tạ Thị Kim O về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất với ông Hồng Minh Kh, bà Đào Thị Bé S. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa bà Tạ Thị Kim O, ông Nguyễn Văn N với ông Hồng Minh Kh, bà Đào Thị Bé S là vô hiệu.

Buộc bà Tạ Thị Kim O và ông Nguyễn Văn N có nghĩa vụ thanh toán cho ông Hồng Minh Kh và bà Đào Thị Bé S số tiền 1.850.000.000 đồng.

Buộc ông Hồng Minh Kh và bà Đào Thị Bé S có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Tạ Thị Kim O và ông Nguyễn Văn N số tiền 187.440.000 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần S - Chi nhánh Cà Mau về việc yêu cầu ông Hồng Tuấn A – Chủ doanh nghiệp tư nhân H thanh toán tiền lãi và vốn.

Buộc ông Hồng Tuấn A – Chủ doanh nghiệp tư nhân H thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S số tiền 916.276.744 đồng, trong đó vốn gốc là 600.000.000 đồng, lãi trong hạn 211.217.825 đồng, lãi quá hạn 105.058.919 đồng.

Bác yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần S về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp.

Hủy hợp đồng thế chấp bất động sản ngày 26/5/2014 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần S với ông Hồng Minh Kh, bà Đào Thị Bé S.

Buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần S giao trả cho bà Tạ Thị Kim O giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 362975 được cấp 02/3/2007 và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau đã điều chỉnh chủ sử dụng đất ngày 28/12/2012. Bà O liên hệ với Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau để điều chỉnh lại tên chủ sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 31/7/2018, Ngân hàng kháng cáo một phần bản án sơ thẩm yêu cầu ông Hồng Minh Kh, bà Đào Thị Bé S có trách nhiệm liên đới cùng Doanh nghiệp tư nhân H trả nợ cho Ngân hàng và xử lý tài sản thế chấp nếu doanh nghiệp không trả nợ.

Ngày 07/8/2018, ông Hồng Minh Kh và bà Đào Thị Bé S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/12/2012 giữa ông Hồng Minh Kh, bà Đào Thị Bé S với bà Tạ Thị Kim O và ông Nguyễn Văn N. Buộc ông Niên và bà O giao nhà và đất theo hợp đồng chuyển nhượng để Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị Kim Th là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và tranh luận cho rằng việc Ngân hàng cho Doanh nghiệp vay tiền theo hợp đồng tín dụng có kèm theo hợp đồng thế chấp bất động sản do ông Kh và bà Bé S ký và được văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Cà Mau xác nhận đăng ký giao dịch bảo đảm theo

quy định. Do đó, Ngân hàng yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

Ông Trần Quốc Th là người đại diện theo ủy quyền của bà Đào Thị Bé S thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo, Ông Th yêu cầu nếu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì buộc bà O và ông N trả số tiền vốn là 1.200.000.000 đồng và tính lãi suất theo Nhà nước quy định từ ngày 25/12/2012 đến nay.

Ông Th tranh luận cho rằng ông Kh và bà Bé S nhận chuyển nhượng nhà và đất của bà O và ông N với giá 1.200.000.000 đồng. Ông Kh đã trả cho bà O hai lần tiền, một lần 900.000.000 đồng bà O và ông N có ký biên nhận và một lần 300.000.000 đồng. Khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 25/12/2012 thì các bên thống nhất ghi giá đất chuyển nhượng là 500.000.000 đồng nhằm mục đích để giảm tiền thuế chuyển nhượng phải nộp cho cơ quan thuế. Tuy nhiên, cơ quan thuế khi tính thuế đã tính thuế với giá nhà chuyển nhượng theo giá do Ủy ban tỉnh Cà Mau quy định là 583.000.000 đồng nên cơ quan thuế đã thu lệ phí trước bạ nhà đất là 6.491.000 đồng và thuế thu nhập chuyển nhượng là 11.676.992 đồng, vì vậy đây không phải là việc trốn thuế. Việc hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng đất thì ông Kh và bà O cũng đã ký tờ thỏa thuận cho vợ chồng bà O được quyền mua lại nhà và đất nếu trong thời gian 06 tháng nếu vợ chồng bà O trả cho ông Kh 1.200.000.000 đồng, nhưng hàng tháng vợ chồng bà O phải nộp lãi cho ông Kh và bà Bé S theo lãi suất Ngân hàng là 15.620.000 đồng/tháng. Đã qua, do bà O nộp lãi đến tháng 02/2014 là 12 tháng thì không nộp lãi nữa và cũng không trả vốn nên ông Kh và bà Bé S không cho bà O mua lại nhà. Hiện nay, yêu cầu Tòa án giải quyết nếu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải buộc vợ chồng bà O phải trả lại 1.200.000.000 đồng và tính lãi theo lãi Ngân hàng từ ngày bà O không nộp lãi là tháng 02/2014 cho đến nay.

Bà O tranh luận cho rằng, bà thừa nhận có ký biên nhận nợ 300.000.000 đồng nhưng không thừa nhận có ký biên nhận nợ 900.000.000 đồng do vợ chồng ông Kh cung cấp nhưng bà O thừa nhận tổng số tiền vợ chồng bà nợ của vợ chồng ông Kh tính đến ngày 25/12/2012 là 1.200.000.000 đồng, bà đã nộp lãi được 12 tháng bằng 187.440.000 đồng, hiện nay chỉ chấp nhận trả 1.200.000.000 đồng. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do vợ chồng bà ký cho vợ chồng ông Kh là giả để đảm bảo cho khoản tiền bà nợ của ông Kh cả vốn và lãi từ năm 2008 đến ngày 25/12/2012 là 1.200.000.000 đồng. Vì kèm theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì hai bên cũng có ký tờ thỏa thuận để vợ chồng bà nộp lãi hàng tháng cho vợ chồng ông Kh .

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử là đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định. Về nội dung đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng và yêu cầu kháng cáo của ông Kh và bà Bé S . Giữ

nguyên bản án sơ thẩm 01/2018/KDTM-ST ngày 24 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Người kháng cáo, ông Hồng Minh Kh qua đời ngày 09/8/2018, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Kh là ông Hồng Việt T, bà Hồ Thị C, anh Hồng Tuấn A , anh Hồng Quốc A , chị Hồng Lan A và chị Hồng Minh Th có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn N , chị Tạ Thị Út Nh , chị Nguyễn Thị Bích H , chị Nguyễn Thị Ngọc H , anh Lý Hữu Th, anh Tạ Thanh Tr , anh Tạ Út Mười B , anh Tạ Chí M , anh Nguyễn Chí H không có kháng cáo nhưng có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến việc kháng cáo đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 3 điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét nội dung yêu cầu kháng cáo của ông Hồng Minh Kh và bà Đào Thị Bé S , Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà với diện tích 82,27m² tọa lạc tại số 76, Quang Trung, Khóm 2, Phường Z, thành phố C , tỉnh Cà Mau giữa người chuyển nhượng là bà Tạ Thị Kim O , ông Nguyễn Văn N với người nhận chuyển nhượng là ông Hồng Minh Kh , bà Đào Thị Bé S được ký vào ngày 25/12/2012 với giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng đã được công chứng và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Cà Mau xác nhận việc chuyển nhượng tại trang 4. Tuy nhiên, kèm theo hợp đồng chuyển nhượng đất. Cùng ngày, vợ chồng bà O và vợ chồng ông Kh đã xác lập một tờ thỏa thuận để vợ chồng bà O thế chấp nhà cho vợ chồng ông Kh với số tiền 1.200.000.000 đồng và bà O phải nộp lãi theo lãi suất ngân hàng cho vợ chồng ông Kh trong thời gian 06 tháng, nếu vợ chồng bà O có số tiền trả cho ông Kh 1.200.000.000 đồng thì vợ chồng bà O được nhận lại nhà. Đã qua bà O cũng đã nộp lãi cho vợ chồng ông Kh theo tờ thỏa thuận là 12 tháng bằng 187.440.000 đồng được ông Kh và bà Bé S thừa nhận. Căn nhà và đất thì vẫn do bà O cùng gia đình ở và quản lý cho đến nay. Như vậy, xác định khi các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất là giả tạo, nhằm che giấu một hợp đồng vay.

Theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự “*Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực*”.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa vợ chồng ông Kh và vợ chồng bà O vô hiệu và hợp đồng vay tài sản có hiệu lực. Do đó, cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất vô hiệu là đúng. Vì vậy, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Kh và bà Bé S về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà O với vợ chồng ông Kh .

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, Ông Th thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo, Ông Th yêu cầu nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì yêu cầu giải quyết hợp đồng vay có hiệu lực và phải tính lãi trên số tiền vay. Hội đồng xét xử xét thấy do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo, thì hợp đồng vay tài sản có hiệu lực. Bà O thừa nhận tính đến ngày 25/12/2012 vợ chồng bà nợ của vợ chồng ông Kh là 1.200.000.000 đồng đến nay vợ chồng bà O chưa trả, nên vợ chồng bà O phải trả cả vốn và lãi cho vợ chồng ông Kh theo mức lãi suất do Nhà nước quy định. Do đó có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của vợ chồng ông Kh về việc yêu cầu tính lãi suất của khoản tiền vay.

[4] Về số tiền lãi được tính từ ngày 25/12/2012 đến ngày 30/12/2016 là 04 năm x 9%/ năm x 1.200.000.000 đồng bằng 432.000.000 đồng, từ ngày 01/01/2017 đến ngày 15/11/2018 là 01 năm 10 tháng 15 ngày x 20%/năm x 1.200.000.000 đồng bằng 450.000.000 đồng. Tổng số tiền lãi vợ chồng bà O phải trả cho vợ chồng ông Kh là 882.000.000 đồng. Tổng cả vốn và lãi buộc vợ chồng bà O phải trả cho vợ chồng ông Kh là 2.082.000.000 đồng. Đã qua, vợ chồng bà O đã trả cho vợ chồng ông Kh là 187.440.000 đồng được vợ chồng ông Kh thừa nhận nên được đối trừ. Vợ chồng bà O còn phải tiếp tục trả cho vợ chồng ông Kh là 1.894.560.000 đồng.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng, Hội đồng xét xử xét thấy: Vào ngày 26/5/2014, ông Hồng Tuấn A – Chủ doanh nghiệp tư nhân H có ký hợp đồng tín dụng LD1414300366 để vay vốn tại Ngân hàng với số tiền là 600.000.000 đồng, ông Hồng Minh Kh, bà Đào Thị Bé S có ký hợp đồng thế chấp bất động sản để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của Doanh nghiệp tư nhân H là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà có trên đất số AH 362975 tên Tạ Thị Kim O được cấp 02/3/2007 và đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Cà Mau điều chỉnh tại trang số 4 về chủ sử dụng đất vào ngày 28/12/2012. Mặc dù khi cho vay, Ngân hàng có làm thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm, nhưng Ngân hàng không thực hiện việc thẩm định. Thực tế trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Kh và bà Bé S thế chấp có nhà và nhà do gia đình bà O cùng các con bà O và anh chị em bà O đang ở. Bà O và gia đình bà O cũng không biết nhà ở của mình đã được ông Kh và bà Bé S thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp khi Doanh nghiệp tư nhân H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

[6] Về số tiền Doanh nghiệp vay của Ngân hàng 600.000.000 đồng tính đến ngày 24/7/2018 là 916.276.744 đồng, trong đó vốn gốc là 600.000.000 đồng, lãi trong hạn 211.217.825 đồng, lãi quá hạn 105.058.919 đồng. Buộc Doanh nghiệp trả cho Ngân Hàng và kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm ông Hồng Tuấn A – Chủ doanh nghiệp tư nhân H còn phải chịu tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận theo hợp đồng tín dụng LD1414300366 ngày 26/5/2014 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Ngân hàng thống nhất không có kháng cáo nên giữ nguyên.

[7] Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 362975 tên Tạ Thị Kim O được cấp 02/3/2007 đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Cà Mau điều chỉnh tại trang số 4 về chủ sử dụng đất vào ngày 28/12/2012 hiện Ngân cổ phần hàng S đang giữ nên buộc Ngân hàng giao lại cho bà Tạ Thị Kim O . Bà O liên hệ với Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau để điều chỉnh lại tên chủ sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

[8] Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là chưa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[9] Về án phí :

- Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Án phí không giá ngạch Ngân hàng phải chịu 3.000.000 đồng. Bà Đào Thị Bé S và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Kh phải chịu 3.000.000 đồng.

Án phí có giá ngạch: Ngân hàng không phải chịu. Ông Hồng Tuấn A – Chủ doanh nghiệp tư nhân H phải chịu 39.488.300 đồng. Bà Tạ Thị Kim O , ông Nguyễn Văn N phải chịu 68.836.800 đồng.

- Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng nên Ngân hàng phải chịu 2.000.000 đồng. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Kh và bà Bé S nên và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Kh và bà Bé S không phải chịu án phí.

[10] Các quyết định khác của bản án không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần S .

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Hồng Minh Kh , bà Đào Thị Bé S .

Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2018/KDTM-ST ngày 24 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Cà Mau.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần S về việc yêu cầu ông Hồng Tuấn A – Chủ doanh nghiệp tư nhân H thanh toán tiền lãi và vốn.

Buộc ông Hồng Tuấn A – Chủ doanh nghiệp tư nhân H thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S số tiền 916.276.744 đồng, trong đó vốn gốc là 600.000.000 đồng, lãi trong hạn 211.217.825 đồng, lãi quá hạn 105.058.919 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm ông Hồng Tuấn A – Chủ doanh nghiệp tư nhân H còn phải chịu tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận theo hợp đồng tín dụng LD14143003366 ngày 26/5/2014 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

2. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần S về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp.

3. Hủy hợp đồng thế chấp ngày 26/5/2014 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần S với ông Hồng Minh Kh, bà Đào Thị Bé S.

4. Buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần S giao trả cho bà Tạ Thị Kim O giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 362975 được cấp 02/3/2007 và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau đã điều chỉnh chủ sử dụng đất ngày 28/12/2012. Bà O liên hệ với Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau để điều chỉnh lại tên chủ sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

5. Chấp nhận yêu cầu của bà Tạ Thị Kim O về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Hồng Minh Kh, bà Đào Thị Bé S. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/12/2012 giữa bà Tạ Thị Kim O, ông Nguyễn Văn N với ông Hồng Minh Kh, bà Đào Thị Bé S là vô hiệu.

6. Buộc bà Tạ Thị Kim O và ông Nguyễn Văn N có nghĩa vụ thanh toán cho ông Hồng Minh Kh và bà Đào Thị Bé S số tiền 1.894.560.000 đồng (một tỷ tám trăm chín mươi bốn triệu năm trăm sáu mươi ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bà Tạ Thị Kim O và ông Nguyễn Văn N còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí:

- Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Ngân hàng Thương mại cổ phần S phải chịu 3.000.000 đồng. Ngày 16/9/2015 Ngân hàng đã dự nộp 14.680.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0012713 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Cà Mau được đối trừ, Ngân hàng được nhận lại 11.680.000 đồng.

Ông Hồng Tuấn A – Chủ doanh nghiệp tư nhân H phải chịu 39.488.300 đồng.

Bà Tạ Thị Kim O, ông Nguyễn Văn N phải chịu 68.836.800 đồng. Đã qua, bà Tạ Thị Kim O đã dự nộp số tiền 200.000 đồng theo biên lai thu số 0013340 ngày 28/11/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ngọc H được đối trừ bà O, ông N tiếp tục nộp 68.636.800 đồng.

Bà Đào Thị Bé S và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hồng Minh Kh phải chịu 3.000.000 đồng. Ngày 19/9/2017 ông Hồng Minh Kh , bà Đào Thị Bé S mỗi người đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0013846 và biên lai thu tiền số 0013847 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Cà Mau được đối trừ, phải nộp tiếp 2.400.000 đồng.

- Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Ngân hàng Thương mại cổ phần S phải nộp 2.000.000 đồng. Ngày 31/7/2018 Ngân hàng đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005332 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ngọc H được đối trừ, Ngân hàng còn phải tiếp tục nộp 1.700.000 đồng.

Ông Hồng Minh Kh và bà Đào Thị Bé S không phải nộp, Ngày 7/8/2018 ông Kh và bà Bé S mỗi người có dự nộp 300.000 đồng được nhận lại.

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

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện N;
- Chi cục THADS huyện N;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

(Đã Ký)

Bùi Thị Phương Loan