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

Bản án số: 04/2018/KDTM-PT
Ngày: 28 - 02 - 2018
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Võ Minh Triều**

Các thẩm phán: Ông Lê Lâm Sơn

Bà Ngô Thị Minh Trang

- *Thư ký Tòa án phiên tòa*: Bà **Nguyễn Thị Tuyết Mai** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang*: Ông **Trương Văn Chi** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 19 tháng 01 và ngày 28 tháng 02 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 14/2017/TLPT-KDTM ngày 07 tháng 11 năm 2017 về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất".

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 07/2017/KDTM-ST ngày 02/6/2017 của Tòa án nhân dân thành phố R bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 18/2017/QĐPT-KDTM ngày 13 tháng 12 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Kiệt;

Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: Ông Trịnh Ngọc A - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đỗ Quang B. Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng K chi nhánh thành phố R - Kiên Giang (Theo Quyết định ủy quyền số 510/QĐ-HĐTV-PC ngày 19/6/2014).

Người đại diện theo ủy quyền lại của nguyên đơn: Ông Lê Văn T. Chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng K chi nhánh thành phố R - Kiên Giang (Theo Giấy ủy quyền ngày 26/01/2018 và ngày 27/02/2018 – Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Ngô Văn H, sinh năm 1973; địa chỉ: Số 47/463A, khu phố C, phường V, thàng phố R, tỉnh Kiên Giang (Vắng mặt).

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

- Ông Đào Xuân D, sinh năm 1957 (Có mặt);
- Bà Hoàng Thị Thu G, sinh năm 1964 (Có mặt);

Cùng địa chỉ: Số 37, đường L, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

- Ủy ban nhân dân phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang (Vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Ông Đào Xuân D và bà Hoàng Thị Thu G là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Ngân hàng Kiệt do người đại diện trình bày: Ngày 13/5/2009 Ngân hàng K chi nhánh thành phố R, tỉnh Kiên Giang (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) cho ông Ngô Văn H vay số tiền 350.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 200906026 HĐTD, thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày 13/5/2009 đến hết ngày 13/5/2010, lãi suất 10,5%/năm tại thời điểm ký hợp đồng (lãi suất được điều chỉnh vào ngày 01/01 và ngày 01/07 hàng năm), lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn, mục đích vay kinh doanh nước tinh khiết. Để đảm bảo số tiền vay trên, ngày 21/02/2008 ông Ngô Văn H đã ký hợp đồng đã ký hợp đồng thế chấp số 64/4264 HĐTC và hợp đồng thế chấp bổ sung số 6/4264 HĐTC ngày 14/5/2009 với Ngân hàng, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 75m^2 và tài sản gắn liền với đất là nhà ở tại thửa số 38, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại số 37, đường L, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 474339 do Ủy ban nhân dân thị xã R cấp ngày 30/8/2005 (sau đây gọi tắt là nhà, đất số 37 L) cho ông Đào Xuân D và bà Hoàng Thị Thu G, được điều chỉnh ngày 19/7/2007 đứng tên ông Ngô Văn H. Hợp đồng thế chấp này có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường V và đã đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố R. Trong quá trình thực hiện hợp đồng do ông H không trả nợ theo đúng thỏa thuận nên ngày 21/6/2011 Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông H phải trả số tiền nợ gốc là 335.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh.

Tại phiên tòa, đại diện của nguyên đơn yêu cầu ông H trả cho Ngân hàng K chi nhánh thành phố R tổng số tiền 745.710.000 đồng (tính đến ngày 02/06/2017). Trong trường hợp bên vay không trả được nợ đề nghị Tòa án phát mãi tài sản thế chấp của ông Ngô Văn H để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Bị đơn ông Ngô Văn H trình bày: Giữa ông và vợ chồng ông D, bà G có thỏa thuận mua bán căn nhà, đất số 37 L với giá là 600.000.000 đồng, ông tự nguyện tặng thêm cho vợ chồng ông D, bà G 200.000.000 đồng, tổng cộng là 800.000.000 đồng và vợ chồng ông D đồng ý cho ông trả chậm tiền mua nhà. Sau

khi sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà, ông H đã thế chấp căn nhà nói trên để vay Ngân hàng số tiền 350.000.000 đồng, hiện nay ông còn nợ lại tiền gốc 335.000.000 đồng. Tại đơn trình bày ý kiến ngày 18/01/2018, ông H xin hoàn trả nợ gốc cho Ngân hàng, xóa lãi vay, lãi phạt, đồng thời xin giữ lại nhà, đất số 37 L và thanh toán tiền chuyển nhượng cho ông D, bà G làm hai lần.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Xuân D và bà Hoàng Thị Thu G trình bày: Ngày 17/5/2007, ông bà có làm hợp đồng tay chuyển nhượng căn nhà và đất số 37 L cho ông Ngô Văn H. Đến ngày 10/7/2007 thì làm hợp đồng chính thức. Theo cam kết ông H thanh toán dứt điểm tiền mua nhà cho ông bà trong thời hạn 06 tháng tính từ ngày 17/5/2007 đến ngày 23/01/2008, sau đó ông H xin gia hạn trả nợ cuối cùng là ngày 03/6/2008. Tuy nhiên, khi đến hạn ông H vẫn không có tiền trả cho ông bà nên ngày 11/11/2008 âm lịch, ông H đã giao trả lại căn nhà, đất số 37 L cho ông bà sử dụng. Do ông H không trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà nên ngày 04/5/2009 ông bà khởi kiện ông H đến Tòa án nhân dân thành phố R. Tại bản án sơ thẩm số 10/2010/DSST ngày 02/02/2010 của Tòa án tuyên căn nhà và đất số 37 L thuộc quyền sở hữu của ông bà. Khi án có hiệu lực, Chi cục Thi hành án thành phố R làm thủ tục cho ông bà ra Phòng Tài nguyên môi trường làm lại giấy tờ nhà đất thì ông bà mới biết ngày 14/5/2009 ông H đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để vay vốn tại Ngân hàng K, sau đó vụ việc tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng và ông H được Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang giải quyết bằng quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 35/2011/QĐ-CNSTT ngày 25/8/2011.

Nay ông bà yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà đất ký ngày 17/5/2007 với ông H, buộc ông H phải hoàn trả lại giấy tờ nhà cho vợ chồng ông bà; đồng thời yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp bổ sung ngày 14/5/2009 giữa Ngân hàng Kvới ông Ngô Văn H.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 07/2017/KDTM-ST ngày 02/6/2017, Tòa án nhân dân thành phố R đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng K đối với ông Ngô Văn H về tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đào Xuân D và bà Hoàng Thị Thu G đối với ông Ngô Văn H về việc hủy hợp đồng mua bán nhà, đất ký ngày 10/7/2007.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Đào Xuân D, bà Hoàng Thị Thu G đối với Ngân hàng K.

Buộc ông Ngô Văn H phải trả cho Ngân hàng K số tiền 745.710.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng số 200906026 HĐTD kể từ ngày 03/6/2017 cho đến khi thanh toán hết nợ.

Sau khi án có hiệu lực, nếu ông H không trả số tiền nợ trên, thì Ngân hàng K có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự thành phố R phát mãi đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất số AC 474339 do Ủy ban nhân dân thị xã R cấp ngày 30/8/2005 điều chỉnh ngày 19/7/2007 đứng tên ông H, diện tích 75m^2, thửa đất số 38, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại số 37, đường L, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang. Ông Đào Xuân D, bà Hoàng Thị Thu G phải có trách nhiệm chấp hành việc phát mãi đối với tài sản thế chấp trên.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về lãi suất chậm thi hành án, án phí và báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/6/2017, ông Đào Xuân D và bà Hoàng Thị Thu G kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với đề nghị cấp phúc thẩm giải quyết nội dung như sau:

- Hủy hợp đồng mua bán nhà, đất số 37, đường L, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang giữa ông Đào Xuân D với ông H ký ngày 17/05/2007;

- Hủy hợp đồng thế chấp vay vốn lần 2 ngày 14/5/2009 giữa ông H và Ngân hàng K.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông D, bà G vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện của nguyên đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên - đại diện Viện Kiểm sát thực hành quyền công tố và kiểm sát tại phiên tòa nhận định: Thẩm phán, Thư ký cũng như Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng từ khi thụ lý đến khi xét xử vụ án. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật tố tụng. Về nội dung, đại diện Viện Kiểm sát nhận định không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông D, bà G.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến tranh luận của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bị đơn ông Ngô Văn H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông H, Ủy ban nhân dân phường V theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Vào ngày 10/7/2007, vợ chồng ông D, bà G có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 37, đường L, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang cho ông Ngô Văn H. Sau khi sang tên

xong nhà và đất, ông H chưa giao đủ tiền cho vợ chồng ông bà, nên vợ chồng ông bà đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên. Tại tường trình ngày 18/01/2018 của ông H do trong làm ăn bị thua lỗ nên ông thừa nhận chưa thanh toán tiền nhà và đất cho vợ chồng ông D, bà G theo như thỏa thuận, nay ông đồng ý trả tiền cho vợ chồng ông D bà G nhưng xin được trả 2 lần, xin được giữ lại nhà và đất. Đồng thời, về phần nợ Ngân hàng ông đồng ý trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng nhưng xin được xóa lãi vay, lãi phạt. Tuy nhiên, việc này không được ông D, bà G và phía Ngân hàng đồng ý.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông D, bà G, Hội đồng xét xử xét thấy việc ông bà chuyển nhượng nhà và đất số 37 L cho ông Nguyễn Văn H theo phương thức cho trả chậm là sự thỏa thuận hoàn toàn tự nguyện. Sau khi chuyển nhượng, các bên đã thực hiện xong thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở từ ông D sang ông H và thực tế vợ chồng ông D, bà G đã bàn giao nhà cho ông H sử dụng, do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở giữa ông D, bà G và ông H là hợp pháp, phù hợp với quy định tại các điều 122, 124, 450 và 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Hơn nữa, trong hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, các bên không có thỏa thuận nếu ông H vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền nhà sẽ là điều kiện để ông D, bà G hủy bỏ hợp đồng nên việc ông D, bà G yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà, đất với ông H là không có cơ sở. Mặt khác, sau khi được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, ông H đã thế chấp giấy chứng nhận để vay vốn tại Ngân hàng K. Việc ký kết hợp đồng tín dụng ngày 14/5/2009 và thế chấp tài sản để đảm bảo khoản vay được thực hiện theo quy định của pháp luật. Ông H cũng thừa nhận còn nợ Ngân hàng số tiền gốc 335.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông H phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền 745.710.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng kể từ ngày 03/6/2017 cho đến khi thanh toán hết nợ là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Ông D, bà G cho rằng vào thời điểm ông H ký hợp đồng thế chấp tài sản nhà, đất số 37 L để vay vốn lần 2 (ngày 14/5/2009) tại Ngân hàng thì ông H đã bàn giao nhà cho ông bà sử dụng, nên việc Ngân hàng và ông H ký kết hợp đồng thế chấp tài sản là không hợp pháp, yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông bà không đưa ra được chứng cứ chứng minh vào thời điểm ông H ký kết hợp đồng thế chấp và hợp đồng tín dụng ngày 14/5/2009 với Ngân hàng, ông H đã sang tên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số 37 L cho ông bà, do đó yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp của ông bà là không có căn cứ và ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi hợp pháp của bên nhận thế chấp tài sản là Ngân hàng. Từ những phân tích trên, xét thấy không có cơ sở để

chấp nhận kháng cáo của ông D, bà G, xét nên chấp nhận đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang giữ nguyên bản án sơ thẩm số 07/2017/KDTM-ST ngày 02/06/2017 của Tòa án nhân dân thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

[4] Về án phí sơ thẩm và chi phí định giá giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ông D, G mỗi người phải nộp án phí phúc thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các điều 122, 124, 125, 425, 450, 452, 453, 689, 302, 305 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009; các điều 29, 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Đào Xuân D và bà Hoàng Thị Thu G.

Giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 07/2017/KDTM-ST ngày 02/6/2017 của Tòa án nhân dân thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng K đối với ông Ngô Văn H về tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đào Xuân D và bà Hoàng Thị Thu G đối với ông Ngô Văn H về việc hủy hợp đồng mua bán nhà, đất ký ngày 10/7/2007.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Đào Xuân D, bà Hoàng Thị Thu G đối với Ngân hàng K.

Buộc ông Ngô Văn H phải trả cho Ngân hàng K số tiền 745.710.000 đồng (Bảy trăm bốn mươi lăm triệu bảy trăm mười ngàn đồng) và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng số 200906026 HĐTD kể từ ngày 03/6/2017 cho đến khi thanh toán hết nợ.

Sau khi án có hiệu lực, nếu ông H không trả số tiền nợ trên, thì Ngân hàng K có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự thành phố R phát mãi đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất số AC 474339 do Ủy ban nhân dân thị xã R cấp

ngày 30/8/2005 điều chỉnh ngày 19/7/2007 đứng tên ông H, diện tích 75m^2, thửa đất số 38, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại số 37 đường L, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang. Ông Đào Xuân D, bà Hoàng Thị Thu G phải có trách nhiệm chấp hành việc phát mãi đối với tài sản thế chấp trên.

2. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Ông Ngô Văn H phải án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch là 33.828.400 đồng (Ba mươi ba triệu tám trăm hai mươi tám ngàn bốn trăm đồng).

Ông Đào Xuân D và bà Hoàng Thị Thu G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 400.000 đồng và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp là 9.400.000 đồng theo các biên lai thu tạm ứng án phí số 0007893 ngày 07/8/2009, số 0008676 ngày 14/7/2016 và số 0008696 ngày 26/7/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố R. Như vậy, ông D và bà G được nhận lại số tiền dư 9.000.000 đồng (Chín triệu đồng).

Hoàn trả cho Ngân hàng K số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.243.000 đồng (Chín triệu hai trăm bốn mươi ba ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 01586 ngày 14/7/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố R.

- Án phí phúc thẩm: Ông Đào Xuân D và bà Hoàng Thị Thu G phải nộp án phí dân sự phúc thẩm mỗi người là 300.000 đồng và được khấu trừ vào số tiền đã tạm nộp theo các biên lai thu tạm ứng án phí số 0007405 ngày 15/6/2017, số 0009571 ngày 13/10/2017 và số 0009570 ngày 16/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố R. Như vậy ông D, bà G đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

3. Về chi phí định giá: Ông Đào Xuân D và bà Hoàng Thị Thu G phải chịu chi phí định giá là 4.739.000 đồng. Ông bà đã nộp xong.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 28/02/2018.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- THADS TP. R;
- TAND TP. R;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)

Võ Minh Triều