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

Số: **236**/2020/DS-PT
Ngày: 12/8/2020
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương
Cùng các Thẩm phán: Ông Huỳnh Ngọc Dũng
Bà Hồ Thị Thanh Thúy

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Võ Thị Cẩm Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Vân – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 8 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 193/2020/TLPT-DS ngày 13/7/2020 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2020/DS-ST ngày 12/5/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 165/2020/QĐ-PT ngày 20/7/2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàng M, sinh năm 1961.

Địa chỉ: ấp L, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông M: Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1973; (có mặt)

Địa chỉ: ấp L, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Bị đơn: Ông Phan Cao T, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Số A, khu phố B, phường C, thành phố T, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Cao T: Bà Đinh Thị Bé M, sinh năm 1972; (có mặt)

Địa chỉ: 65B7, tổ A, khu phố B, phường K, thành phố T, tỉnh Bến Tre

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Trần Thị Bích N, sinh năm 1991.

Địa chỉ: 102A, khu phố A, phường B, thành phố T, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Bích N: Bà Đinh Thị Bé M, sinh năm 1972; (có mặt)

Địa chỉ: 65B7, tổ 6, khu phố 4, phường K, thành phố T, tỉnh Bến Tre

- Ngân hàng Thương mại cổ phần D.

Địa chỉ: 28C-28D, phố T, phường B, quận K, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tiến D – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T – Giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần D, chi nhánh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tường: Bà Huỳnh Thị Ngọc T – Chuyên viên Ngân hàng Thương mại cổ phần D, chi nhánh Tiền Giang và ông Tống Long H, sinh năm 1979 – Chuyên viên xử lý nợ Ngân hàng Thương mại cổ phần D, chi nhánh Tiền Giang; (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 12B6-12B7, T, phường 7, thành phố T, tỉnh Tiền Giang.

- Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1980 (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: 65A, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

- Bà Nguyễn Thị Khóa, sinh năm 1925 (Xin vắng mặt)

- Ông Nguyễn Trung H, sinh năm 1990 (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: 99, ấp L, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

- Bà Nguyễn Thị Xuân T, sinh năm 1960 (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp V, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo*: Ông Nguyễn Hoàng M, ông Phan Cao T.

- *Cơ quan kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng M (do ông Nguyễn Văn T1 là người đại diện hợp pháp) trình bày: Vào ngày 14/02/2017 ông M có mượn của ông T số tiền 200.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận, thời hạn cho mượn tiền là 5 năm, có lập hợp đồng được công chứng chứng thực. Ông T đề nghị để đảm bảo số tiền của ông T cho mượn, ông T yêu cầu ông M và bà T (vợ ông M) thế chấp cho ông T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 164, tờ 13, diện tích 2.461,5m^2 và để chắc chắn hơn ông T

yêu cầu ông M và bà T ký thêm hợp đồng chuyển nhượng cho ông T đúng với số tiền 200.000.000 đồng cũng cùng ngày 14/02.2017. Ngoài ra, trong hợp đồng mượn tiền hai bên còn thỏa thuận ông T cam kết trong thời hạn 05 năm nếu ông M bà T trả đủ số tiền đã mượng cho ông T thì ông T sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngược lại, nếu ông M bà T không trả đủ tiền cho ông T thì ông T có quyền lấy đất của ông M bà T, nhưng chưa đến hạn 05 năm thì ông T đã làm thủ tục sang tên đất cho ông T (điều chỉnh trong giấy chứng nhận quyền sử dụng của ông M ở trang 4 cho ông T vào ngày 24/02/2017). Sau đó ông T thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền của Ngân hàng D chi nhánh Tiền Giang số tiền 800.000.000 đồng. Ông T không thực hiện đúng theo thỏa thuận, nên ông M yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/02/2017 giữa ông M với ông Phan Cao T. Điều chỉnh tên người sử dụng đất từ ông T sang cho ông M phần đất thuộc thửa 164, tờ bản đồ số 13 tại xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre. Hiện tại, ông M là người trực tiếp quản lý canh tác phần đất này.

Bị đơn ông Phan Cao T (do bà Đinh Thị Bé M là người đại diện hợp pháp) trình bày:

Ngày 14/02/2017 ông T có nhận chuyển nhượng đất của ông M bà T thửa đất số 164, tờ 13 với giá 200.000.000 đồng, ông T đã làm thủ tục chuyển trang tư cho ông T đứng tên và ông T đã thế chấp đất để vay tiền của Ngân hàng thương mại cổ phần D chi nhánh Tiền Giang, số tiền vay là 800.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng có nhà của ông M nhưng nhà không có đăng ký quyền sở hữu nên hợp đồng không có ghi chuyển nhượng nhà nhưng thực tế nhà ông T cũng đã mua của ông M bà T. Việc ông M cho rằng chỉ có vay tiền của ông T là không đúng, thực tế ngày 14/02/2017 ông M bà T vay của ông T số tiền 200.000.000 đồng nhưng do ông T vay tiền dùm bên ngoài cho ông M bà T với lãi suất cao, ông M bà T không trả được nên ông bà mới ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T, hợp đồng ký cùng ngày 14/02/2017. Việc chuyển nhượng là hợp pháp nên ông T không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông M, ông T có đơn phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị Xuân T trình bày:

Bà là vợ của ông M nhưng bà và ông M đã ly thân gần 05 năm nay. Thửa đất 164 tờ 13 tại xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre là tài sản riêng của ông M, có nguồn gốc là của mẹ ruột ông M cho ông M. Khi bà chung sống với ông M không có tạo lập tài sản chung gì. Khi ông M làm hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Phan Cao T bà không biết gì hết, bà chỉ ký theo sự ép buộc của ông M, bà không có nhận tiền gì từ ông T, ông M. Việc ông M có vay tiền của ông T hay không bà không biết. Do phần đất trên

là tài sản riêng của ông M và ông M là người mượn tiền của ông T, bà không liên quan, nên không có yêu cầu gì. Trước đây, bà không hiểu nên có yêu cầu, nay bà xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với ông Phan Cao T và xin rút ủy quyền đối với ông Nguyễn Văn T1. Việc rút yêu cầu của bà là hoàn toàn tự nguyện không bị ai ép buộc.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần D (Ngân hàng D) trình bày:

Vào ngày 16/3/2017 ông Phan Cao T bà Trần Thị Bích N đã thế chấp thửa đất số 164, tờ 13, diện tích 2.461,5 m^2 tại xã T huyện T tỉnh Bến Tre để vay số tiền 800.000.000 đồng, thời hạn vay 120 tháng, mục đích vay hoàn tiền mua nhà, lãi suất ban đầu theo hợp đồng là 11,5%/năm, lãi suất quá hạn là 18,3%/năm, phương thức trả nợ: gốc và lãi trả hàng tháng. Quá trình vay ông T bà N không thực hiện tốt nghĩa vụ trả nợ, không trả nợ vốn và lãi theo thỏa thuận, mặc dù đã được ngân hàng nhắc nhở nhiều lần. Tính đến ngày 08/5/2020 ông T bà N còn nợ ngân hàng tổng cộng là 849.611.810 đồng, trong đó nợ gốc là 686.780.000 đồng, lãi trong hạn là 118.388.658 đồng, lãi quá hạn là 44.443.152 đồng. Nay ngân hàng yêu cầu ông T bà N phải trả số nợ là 849.611.810 đồng và lãi phát sinh theo thỏa thuận từ ngày 09/5/2020 đến khi trả dứt nợ. Nếu ông T bà N không trả nợ thì yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Anh Nguyễn Thanh T trình bày:

Anh là cháu của ông M, anh có thuê một diện tích đất khoảng 30m^2 để cất một căn nhà gạch và buôn bán, anh đồng ý với kết quả định giá của hội đồng định giá, nếu ai nhận đất thì phải trả lại anh giá trị nhà theo quy định nhưng anh không có yêu cầu độc lập, chưa có yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đã đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án số 11/2020/DS-ST ngày 12/5/2020 Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre và quyết định số 17/2020/QĐ-SC ngày 22/5/2020 về sữa chửa, bổ sung bản án quyết định :

Căn cứ các Điều 217, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng các Điều 124, 131, 133, 370, 463 Bộ luật dân sự 2015; các Điều 90, 91 Luật các Tổ chức tín dụng; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng M đối với ông Phan Cao T.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 14/02/2017 giữa ông Nguyễn Hoàng M bà Nguyễn Thị Xuân T với ông Phan Cao T.

- Buộc ông Nguyễn Hoàng M bà Nguyễn Thị Xuân T có trách nhiệm trả cho ông Phan Cao T số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng.

- Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 164, tờ bản đồ số 13 tọa lạc xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre từ ông Phan Cao T sang ông Nguyễn Hoàng M.

Các đương sự tự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đứng tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Bác yêu cầu phản tố của ông Phan Cao T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 14/02/2017 giữa ông Nguyễn Hoàng M bà Nguyễn Thị Xuân T với ông Phan Cao T. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Xuân T với ông Phan Cao T.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần D.

Buộc ông Phan Cao T, bà Trần Thị Bích N trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần D số tiền tạm tính đến ngày 08/5/2020 là 849.611.810 đồng, trong đó nợ gốc là 686.780.000 đồng, lãi trong hạn là 118.388.658 đồng, lãi quá hạn là 44.443.152 đồng và lãi phát sinh theo thỏa thuận tại hợp đồng cho vay số 081/17/HĐCV/110-11 ngày 16/3/2017 được ký giữa Ngân hàng thương mại cổ phần D, chi nhánh Tiền Giang với ông Phan Cao T bà Trần Thị Bích N.

Do ông Nguyễn Hoàng M bà Nguyễn Thị Xuân T chưa chuyển giao đất cho ông Phan Cao T và đang quản lý tài sản thế chấp là thửa đất số 164 tờ bản đồ số 13 diện tích 2.461,5m^2 tọa lạc xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre nên ông M bà T có nghĩa vụ trả thay cho ông T bà N số tiền 849.611.810 đồng và lãi phát sinh theo hợp đồng vay như đã nêu trên.

Trường hợp ông M bà T không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần D, có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 081/2017/HĐTC/110-11 ngày 16/3/2017 là quyền sử dụng đất thửa 164, tờ 13, xã T, huyện T, Bến Tre.

Ông Nguyễn Hoàng M bà Nguyễn Thị Xuân T có quyền khởi kiện ông Phan Cao T bà Trần Thị Bích N để đòi lại số tiền ông bà đã thực hiện nghĩa vụ thay cho ông T bà N đối với hợp đồng vay nêu trên.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 25/5/2020 ông Nguyễn Hoàng M kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, do ông T và bà N vay tiền của Ngân hàng, nên buộc ông T bà N trả cho Ngân hàng. Việc Tòa cấp sơ thẩm buộc ông và bà T trả nợ cho Ngân hàng là không đúng.

Ngày 20/5/2020 ông Phan Cao T kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/02/2017 giữa ông Nguyễn Hoàng M với ông Phan Cao T.

Ngày 10/6/2020 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre kháng nghị một phần bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/02/2017 giữa ông Nguyễn Hoàng M, bà Nguyễn Thị Xuân T với ông Phan Cao T và hợp đồng thế chấp số 081/2017/HĐTC/110-11 ngày 16-3-2017 là vô hiệu. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP D - Chi nhánh Tiền Giang, buộc ông Phan Cao T, bà Trần Thị Bích N thực hiện nghĩa vụ trả Ngân hàng TMCP D số tiền 849.611.810 đồng và lãi phát sinh theo hợp đồng vay đã ký.

Tại phiên toà phúc thẩm, phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; phía bị đơn vẫn giữ yêu cầu phản tố, các đương sự có đơn kháng cáo đều giữ nguyên nội dung kháng cáo; người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị hủy án sơ thẩm; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa giữ nguyên kháng nghị.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tại phiên tòa: Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng, trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng theo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/02/2017 giữa ông Nguyễn Hoàng M, bà Nguyễn Thị Xuân T với ông Phan Cao T và hợp đồng thế chấp số 081/2017/HĐTC/110-11 ngày 16-3-2017 giữa ông Phan Cao T bà Trần Thị Bích N với Ngân hàng D là vô hiệu. Buộc ông Phan Cao T, bà Trần Thị Bích N phải thực hiện nghĩa vụ trả cho Ngân hàng D số tiền 849.611.810 đồng và lãi phát sinh theo hợp đồng vay đã ký.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại "*đơn xin hoãn phiên tòa*"(không ghi ngày tháng năm) Ngân hàng thương mại Cổ phần D chi nhánh Tiền Giang do ông Nguyễn Văn T, chức vụ giám đốc chi nhánh Tiền Giang đề nghị hoãn phiên tòa 30 ngày kể từ ngày 12/8/2020 do ông Nguyễn Văn T bận công việc đột xuất. Tuy nhiên, theo văn bản ủy quyền đề ngày 28/7/2020, Ngân hàng đã có văn bản ủy quyền cho bà Huỳnh Thị

Ngọc T và ông Tống Long H tham gia tố tụng cho đến khi giải quyết xong công việc hoặc khi có văn bản khác thay thế hủy bỏ. Phía Ngân hàng cũng không có văn bản hủy bỏ văn bản ủy quyền ngày 28/7/2020. Tại phiên tòa hôm nay, các đương sự gồm người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thương mại Cổ phần D chi nhánh Tiền Giang đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt (phiên tòa mở lần thứ nhất vào ngày 05/8/2020). Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, quyết định tiến hành xét xử vụ án.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Đinh Thị Bé M đề nghị Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa để triệu tập phía Ngân hàng TMCP D- chi nhánh Tiền Giang tham gia tố tụng, bà Mười cho rằng cần phải có mặt của đại diện Ngân hàng vì theo bà biết hiện tại thì toàn bộ tài sản của Ngân hàng này đã được thanh lý theo quy định. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập chứng cứ đầy đủ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị của phía bị đơn.

[2] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng M yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/02/2017 giữa ông Nguyễn Hoàng M, bà Nguyễn Thị Xuân T với ông Phan Cao T. Bị đơn ông T cho rằng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông T, bà T là hợp pháp, không đồng ý hủy hợp đồng. Từ đó, bị đơn phản tố yêu cầu Tòa án tuyên công nhận hợp đồng nêu trên. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP D- chi nhánh Tiền Giang có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu ông Phan CaoThành và Trần Thị Bích N phải trả số nợ là 849.611.810 đồng và lãi phát sinh theo thỏa thuận từ ngày 09/5/2020 đến khi trả dứt nợ. Nếu ông T bà N không trả nợ thì yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/02/2017 giữa ông Nguyễn Hoàng M, bà Nguyễn Thị Xuân T với ông Phan Cao T; không chấp nhận phần yêu cầu phản tố của ông Phan Cao T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng buộc ông Phan Cao T, bà Trần Thị Bích N trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần D số tiền tạm tính đến ngày 08/5/2020 là 849.611.810 đồng, trong đó nợ gốc là 686.780.000 đồng, lãi trong hạn là 118.388.658 đồng, lãi quá hạn là 44.443.152 đồng và lãi phát sinh theo thỏa thuận tại hợp đồng cho vay số 081/17/HĐCV/110-11 ngày 16/3/2017 được ký giữa Ngân hàng thương mại cổ phần D, chi nhánh Tiền Giang với ông Phan Cao T bà Trần Thị Bích N. Do ông Nguyễn Hoàng M bà Nguyễn Thị Xuân T chưa chuyển giao đất cho ông Phan Cao T và đang quản lý tài sản thế chấp là thửa đất số 164 tờ bản đồ số 13 diện tích 2.461,5m^2 tọa lạc xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre nên ông M bà T có nghĩa vụ trả thay cho ông T bà N số tiền 849.611.810 đồng và lãi phát sinh theo hợp đồng vay như đã nêu trên.

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm nên nguyên đơn, bị đơn cùng có đơn kháng cáo. Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre kháng nghị.

[3] Về nguồn gốc đất: Theo sự thừa nhận của các bên đương sự (trong đó có bà T) cũng như các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã có căn cứ khẳng định toàn bộ thửa đất số 164, tờ 13, diện tích 2.461,5m^2, tại xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre có nguồn gốc trước đây là của ông Nguyễn Hoàng M, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 835630 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp vào ngày 20/5/2011.

[4] Về giao dịch về quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hoàng M, bà Nguyễn Thị Xuân T với ông Phan Cao T: Ông T (bị đơn) cho rằng phía ông M (nguyên đơn) đã thỏa thuận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 164, tờ bản đồ số 13, có diện tích là 2.461,5m2 tại xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 14/02/2017, giá trị chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Chứng cứ ông T cung cấp cho Tòa án để chứng minh là ông được đứng tên quyền sử dụng đất. Trong khi đó, ông M cung cấp được cho Tòa án "Hợp đồng mượn tiền lập ngày 14/02/2017" và các bản cam kết của ông T lập vào các ngày 19/7 và ngày 29/8/2018 để chứng minh việc ông không có chuyển nhượng phần đất nêu trên cho phía ông T.

Theo hợp đồng mượn tiền ngày 14/02/2017, thì ông T cho ông M vay số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất do hai bên tự thỏa thuận, thời hạn mượn là 05 năm, hợp đồng này đã được công chứng. Hợp đồng mượn tiền, hai bên còn thỏa thuận ông M có thế chấp và ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 835630 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 20/5/2011. Cho nên, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông M với ông T được ký cùng ngày với hợp đồng mượn tiền ngày 14/02/2017. Trong hợp đồng, ông T cam đoan không làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận QSDĐ nêu trên trong vòng 05 năm nếu ông M bà T trả đủ tiền cho ông T thì ông T sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngược lại, nếu ông M bà T không trả đủ tiền cho ông T thì ông T có quyền lấy đất của ông M, nhưng chỉ vài ngày sau thì ông T đã làm thủ tục sang tên cho ông và được điều chỉnh tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Hoàng M cho ông vào ngày 24/02/2017. Sau đó, ngày 16/3/2017 ông T thế chấp thửa đất này cho Ngân hàng thương mại cổ phần D – Chi nhánh Tiền Giang để vay số tiền 800.000.000 đồng theo hợp đồng vay số 081/17/HĐCV/110-11 ngày 16/3/2017 được ký giữa Ngân hàng thương mại cổ phần D với ông Phan Cao T, bà Trần Thị Bích N.

Việc ông T sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thế chấp để vay tiền ở Ngân hàng, ông M hoàn toàn không hay biết. Sau đó, ông M phát hiện và có yêu cầu ông T chuyển tên lại cho ông, nhưng ông T không thực hiện mặc dù ông ông T đã nhiều lần cam kết sẽ trả tiền vay Ngân hàng và lấy giấy chứng nhận QSDĐ để sang tên lại cho ông M.

Quá trình giải quyết vụ án ông T có phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/02/2017 giữa ông Nguyễn Hoàng M, và Nguyễn Thị Xuân T với ông. Việc ông cho rằng, ông chuyển nhượng phần đất trên với giá 200.000.000 đồng và đã giao đủ tiền cho ông M. Trong khi đó, số tiền 200.000.000 đồng cũng đã thể hiện rõ trong hợp đồng mượn tiền ngày 14/02/2017. Mặt khác, qua xem xét giá đất thực tế tại khu vực thửa 164, tờ 13 chênh lệch rất nhiều lần so với giá mà các bên thỏa thuận ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Hơn nữa, giá trị trong hợp đồng ký kết ngày 14/02/2017 là 200.000.000 đồng, nhưng chỉ vài ngày sau ông T thế chấp Ngân hàng phần đất này vay với số tiền 800.000.000 đồng. Đồng thời, phần đất trên ông M vẫn trực tiếp canh tác, sử dụng đất còn phía vợ chồng ông T, bà N chưa có thời gian nào vào quản lý đất.

Do đó, từ những tình tiết nêu trên đã có căn cứ khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M, bà T với ông T là giả tạo, nhằm che giấu hợp đồng vay tiền (việc vay mượn này không phát sinh lãi). Cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hoàng M , bà Nguyễn Thị Xuân T với ông Phan Cao T và buộc ông M và bà T trả số tiền 200.000.000 đồng cho ông T là có căn cứ. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm tuyên buộc ông M và bà T phải trả số tiền gốc và lãi theo hợp đồng vay số 081/17/HĐCV/110-11 ngày 16/3/2017 được ký giữa Ngân hàng thương mại cổ phần D với ông Phan Cao T, bà Trần Thị Bích N là không có căn cứ và số tiền này ông M là người trực tiếp nhận và chi phí tiêu xài cho cá nhân, nên ông M phải có trách nhiệm trả tiền cho ông T.

Như đã phân tích trên, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 164, tờ bản đồ số 13 giữa ông Nguyễn Hoàng M, bà Nguyễn Thị Xuân T với ông Phan Cao T là hợp đồng giả tạo, không có giá trị pháp lý. Cho nên, ông T không phải là chủ sở hữu quyền sử dụng đất, cụ thể là không có quyền định đoạt thửa 164, tờ bản đồ số 13. Việc ông T bà N thế chấp thửa 164, tờ 13 để vay vốn ở Ngân hàng D là không đúng pháp luật.

Mặt khác, theo kết quả xem xét, thẩm định của tòa án cấp sơ thẩm thể hiện trên đất có 01 căn nhà của gia đình ông M đang ở; ngoài ra trên đất còn có 03 ngôi mộ và nhà mồ của người thân ông M cùng các cây trồng lâu năm như dừa, mít, sầu riêng, bưởi…Các công trình kiến trúc và cây trồng trên đất có trước khi ông M lập hợp đồng vay tiền, hợp đồng chuyển nhượng với ông T.

Ông M hoàn toàn không thấy Ngân hàng đến thẩm định, lời trình bày của ông M phù hợp với biên bản thẩm định giá của Ngân hàng vào ngày 22/3/2017 không có chữ ký của ông M (là chủ sở hữu căn nhà và trực tiếp quản lý sử dụng đất). Do đó, quy trình thẩm định tài sản thế chấp của Ngân hàng đối với thửa 164, tờ bản đồ số 13, tại xã T, huyện T là không đúng. Các chứng cứ mà Ngân hàng cung cấp như "Tờ thỏa

thuận ngày 15/3/2017 giữa ông Phan Cao T, bà Trần Thị Bích N với Ngân hàng" có sự mâu thuẫn về thời gian. Do đó, hợp đồng thế chấp số 081/2017/HĐTC/110-10 vào ngày 16/3/2017 giữa ông T, bà N với Ngân hàng không được xem là ngay tình.

Do ông T, bà N là người vay tiền của Ngân hàng và Ngân hàng cũng có lỗi trong việc thẩm định tài sản, nên nghĩa vụ trả nợ thuộc về ông T, bà N theo như thỏa thuận. Lẽ ra, cấp sơ thẩm phải buộc ông T, bà N phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần D số tiền tạm tính đến ngày 08/5/2020 là 849.611.810 đồng, trong đó nợ gốc là 686.780.000 đồng, lãi trong hạn là 118.388.658 đồng, lãi quá hạn là 44.443.152 đồng và lãi phát sinh theo thỏa thuận tại hợp đồng cho vay số 081/17/HĐCV/110-11 ngày 16/3/2017 được ký giữa Ngân hàng thương mại cổ phần D, chi nhánh Tiền Giang với ông Phan Cao T bà Trần Thị Bích N mới đúng. Nhưng lại tuyên buộc ông M và bà T phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông M và bà T. Như đã nhận định ở trên, Ngân hàng không được xem là bên thứ ba ngay tình nên trường hợp ông T bà N không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần D không có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 081/2017/HĐTC/110-11 ngày 16/3/2017 là quyền sử dụng đất thửa 164, tờ 13, xã T, huyện T, Bến Tre.

[5] Từ những nhận định trên, xét kháng cáo của ông M là có cứ nên được chấp nhận. Đối với kháng cáo của ông Phan Cao T không có căn cứ chấp

[6] Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre là có căn cứ nên được chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

[7] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Phan Cao T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Cao T; chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng M và chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2020/DS-ST ngày 12/5/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre;

Áp dụng các Điều 124, 131, 133, 370, 463 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 90, 91 Luật các Tổ chức tín dụng; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng M đối với ông Phan Cao T.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 14/02/2017 giữa ông Nguyễn Hoàng M bà Nguyễn Thị Xuân T với ông Phan Cao T.

- Buộc ông Nguyễn Hoàng M phải có nghĩa vụ trả cho ông Phan Cao T số tiền vay 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 835630 đối với thửa đất số 164, tờ bản đồ số 13 tọa lạc xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre từ ông Phan Cao T sang cho ông Nguyễn Hoàng M.

2. Bác yêu cầu phản tố của ông Phan Cao T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 14/02/2017 giữa ông Nguyễn Hoàng M bà Nguyễn Thị Xuân T với ông Phan Cao T. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Xuân T với ông Phan Cao T.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần D.

Buộc ông Phan Cao T bà Trần Thị Bích N trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần D số tiền tạm tính đến ngày 08/5/2020 là 849.611.810 đồng (tám trăm bốn mươi chín triệu sáu trăm mười một ngàn tám trăm mười đồng) trong đó nợ gốc là 686.780.000 đồng (sáu trăm tám mươi sáu triệu bảy trăm tám mươi ngàn đồng), lãi trong hạn là 118.388.658 đồng (một trăm mười tám triệu ba trăm tám mươi tám ngàn sáu trăm năm mươi tám đồng), lãi quá hạn là 44.443.152 đồng (bốn mươi bốn triệu bốn trăm bốn mươi ba ngàn một trăm năm mươi hai đồng) và lãi phát sinh theo thỏa thuận tại hợp đồng cho vay số 081/17/HĐCV/110-11 ngày 16/3/2017 được ký giữa Ngân hàng thương mại cổ phần D, chi nhánh Tiền Giang với ông Phan Cao T bà Trần Thị Bích N.

4. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần D – Chi nhánh Tiền Giang về việc yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp.

Hủy Hợp đồng thế chấp số 081/2017/HĐTC/110-10 ký ngày 16/3/2017 giữa ông Phan Cao T, bà Trần Thị Bích N với Ngân hàng thương mại cổ phần D chi nhánh Tiền Giang.

5. Về chi phí thu thập chứng cứ là: 4.910.000 đồng buộc ông Phan Cao T phải chịu nhưng do ông Nguyễn Hoàng M đã nộp tạm ứng trước nên ông T có nghĩa vụ trả lại cho ông M.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Phan Cao T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008304 ngày 16/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre (ông T đã nộp xong phần án phí này).

Buộc ông Phan Cao T bà Trần Thị Bích N phải chịu 37.488.000 đồng (Ba mươi bảy triệu bốn trăm tám mươi tám ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Hoàng M bà Nguyễn Thị Xuân T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0021776 ngày 18/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre.

Hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 20.096.000 đồng theo biên lai thu số 0008375 ngày 28/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre.

7. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Phan Cao T phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0011807 ngày 25/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre là đủ.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Hoàng M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0011821 ngày 28/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND thành phố Bến Tre;
- Chi cục THADS thành phố Bến Tre;
- Phòng KTNV & THA;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Ngọc Hương