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

Bản án số: 229/2024/DS-PT
Ngày: 27/12/2024
V/v: "Tranh chấp hợp đồng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Thái Bình

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thanh Thái, bà Vũ Thị Thanh Hòa

- Thư ký phiên tòa: Bà Lương Mai Hân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 20-27 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sư thụ lý số 136/2024/TLPT-DS ngày 12 tháng 8 năm 2024 về việc: " *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản, tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tín dụng"*. Do bản án dân sự sơ thẩm số 85/2024/DS-ST ngày 09 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 229/2024/QĐ-PT, ngày 05 tháng 11 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 166/2024/QĐ-PT, ngày 28 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Bà Đào Thị O, sinh năm 1951 (đã chết ngày 27/9/2023)

Địa chỉ: Thôn B, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đào Thị O:

- Bà Mai Thị M, sinh năm 1928

- Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1974

- Ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1979

- Bà Nguyễn Thị Kịm M1, sinh năm 1982

- Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1989

- Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1992

- Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1994

Cùng địa chỉ: Thôn B, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

- Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1984

Địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà O: Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1984, địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

2. Ngân hàng TMCP V1 (V2)

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí D1 – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D1: Ông Đỗ Thành T1 – Chức vụ: Phó Giám đốc trung tâm thu hồi nợ khách hàng doanh nghiệp và xử lý nợ pháp lý.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1:

- Ông Trần Văn T2 – Chức vụ: Cán bộ xử lý nợ. Địa chỉ: Tầng A, Tòa nhà A, số I C, phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Phạm Lê Tuấn A – Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ

- Ông Từ Như T3 – Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ

- Ông Bùi Trung V – Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ

Cùng địa chỉ: Số A T, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận

***Bị đơn:* Ông Nguyễn Đương T4, sinh năm 1969 và bà Lê Thị T5, sinh năm 1970**

Cùng địa chỉ: Thôn F, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T4: Bà Lê Thị T5, sinh năm 1970, địa chỉ: Thôn F, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ngân hàng TMCP V1 (V2).**

Người kháng cáo: Ngân hàng TMCP V1 (V2), ông Nguyễn Đương T4 và bà Lê Thị T5.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Trong đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Đào Thị O (chết ngày 23/9/2023) và ông Nguyễn Minh T là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng đồng thời là người đại diện theo ủy của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng khác của bà O trình bày:

Khoảng giữa năm 2020, bà O phát hiện bị bệnh ung thư cần tiền điều trị, nhà thì khó khăn không có tiền. Do qua giới thiệu bà O được biết bà Võ Thị Q ở H là người có quan hệ với ngân hàng nên bà có cầm 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 744585 do UBND huyện H cấp ngày 04/9/2013 đứng tên bà và ông Nguyễn Văn T6 để nhờ bà Q liên hệ với ngân hàng cho vay tiền. Sau khi bà Q xem sổ đỏ và bà có nói với bà Q là ông T6 đã chết thì bà Q nói phải làm thừa kế sang tên cho bà thì mới vay được. Bà có về làm thủ tục để làm thừa kế, khoảng hơn 1 tháng sau thì bà làm thừa kế cuốn sổ trên sang tên cho bà vào ngày 17/8/2020. Chiều cùng ngày 17/8/2020, bà có tới phòng 1 cửa UBND huyện lấy cuốn sổ và tới nhà bà Q luôn thì bà Q lại nói là bà đã già lớn tuổi nên ngân hàng không cho vay. Lúc đó bà Q có nói hay là để bà Q giới thiệu ông Nguyễn Đương T4 ở Thôn F, H là người chuyên cho vay tiền lãi suất thấp giống như ngân hàng thì bà đồng ý, sau đó bà Q dẫn bà tới nhà ông T4. Khi gặp ông T4 thì bà nói cần vay 200.000.000 đồng thì ông T4 nói vay 200.000.000 đồng thì bà phải thế chấp cuốn sổ đỏ trên. Do cần tiền nên bà chấp nhận, lúc đó bà Q có dẫn bà với ông T4 tới văn phòng C để công chứng thế chấp sổ đỏ cho ông T4. Sau khi ký xong thì thì mọi giấy tờ ông Tân giữ chứ bà không giữ giấy tờ gì. Sau đó bà, bà Q và ông T4 về lại nhà ông T4, tại đây ông T4 giao cho bà 200.000.000 đồng và có viết tờ giấy vay tiền đưa cho bà ký, sau đó ông T4 ký, sau đó bà đi về. Bà và ông T4 thỏa thuận lãi 1%/tháng. bà trả lãi đều 2.000.000/tháng. Sau này bà T5 (vợ ông T4) nói bà là có tiền thì trả lần vô tiền gốc cho giảm bớt tiền lãi. Bà O khai vừa trả lãi và gốc tổng cộng 72.970.000 đồng.

Ông T4 thế chấp sổ đỏ của bà vay tiền của ngân hàng B lần. Lần đầu thì bà không biết, đến lần thứ 2 khoảng 1 năm kể từ ngày vay tiền của ông T4 thì bà mới biết. Lý do bà biết là bên ngân hàng lên thẩm định để cho ông T4 vay tiền lại thì lúc đó bà đang ở nhà, khi đó có mặt cả ông T4 nữa, bà có hỏi ngân hàng nhà của bà sao lại thẩm định thì phía ngân hàng nói là sổ đỏ đứng tên ông T4, ông T4 đang làm thủ tục vay ngân hàng. Lúc đó bà trình bày với phía ngân hàng là bà chỉ vay tiền 200.000.000 đồng của ông T4, thì ngân hàng nói vậy thì cô đi khởi kiện ông T4, sau đó ngân hàng đi về, bà không rõ ngân hàng làm gì nữa vì lúc đó bà mới đi bệnh viện về mệt nên không hỏi gì thêm. Sau khi biết sự việc trên thì bà có nhờ bà L (gần nhà bà) cho bà vay tiền để chuộc lại sổ thì bà T5 đòi

1 tỷ mới cho chuộc lại, bà nói vay có 200.000.000 đồng tại sao lại đòi 1 tỷ thì bà T5 nói bán cho bà T5 rồi, giờ chỗ tình nghĩa cho chuộc lại 1 tỷ. Lúc đó bà không chấp nhận. Sau đó bà đi về và xuống văn phòng công chứng xin sao chụp hợp đồng ký với ông T4 và nhờ người quen phô tô hợp đồng tín dụng để khởi kiện.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà O chết ngày 23/9/2023. Ông Nguyễn Minh T là người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà O đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ khác của bà O thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Đào Thị O và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Đương T4 đối với thửa đất số 300, tờ bản đồ 00, diện tích 466,0m^2 tại địa chỉ thôn B, xã T, H theo giấy chứng nhận số BO 744585 do UBND huyện H cấp ngày 04/9/2013 đứng tên ông Nguyễn Văn T6 và bà Đào Thị O, cập nhật sang tên bà Đào Thị O ngày 17/8/2020, cập nhật sang tên ông Nguyễn Đương T4 ngày 24/8/2020 công chứng ngày 17/8/2020 bị vô hiệu do giả tạo.

- Thay đổi yêu cầu Hủy hợp đồng vay hạn mức số LN 211015508760 bằng yêu cầu: Tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 16/10/2020 giữa bên thế chấp ông Nguyễn Đương T4, bà Lê Thị T5 và bên nhận thế chấp Ngân hàng TMCP V1 đối với thửa đất số 300, tờ bản đồ 00, diện tích 466,0m^2 tại địa chỉ thôn B, xã T, H theo giấy chứng nhận số BO 744585 do UBND huyện H cấp ngày 04/9/2013 đứng tên ông Nguyễn Văn T6 và bà Đào Thị O, cập nhật sang tên bà Đào Thị O ngày 17/8/2020, cập nhật sang tên ông Nguyễn Đương T4 ngày 24/8/2020 công chứng ngày 16/10/2020.

- Tất cả các anh chị em ông gồm ông Nguyễn Văn N; Ông Nguyễn Văn N1; Bà Nguyễn Thị Kim M2; Bà Nguyễn Thị Kim H; Ông Nguyễn Văn D; Bà Nguyễn Thị Kim L và ông (Nguyễn Văn T7) sẽ trả cho bà T5, ông T4 200.000.000 đồng tiền gốc và tiền lãi 1/%/tháng theo thỏa thuận kể từ ngày vay tới nay và trả theo phần bằng nhau đối với khoản nợ gốc và lãi trên. Các anh chị ông sẽ tự nguyện trả thay phần bà ngoại ông là bà Mai Thị M vì bà M hiện nay đã già yếu.

*/ Đại diện nguyên đơn ngân hàng TMCP V1 trình bày: Ngân hàng thương mại cổ phần V1 cho bà Lê Thị T5 và ông Nguyễn Đương T4 vay vốn theo hợp đồng tín dụng sau:

- Hợp đồng cho vay số LD2121701974 ngày 05/08/2021 cho bà T5 vay số tiền 100.000.000 đồng, thời hạn vay 36 tháng từ ngày 05/8/2021 đến ngày 15/7/2024, lãi suất 22%/năm, lãi suất tăng giảm theo biên độ do ngân hàng quy

định, lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn. Mục đích nhu cầu đời sống và mua bảo hiểm sinh mạng người vay tín dụng. Đến ngày 15/11/2021 thì bà T5 vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Tính đến ngày 08/7/2024 bà T5 còn nợ tổng cộng 187.092.158 đồng Trong đó tiền gốc: 96.413.128 đồng, lãi trong hạn: 61.064.131 đồng, lãi quá hạn: 29.614.899 đồng.

- Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2110154508760 ngày 21/10/2021 và khế ước nhận nợ ngày 21/10/2021 thể hiện đã giải ngân cho bà T5, ông T4 số tiền 760.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng từ ngày 21/11/2021 đến ngày 21/10/2022, lãi suất 08%/năm, lãi suất có thể điều chỉnh theo biên độ tăng giảm theo quy định của ngân hàng, lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn, mục đích bổ sung vốn kinh doanh mua bán thanh long. Đối với khoản vay này ông T4 và bà T5 chưa trả cho ngân hàng đồng tiền gốc và tiền lãi nào. Tính đến ngày 08/7/2024, ông T4 và bà T5 còn nợ ngân hàng tổng gốc và lãi là 1.104.662.111đồng (trong đó: tiền gốc: 760.000.000 đồng, lãi trong hạn: 231.238.444 đồng, lãi quá hạn: 113.423.667 đồng).

- Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không tài sản bảo đảm, mở và sử dụng tài khoản thanh toán và dịch vụ ngân hàng Đ1 ngày 17/10/2020 thể hiện giải ngân cho bà T5 số tiền 120.000.000 đồng, thời hạn vay 36 tháng từ ngày 22/10/2020 đến ngày 15/10/2023, lãi suất 21%/năm, lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn.Lãi suất có thể điều chỉnh theo biên độ tăng giảm theo quy định của ngân hàng, mục đích mua sắm dụng cụ gia đình. Ngày 15/01/2022, bà T5 vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Tính đến ngày 08/7/2024, bà T5 còn nợ ngân hàng tổng cộng 150.987.571 đồng (trong dó: tiền gốc: 81.475.656 đồng, tiền lãi trong hạn 46.813.649 đồng, tiền lãi quá hạn 22.698.212 đồng).

Tất cả 03 khoản vay trên đều đã chuyển nợ quá hạn. Tổng cộng gốc và lãi của 03 hợp đồng trên tính đến ngày 08/7/2024, bà T5 ông T4 còn nợ tổng cộng 1.442.741.786 đồng.

Đối với hợp đồng số LD 20296001255.CCN.PR.TT 031 bà T5 còn nợ ít nên ngân hàng không yêu cầu trả nợ của khoản vay này.

Tài sản đảm bảo cho 03 khoản vay trên là thửa đất số 300, tờ bản đồ 00, diện tích 466m^2 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất BO 744585 do UBND huyện H cấp ngày 04/9/2013 đứng tên ông Nguyễn Văn T6, bà Đào Thị O được cập nhật sang tên bà O ngày 17/8/2020 và cập nhật sang tên ông Nguyễn Đương T4 ngày 24/8/2020. Trong quá trình nhân viên ngân hàng tới nơi có tài sản thế chấp để xem xét thẩm định tài sản, xem xét hiện trạng tài sản thì đều do ông T4 dẫn ngân hàng tới và tự ông T4 mở cửa cho ngân hàng vào xem xét tài sản, trong 02 lần ngân hàng tới thì

không thấy có bà O ở trên căn nhà này. Do giấy chứng nhận đứng tên ông T4 nên việc ngân hàng ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất trên là ngay tình. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp trên của nguyên đơn.

Ngân hàng thương mại cổ phần V1 yêu cầu bà Lê Thị T5 và ôngNguyễn Đương T4 trả gốc và lãi tính đến ngày 08/7/2024 là 1.442.741.768đồng và tiền lãi quá hạn sinh trên nợ gốc kể từ ngày 09/7/2024 cho đến khi hai bên thanh toán xong nợ. Trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ toàn bộ tổng nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP V1 được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi toàn bộ tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 16/10/2020 được công chứng tại Văn phòng C1 tỉnh Bình Thuận và đăng ký giao dịch bảo đảm cùng ngày tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H để thu hồi nợ.

*/*Trong quá trình giải quyết* ***vụ án, bị đơn ông Nguyễn Đương T4 và bà Lê Thị T5 trình bày:***

Trước mấy ngày ký hợp đồng chuyển nhượng, ông bà không biết bà O như thế nào cả. Chỉ nghe bà Q nói bà O này có thửa đất đang thế cho bà H1 (không rõ nhân thân địa chỉ cụ thể), bà O đang muốn chuyển nhượng lấy thêm tiền, vợ chồng bà mới hỏi bà Q là thế sổ đỏ trên cho bà H1 bao nhiêu thì bà Q nói không biết, vợ chồng bà hỏi bà H1 thì mới biết là bà O đang thế sổ đỏ trên cho bà H1 lấy 600.000.000 đồng. Sau đó khoảng mấy ngày sau ông bà liên lạc cho bà H1 thì bà H1 nói bà O muốn chuyển nhượng thửa đất trên 600.000.000 đồng.

Khoảng 06 giờ sáng ngày 17/8/2020 bà H1 gọi nói bà O nói lát nữa bà O giao sổ đỏ thì bà đồng ý và nói tập trung tại phòng C2 để ký hợp đồng. Vào lúc khoảng hơn 08 giờ sáng cùng ngày, tại phòng công chứng có vợ chồng ông bà, bà Q, bà H1, bà O và bà H2 (Bà H2 chở bà O đi). Tại đây, bà H1 đưa cuốn sổ đỏ gốc cho bà xem và nói "Bà O đòi thêm 200.000.000 đồng nữa nên không làm, tại sao bà lại làm", lúc đó bà T5 nói "kệ thêm có 200.000.000 đồng thì làm luôn, làm chuyển nhượng chứ đâu phải thế chấp đâu mà sợ". Sau đó ông T4 và bà O cầm sổ đỏ vào trong làm hợp đồng chuyển nhượng, bà T5 ở ngoài thanh toán cho bà H1 600.000.000 đồng. Sau khi ký công chứng xong thì bà O tới nhà ông bà lấy thêm 200.000.000 đồng nữa. Tổng cộng vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng thửa đất của bà O giá 800.000.000 đồng. Đối với Hợp đồng vay tiền ngày 17/8/2020 thể hiện nội dung trong hợp đồng trên. Giấy này không biết ai đưa ra cho ông T4 ký, nhưng bà T5 khẳng định chữ ký trong hợp đồng vay tiền là chữ ký của ông T4.

Tại phiên tòa bà T5 đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông T4 khai lại rằng: Vợ chồng bà thực tế không có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất trên của bà O. Lý do làm chuyển nhượng là do bà H1 (không rõ nhân thân địa chỉ) đang cầm thế cuốn sổ đỏ của bà O giá 600.000.000 đồng, bà O đòi thêm bà H1 200.000.000 đồng nữa thì bà H1 không chấp nhận, bà H1 có gọi cho bà có làm không thì bà đồng ý làm, vào buổi chiều ngày 17/8/2020 thì các bên tới phòng công chứng Nguyễn D2 để công chứng hợp đồng. Khi tới phòng công chứng thì bà H1 đem cuốn sổ đỏ đứng tên bà O tới đưa cho bà, bà đưa cho bà O và ông T4 để hai người vào ký hợp đồng công chứng, bà ngồi trên xe ô tô của bà H1 phía ngoài phòng công chứng thanh toán cho bà H1 600.000.000 đồng (là tiền bà O nợ bà H1). Khi thanh toán cho bà H1 600.000.000 đồng thì bà và bà H1, bà O không lập giấy tờ gì thể hiện việc ba bên thanh toán số tiền 600.000.000 đồng trên vì nghĩ đã công chứng chuyển nhượng nên không cần phải làm giấy tờ gì cả. Sau khi công chứng xong thì tất cả về lại nhà bà, tại nhà bà, bà đưa cho bà O thêm 200.000.000 đồng nữa, còn tờ giấy vay mượn đúng là chữ ký của ông T4 ký vào, còn ai đưa cho ông T4 ký thì bà không biết. Tổng cộng, vợ chồng bà làm giấy chuyển nhượng trên giá 800.000.000 đồng. Sau khi làm xong thì bà O hẹn tới tháng 2/2021 sẽ chuộc sổ đỏ trên, sau đó thì do vợ chồng bà kẹt tiền nên có nói với bà O thì bà O nói thế sổ đỏ vào ngân hàng để rút vốn lại thì vợ chồng bà mới thế sổ đỏ trên vào ngân hàng, bà O thỏa thuận là người trả lãi cho ngân hàng, khoảng ra năm bà O sẽ bán đất để chuộc sổ từ ngân hàng ra. Khi ngân hàng lên thẩm định thì có bà O ở nhà nhưng bà O không phản đối gì cả.

Nay bà không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà Đào Thị O, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ngân hàng TMCP V1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 85/2024/DS-ST ngày 09 tháng 7 năm 2024, Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35, Điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158; Điều 165; Điều 212; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 116; Điều 117, Điều 119, Điều 122; Điều 123; Điều 124; Điều 131, Điều 280; Điều 351; Điều 352; Điều 353, Điều 357; Điều 463, Điều 466; Điều 468; Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503; Điều 615 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điểm a khoản 3 Điều 167; khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng

Điều 26 Luật thi hành án dân sự

Khoản 2 khoản 7 Điều 26; khoản 3 Điều 27Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đào Thị O (do bà Mai Thị M, ông Nguyễn Văn N; ông Nguyễn Văn N1; bà Nguyễn Thị Kim M2; bà Nguyễn Thị Kim H; ông Nguyễn Văn D, Bà Nguyễn Thị Kim L và ong Nguyễn Văn T7 kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng).

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 02912, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/8/2020 được công chứng tại Văn phòng C giữa bên chuyển nhượng Đào Thị Kim O, bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Đương T4 đối với thửa đất số 300, tờ bản đồ 00, diện tích 466m^2 tại địa chỉ thôn B, xã T, huyện H thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất BO 744585 do UBND huyện H cấp ngày 04/9/2013 đứng tên ông Nguyễn Văn T6, bà Đào Thị O được cập nhật sang tên bà O ngày 17/8/2020, cập nhật sang tên ông Nguyễn Đương T4 bị vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 16/10/2020, giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng TMCP V1 - Chi nhánh B1, bên thế chấp là ông Nguyễn Đương T4 và bà Lê Thị T5 đối với thửa đất số 300, tờ bản đồ số 00, diện tích 466,0m^2 tọa lạc tại thôn B, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 744585 do UBND huyện H cấp ngày 04/9/2013, cập nhật thừa kế sang tên bà Đào Thị O ngày 17/8/2020, cập nhật sang tên cho ông Nguyễn Đương T4 ngày 24/8/2020, hợp đồng được công chứng tại phòng công chứng số 01- tỉnh Bình Thuận bị vô hiệu.

Buộc Ngân hàng TMCP V1 phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 744585 do UBND huyện H cấp ngày 04/9/2013, cập nhật thừa kế sang tên bà Đào Thị O ngày 17/8/2020, cập nhật sang tên cho ông Nguyễn Đương T4 ngày 24/8/2020 cho bà Đào Thị O (do bà Mai Thị M, ông Nguyễn Văn N; ông Nguyễn Văn N1; bà Nguyễn Thị Kim M2; bà Nguyễn Thị Kim H; ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Kim L và ông Nguyễn Văn T7 kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng). Giấy chứng nhận này do ông Nguyễn Minh T đại diện nhận.

Ông Nguyễn Minh T đại diện cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụtố tụng của bà Đào Thị O có nghĩa vụ liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xóa cập nhật biến động đứng tên ông Nguyễn Đương T4 và xóa đăng ký thế chấp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số BO 744585 do UBND huyện H cấp ngày 04/9/2013, cập nhật thừa kế sang tên bà Đào Thị O ngày 17/8/2020, cập nhật sang tên cho ông Nguyễn Đương T4 ngày 24/8/2020.

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào bản án này để xóa cập nhật biến động đứng tên ông Nguyễn Đương T4 và xóa đăng ký thế chấp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số BO 744585 do UBND huyện H cấp ngày 04/9/2013, cập nhật thừa kế sang tên bà Đào Thị O ngày 17/8/2020, cập nhật sang tên cho ông Nguyễn Đương T4 ngày 24/8/2020.

Ông Nguyễn Văn N; ông Nguyễn Văn N1; bà Nguyễn Thị Kim M2; bà Nguyễn Thị Kim H; ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Kim L và ông Nguyễn Văn T7 mỗi người phải trả cho ông Nguyễn Đ và bà Lê Thị T5 số tiền gốc: 28.571.428 đồng và lãi tính đến ngày 09/7/2024 là: 13.352.380 đồng.

Kể từ ngày 10/7/2024 cho tới khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

- Công nhận sự thỏa thuận giữa Ngân hàng TMCP V1 và ông Nguyễn Đương T4, bà Lê Thị T5, sự thỏa thuận cụ thể như sau:

Ông Nguyễn Đương T4 và bà Lê Thị T5 trả cho ngân hàng TMCP V1 tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 08/7/2024 là 1.442.741.786 đồng. Trong đó:

+Số tiền nợ theo hợp đồng cho vay số LD2121701974ngày 05/08/2021 tính đến ngày 08/7/2024 là 187.092.158 đồng. (trong đó tiền gốc: 96.413.128 đồng, lãi trong hạn: 61.064.131 đồng, lãi quá hạn: 29.614.899 đồng).

+Số tiền nợ theo hợp đồng cho vay hạn mức số LN2110154508760 ngày 21/10/2021 tính đến ngày 08/7/2024 là 1.104.662.111đồng (trong đó: tiền gốc: 760.000.000 đồng, lãi trong hạn: 231.238.444 đồng, lãi quá hạn: 113.423.667 đồng).

+Số tiền nợ theo Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không tài sản bảo đảm, mở và sử dụng tài khoản thanh toán và dịch vụ ngân hàng Đ1 BHT/VN0010229/202010/333 ngày 17/10/2020 tính đến ngày 08/7/2024 là 150.987.571 đồng (trong đó: tiền gốc: 81.475.656 đồng, tiền lãi trong hạn 46.813.649 đồng, tiền lãi quá hạn 22.698.212 đồng).

Kể từ ngày 09/7/2024, ông T4 và bà T5 còn phải chịu tiền lãi quá hạn phát sinhtrên số nợ gốc của từng hợp đồng cho đến khi thanh toán hết nợ gốc theo lãi suất đã thỏa thuận trong các hợp đồng:Hợp đồng cho vay số LD2121701974ngày 05/08/2021;hợp đồng cho vay hạn mức số LN2110154508760 ngày 21/10/2021; Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không tài sản bảo đảm, mở và sử dụng tài khoản thanh toán và dịch vụ ngân hàng Đ1 ngày 17/10/2020).

Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP V1 về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ đối với thửa đất số 300, tờ bản đồ số 00, diện tích 466,0m^2 tọa lạc tại thôn B, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 744585 do UBND huyện H cấp ngày 04/9/2013, cập nhật thừa kế sang tên bà Đào Thị O ngày 17/8/2020, cập nhật sang tên cho ông Nguyễn Đương T4 ngày 24/8/2020.

Về án phí và các chi phí tố tụng khác:

- Về án phí: Ông Nguyễn Đương T4 và bà Lê Thị T5 phải chịu 600.000 án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên đơn bà Đào Thị O được chấp nhận.

Ông Nguyễn Đương T4 và bà Lê Thị T5 chịu 27.641.126 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Ông Nguyễn Văn N; ông Nguyễn Văn N1; bà Nguyễn Thị Kim M2; bà Nguyễn Thị Kim H; ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Kim L và ông Nguyễn Văn T7 mỗi người phải phịu 2.096.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Hoàn trả lại cho ngân hàng TMCP V1 số tiền 23.622.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0014463 ngày 24/3/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Bắc.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất: Nguyễn Đương T4 và bà Đào Thị T8 phải thanh toán lại cho bà Đào Thị O (do bà Mai Thị M, ông Nguyễn Văn N; ông Nguyễn Văn N1; bà Nguyễn Thị Kim M2; bà Nguyễn Thị Kim H; ông Nguyễn Văn D, Bà Nguyễn Thị Kim L và ông Nguyễn Văn T7 kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng) do ông Nguyễn Minh T đại diện nhận số tiền 4.160.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất.

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

Ngày 17/7/2024, ông Nguyễn Đương T4 và bà Lê Thị T5 kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

Ngày 19/7/2024, Ngân hàng TMCP V1 kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng đề nghị công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông T4 và bà T5 với Ngân hàng. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về nội dung Ngân hàng được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp khi ông T4 và bà T5 không thanh toán được nợ, để thanh toán nợ vay cho Ngân hàng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Các đương sự giữ yêu cầu kháng cáo.

- Ông Nguyễn Văn T7 không chấp nhận yêu cầu kháng cáo.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Thư ký, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; người tham gia tố tụng chấp hành pháp luật. Về nội dung:

Thứ nhất, kháng cáo của bà Lê Thị T5 và ông Nguyễn Đương T4 về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 02912, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/8/2020 được công chứng tại Văn phòng C có hiệu lực pháp luật, VKS nhận thấy:

Bà Đào Thị O xác định bên cạnh việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/8/2020 thì giữa bà O và ông T4 còn ký hợp đồng vay tiền cùng ngày với nội dung thỏa thuận vay và cầm thế 01 giấy CNQSDĐ của thửa đất cùng với thửa đất các bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng. Bà Lê Thị T5 thừa nhận giấy vay tiền ngày 17/8/2020 là chữ ký ông T4 nhưng ông T4 không biết cụ thể nội dung của giấy vay tiền trên vì tại phòng công chứng ông T4 có ký rất nhiều giấy tờ nên có thể đã ký luôn vào giấy vay tiền trên. Tuy nhiên, ngoài lời trình bày thì bà Lê Thị T5 không có tài liệu gì để chứng minh nên căn cứ nghĩa vụ chứng minh theo quy định tại khoản 1 Điều 91 Bộ luật TTDS thì không có cơ sở chấp nhận ý kiến của bà Lê Thị T5.

Ngoài ra, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Lê Thị T5 không chứng minh được đã giao tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà O hoặc chứng cứ chứng minh việc cấn trừ nợ cho bà H1 từ khoản vay của bà O vào giá trị nhận chuyển nhượng đất từ bà O là 800.000.000 đồng. Đồng thời, giá trị chuyển nhượng trên hợp đồng chuyển nhượng phù hợp với số tiền vay theo giấy vay tiền ngày 17/8/2020 nên không có cơ sở xác định bà Lê Thị T5, ông Nguyễn Đương T4 đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Đào Thị O với giá 800.000.000 đồng.

Do đó, bản án sơ thẩm nhận định việc các bên ký hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/8/2020 nhằm đảm bảo cho khoản vay theo giấy vay tiền cùng ngày giữa bà O với ông T4 và căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự 2015 tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/8/2020 vô hiệu là có căn cứ.

Quá trình giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm, bà T5, ông T4 không cung cấp được chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu của mình nên kháng cáo của bà T5, ông T4 không có cơ sở chấp nhận.

Thứ hai, đối với kháng cáo của Ngân hàng TMCP V1 và của ông Nguyễn Đương T4, bà Lê Thị T5 về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng thế chấp tài sản

ngày 16/10/2020 giữa ông Nguyễn Đương T4, bà Lê Thị T5 và Ngân hàng TMCP V1 có hiệu lực pháp luật, nhận thấy:

Theo kết quả tranh tụng tại các phiên tòa phúc thẩm ngày 12/12/2024 và ngày 20/12/2024, cùng với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Ngân hàng TMCP V1 đã cung cấp hồ sơ thẩm định tài sản cùng những hình ảnh ghi lại việc nhân viên ngân hàng đã đến tại nhà và thửa đất theo giấy CNQSDĐ số BO 744585 để thẩm định tài sản trước khi nhận thế chấp quyền sử dụng đất. Cả hai lần thẩm định vào năm 2020 và 2021 đều có ông Nguyễn Đương T4 là người dẫn nhân viên ngân hàng vào bên trong nhà để xem xét mà không có bất kỳ sự ngăn cản từ phía bà Đào Thị O. Tại thời điểm thẩm định, ông Nguyễn Đương T4, bà Lê Thị T5 đã được cập nhật biến động tên người sử dụng trên giấy CNQSDĐ số BO 744585. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 16/10/2020 giữa ông Nguyễn Đương T4, bà Lê Thị T5 và Ngân hàng TMCP V1 được công chứng tại Văn phòng công chứng và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất.

Như vậy, việc ngân hàng nhận thế chấp quyền sử dụng đất theo giấy CNQSDĐ số BO 744585 để đảm bảo cho khoản vay tín dụng của ông Nguyễn Đương T4, bà Lê Thị T5 là ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 nên được công nhận hiệu lực pháp luật. Do đó, kháng cáo của Ngân hàng TMCP V1 và của ông Nguyễn Đương T4, bà Lê Thị T5 là có cơ sở chấp nhận.

Bà Đào Thị O với mục đích được vay tiền nên đã tự nguyện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/8/2020 cho ông Nguyễn Đương T4, bà Lê Thị T5 nên phải chịu trách nhiệm đối với hậu quả của việc ký hợp đồng trên. Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 thì bà Đào Thị O được giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu bằng việc được nhận giá trị tài sản còn lại sau khi Ngân hàng TMCP V1 phát mãi tài sản thu hồi nợ của ông Nguyễn Đương T4, bà Lê Thị T5.

Viện KSND tỉnh B căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật TTDS, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên: chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Đương T4, bà Lê Thị T5; chấp nhận toàn bộ kháng cáo của Ngân hàng TMCP V1; sửa bản án sơ thẩm số 85/2024/DS-ST ngày 09/7/2024 của TAND huyện Hàm Thuận Bắc đối với nội dung: công nhận Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 16/10/2020 giữa ông Nguyễn Đương T4, bà Lê Thị T5 và Ngân hàng TMCP V1 có hiệu lực pháp luật; những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đào Thị O được nhận giá trị tài sản còn lại sau khi Ngân hàng TMCP V1 phát mãi tài sản thu hồi nợ của ông Nguyễn Đương T4, bà Lê Thị T5.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Ngân hàng V3 cung cấp thêm các hình ảnh có ghi ngày tháng chụp lại nhà đất của bà O qua hai lần Ngân hàng đi thẩm định. Bà Trần Thị Thu H1 là người làm chứng cung cấp USB ghi âm cuộc nói chuyện giữa bà H1 và bà Phạm Thị H2 về chuyện nợ nần và cầm thế tài sản của bà Đào Thị O.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự:

[2.1] Về kháng cáo yêu cầu công nhận hộp đồng chuyển nhượng của ông Nguyễn Đương T4 và bà Lê Thị T5.

Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử có nghe đoạn ghi âm do bà H1 cung cấp, theo bà H1 trình bày thì đoạn ghi âm này ghi lại việc nói chuyện nợ nần và cầm thế tài sản của bà Đào Thị O. Bà Phạm Thị H2 là người đi cùng bà O khi ký hợp đồng chuyển nhượng xác nhận giọng nói trong đoạn ghi âm là của bà nhưng cho rằng đoạn ghi âm không phản ánh đúng đầu đuôi câu chuyện, bà không xác định tính xác thực của đoạn ghi âm. Hội đồng xét xử xét thấy đoạn ghi âm không nêu rõ được nội dung vấn đề gì, chỉ thể hiện chung chung là bà O nợ nần, phải cầm cố tài sản và có khả năng phải bán nhà trả nợ, không nói rõ được bà O cầm số tiền bao nhiêu, thời gian cụ thể thế nào. Đoạn ghi âm cũng không có bản giải trình về nguồn gốc. Nên về hình thức và nội dung thì không đảm bảo là chứng cứ để đánh giá đối với các vấn đề trong vụ án.

Hợp đồng chuyển nhượng tài sản mặc dù có công chứng chứng thực, nhưng căn cứ vào các tài liệu đã thu thập có tại hồ sơ, thể hiện hợp đồng trên chỉ nhằm để đảm bảo cho khoản vay giữa bà O và vợ chồng ông T4, bà T5. Bà T5 và bà H1 đều trình bày bà T5 có đưa cho bà H1 số tiền 600.000.000đ, là số tiền mà bà O nợ bà H1. Nhưng ngoài lời khai ra thì không có chứng cứ cụ thể để thể hiện số nợ 600.000.000đ. Nên không đủ căn cứ để xác định bà T5 và ông T4 đã nhận chuyển nhượng với giá là 800.000.000đ. Mặc khác bên cạnh việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/8/2020 thì giữa bà O và ông T4 còn ký hợp đồng vay tiền cùng ngày với nội dung thỏa thuận vay và cầm thế 01 giấy CNQSDĐ của thửa đất cùng với thửa đất các bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng, với số tiền là 200.000.000đ, bằng với số tiền ghi trong hợp đồng chuyển nhượng. Bà T5 là người đại diện cho ông T4 thừa nhận chử ký trong hợp đồng vay tiền là của ông T4. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì bên bà O không bàn giao nhà đất cho bên ông T4. Đồng thời bên ông T4, bà T5 cũng có lời khai thể hiện sau đó thì bà O có đồng ý để bên ông T4 thế chấp tài sản vay

Ngân hàng để thu hồi nợ. Do đó có cơ sở để xác định không có việc chuyển nhượng tài sản trên thực tế, giao dịch chuyển nhượng chỉ là để che dấu giao dịch vay tài sản. Nên Hợp đồng chuyển nhượng là vô hiệu. Ông T4 và bà O kháng cáo nhưng không nêu được vấn đề mới, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo về yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực.

[2.2] Về kháng cáo của Ngân hàng V3 và của ông T4 – bà T5, yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và ông T4 – bà T5.

Xét thấy: Theo kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, cùng với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Ngân hàng TMCP V1 đã cung cấp hồ sơ thẩm định tài sản cùng những hình ảnh ghi lại việc nhân viên ngân hàng đã đến tại nhà và thửa đất theo giấy CNQSDĐ số BO 744585 để thẩm định tài sản trước khi nhận thế chấp quyền sử dụng đất. Cả hai lần thẩm định vào năm 2020 và 2021 đều có ông Nguyễn Đương T4 là người dẫn nhân viên ngân hàng vào bên trong nhà để xem xét mà không có sự ngăn cản từ phía bà Đào Thị O. Tại thời điểm thẩm định, ông Nguyễn Đương T4, bà Lê Thị T5 đã được cập nhật biến động tên người sử dụng trên giấy CNQSDĐ số BO 744585. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 16/10/2020 giữa ông Nguyễn Đương T4, bà Lê Thị T5 và Ngân hàng TMCP V1 được công chứng tại Văn phòng công chứng và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào lời khai của bà O và một số người làm chứng để cho rằng Ngân hàng V3 đã bị phản đối nhưng vẫn nhận thế chấp là không đảm bảo căn cứ. Bởi lẽ ngoài lời khai của bà O và người làm chứng ra thì không có căn cứ khác để đảm bảo cho các lời khai trên. Các người làm chứng thì có những lời khai mâu thuẩn nhau. Như ông Đào Duy D3 là em vợ ruột bà O thì khai nghe bà O kể lại là có người của ngân hàng lên nhưng bà đã đuổi đi. Bà Phạm Thị H3 là em dâu của bà O khai lần đầu Ngân hàng có lên 3 người nhưng không có bà O ở nhà. Lần hai thì cũng có 3 người ngân hàng lên và bà O đuổi họ về. Bà Võ Thị Q khai có chứng kiến ngân hàng lên thẩm định và bà O có ở nhà nhưng không có phản đối gì. Lời khai của các người làm chứng cũng không xác định được thời gian cụ thể và Ngân hàng là ngân hàng nào. Tòa án sơ thẩm đã chưa đánh giá toàn diện lời khai của các người làm chứng.

Ông Nguyễn Văn T7 là con bà O khai tại phiên tòa phúc thẩm là nhà bà O có cổng và có khóa cửa. Như vậy, nếu không có bà O hoặc không có sự đồng ý của bà O thì ông T4 không thể tự mở cửa vào nhà và để người của ngân hàng đi trong ngoài nhà chụp hình, thẩm định tài sản.

Các tài liệu ngân hàng cung cấp phù hợp với trình bày của ngân hàng và của ông T4 – bà T5, lời khai của bà O và các người làm chứng không phù hợp với các chứng cứ khác. Do đó không có căn cứ để xác định ngân hàng không

ngay tình.

Như vậy, việc ngân hàng nhận thế chấp quyền sử dụng đất theo giấy CNQSDĐ số BO 744585 để đảm bảo cho khoản vay tín dụng của ông Nguyễn Đương T4, bà Lê Thị T5 là ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015.

Bà O có phần lỗi trong việc ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản, có cơ sở để xác định bà O biết việc ông T4 thế chấp tài sản. Có căn cứ để xác định Ngân hàng là người thứ ba ngay tình, nên được bảo vệ theo Điều 133 Bộ Luật dân sự năm 2015. Hợp đồng thế chấp có hiệu lực, do đó cần đảm bảo quyền lợi của ngân hàng trong việc xử lý tài sản. Đồng thời trong vụ án, đã xác định bà O chỉ vay tiền của ông T4 và bà T5, nên các đồng thừa kế của bà O có trách nhiệm trả nợ cho ông T4 và bà T5. Ngược lại, khi ngân hàng xử lý tài sản thì ông T4 và bà T5 phải có trách nhiệm hoàn trả số tiền trị giá tài sản bị phát mãi cho các đồng thừa kế của bà O.

[3] Về chi phí tố tụng: Về chi phí thẩm định tại chổ, do khởi kiện của bà O vẫn được chấp nhận về tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, nên ông T4 và bà T5 vẫn phải chịu chi phí như án sơ thẩm đã tuyên.

[4] Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Các người kế thừa nghĩa vụ tố tụng của bà O là trường hợp thực hiện nghĩa vụ và quyền lợi do người chết để lại. Bà Đào Thị O thuộc trường hợp được miễn án phí. Các người kế thừa bà O chỉ phải thực hiện trong phạm vi di sản của bà O. Tòa án cấp sơ thẩm chia nghĩa vụ và buộc các người kế thừa phải chịu án phí là không đúng. Trường hợp này chỉ tuyên các người kế thừa phải thực hiện nghĩa vụ chung trong tài sản bà O để lại, phần tài sản còn lại của bà O cũng tuyên giao chung cho các đồng thừa kế.

Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo được chấp nhận, sửa án sơ thẩm, nên các đương sự có kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần V1, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Đương T4 và bà Lê Thị T5, sửa Bản án sơ thẩm số 85/2024/DS-ST ngày 09 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35, Điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158; Điều 165; Điều 212; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 116; Điều 117, Điều 119, Điều 122; Điều 123; Điều 124; Điều 131, Khoản 2 Điều 133; Điều 280; Điều 351; Điều 352; Điều 353, Điều 357; Điều 463, Điều 466; Điều 468; Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503; Điều 615 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điểm a khoản 3 Điều 167; khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng.

Điều 26 Luật thi hành án dân sự

Khoản 2 khoản 7 Điều 26; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đào Thị O (do bà Mai Thị M, ông Nguyễn Văn N; ông Nguyễn Văn N1; bà Nguyễn Thị Kim M2; bà Nguyễn Thị Kim H; ông Nguyễn Văn D, Bà Nguyễn Thị Kim L và ông Nguyễn Văn T7 kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng).

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 02912, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/8/2020 được công chứng tại Văn phòng C giữa bên chuyển nhượng Đào Thị Kim O, bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Đương T4 đối với thửa đất số 300, tờ bản đồ 00, diện tích 466m^2 tại địa chỉ thôn B, xã T, huyện H thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất BO 744585 do UBND huyện H cấp ngày 04/9/2013 đứng tên ông Nguyễn Văn T6, bà Đào Thị O được cập nhật sang tên bà O ngày 17/8/2020, cập nhật sang tên ông Nguyễn Đương T4 bị vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Đào Thị O về việc: Yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 16/10/2020, giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng TMCP V1 - Chi nhánh B1, bên thế chấp là ông Nguyễn Đương T4 và bà Lê Thị T5 đối với thửa đất số 300, tờ bản đồ số 00, diện tích 466,0m^2 tọa lạc tại thôn B, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 744585 do UBND huyện H cấp ngày 04/9/2013, cập nhật thừa kế sang tên bà Đào Thị O ngày 17/8/2020, cập nhật sang tên cho ông Nguyễn Đương T4 ngày 24/8/2020, hợp đồng được công chứng tại phòng công chứng số 01- tỉnh Bình Thuận.

Bà Mai Thị M, ông Nguyễn Văn N; ông Nguyễn Văn N1; bà Nguyễn Thị Kim M2; bà Nguyễn Thị Kim H; ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Kim L và ông Nguyễn Văn T7 phải trả cho ông Nguyễn Đương T4 và bà Lê Thị T5 số tiền

gốc: 200.000.000 đồng và lãi tính đến ngày 09/7/2024 là: 93.465.000 đồng. Tổng hai khoản là 293.465.000 đồng.

Kể từ ngày 10/7/2024 cho tới khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

- Công nhận sự thỏa thuận giữa Ngân hàng TMCP V1 và ông Nguyễn Đương T4, bà Lê Thị T5, sự thỏa thuận cụ thể như sau:

Ông Nguyễn Đương T4 và bà Lê Thị T5 trả cho ngân hàng TMCP V1 tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 08/7/2024 là 1.442.741.786 đồng. Trong đó:

+ Số tiền nợ theo hợp đồng cho vay số LD2121701974ngày 05/08/2021 tính đến ngày 08/7/2024 là 187.092.158 đồng. (trong đó tiền gốc: 96.413.128 đồng, lãi trong hạn: 61.064.131 đồng, lãi quá hạn: 29.614.899 đồng).

+ Số tiền nợ theo hợp đồng cho vay hạn mức số LN2110154508760 ngày 21/10/2021 tính đến ngày 08/7/2024 là 1.104.662.111đồng (trong đó: tiền gốc: 760.000.000 đồng, lãi trong hạn: 231.238.444 đồng, lãi quá hạn: 113.423.667 đồng).

+ Số tiền nợ theo Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không tài sản bảo đảm, mở và sử dụng tài khoản thanh toán và dịch vụ ngân hàng Đ1 BHT/VN0010229/202010/333 ngày 17/10/2020 tính đến ngày 08/7/2024 là 150.987.571 đồng (trong đó: tiền gốc: 81.475.656 đồng, tiền lãi trong hạn 46.813.649 đồng, tiền lãi quá hạn 22.698.212 đồng).

Kể từ ngày 09/7/2024, ông T4 và bà T5 còn phải chịu tiền lãi quá hạn phát sinh trên số nợ gốc của từng hợp đồng cho đến khi thanh toán hết nợ gốc theo lãi suất đã thỏa thuận trong các hợp đồng: Hợp đồng cho vay số LD2121701974 ngày 05/08/2021; Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2110154508760 ngày 21/10/2021; Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không tài sản bảo đảm, mở và sử dụng tài khoản thanh toán và dịch vụ ngân hàng Đ1 ngày 17/10/2020).

Công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 16/10/2020, giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng TMCP V1 - Chi nhánh B1, bên thế chấp là ông Nguyễn Đương T4 và bà Lê Thị T5 đối với thửa đất số 300, tờ bản đồ số 00, diện tích 466,0m^2 tọa lạc tại thôn B, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 744585 do UBND huyện H cấp ngày 04/9/2013, cập nhật thừa kế sang tên bà Đào Thị O ngày 17/8/2020, cập nhật sang tên cho ông Nguyễn Đương T4 ngày 24/8/2020, hợp đồng được công chứng tại phòng công chứng số 01- tỉnh Bình Thuận.

Nếu ông T4 và bà T5 không thanh toán được các khoản nợ. Ngân hàng TMCP V1 được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trên để thu hồi nợ. Các đồng thừa kế của bà O có trách nhiệm giao tài sản đã thế chấp để thực hiện việc phát mãi. Phần giá trị tài sản còn lại sau khi phát mãi thu hồi nợ (nếu còn) giao cho các đồng thừa kế của bà Đào Thị O. Ông Nguyễn Đương T4 và bà Lê Thị T5 có trách nhiệm hoàn trả cho các đồng thừa kế của bà Đào Thị O phần giá trị thực tế mà Ngân hàng TMCP V1 đã thu hồi nợ từ tài sản phát mãi của bà O. Trường hợp tài sản phát mãi không đủ để thanh toán nợ cho Ngân hàng, thì ông T4 và bà T5 phải hoàn trả cho các đồng thừa kế của bà Đào Thị O giá trị tài sản thực tế đã phát mãi.

Khoản tiền các đồng thừa kế của bà O phải trả cho ông T4 và bà T5 (khoản tiền 293.465.000 đồng) được đối trừ với nghĩa vụ của ông T4 và bà T5 khi tài sản bị phát mãi (nghĩa vụ trả giá trị tài sản phát mãi).

Trường hợp ông T4 và bà T5 tự thanh toán được các khoản nợ cho Ngân hàng TMCP V1, không cần phải xử lý tài sản để thu hồi nợ, thì Ngân hàng có trách nhiệm giao lại cho các đồng thừa kế của bà Đào Thị O giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 744585 do UBND huyện H cấp ngày 04/9/2013. Khi đó các đồng thừa kế được liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xóa cập nhật biến động đứng tên ông Nguyễn Đương T4 và xóa đăng ký thế chấp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 744585 do UBND huyện H cấp ngày 04/9/2013, cập nhật thừa kế sang tên bà Đào Thị O ngày 17/8/2020, cập nhật sang tên cho ông Nguyễn Đương T4 ngày 24/8/2020. Các đồng thừa kế có trách nhiệm thực hiện việc trả khoản tiền nợ của bà O và lãi phát sinh đối với ông T4 và bà T5 (khoản tiền 293.465.000 đồng).

Về án phí và các chi phí tố tụng khác:

- Về án phí: Ông Nguyễn Đương T4 và bà Lê Thị T5 phải chịu 300.000 án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên đơn bà Đào Thị O được chấp nhận.

Ông Nguyễn Đương T4 và bà Lê Thị T5 chịu 27.641.126 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Bà Mai Thị M, ông Nguyễn Văn N; ông Nguyễn Văn N1; bà Nguyễn Thị Kim M2; bà Nguyễn Thị Kim H; ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Kim L và ông Nguyễn Văn T7 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP V1 số tiền 23.622.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0014463 ngày 24/3/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Bắc.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất: Nguyễn Đương T4 và bà Lê Thị T5 phải thanh toán lại cho bà Đào Thị O (do bà

Mai Thị M, ông Nguyễn Văn N; ông Nguyễn Văn N1; bà Nguyễn Thị Kim M2; bà Nguyễn Thị Kim H; ông Nguyễn Văn D, Bà Nguyễn Thị Kim L và ông Nguyễn Văn T7 kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng) do ông Nguyễn Minh T đại diện nhận số tiền 4.160.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận, nên ông T4 – bà 5 và Ngân hàng TMCP V1 không phải chịu án phí kháng cáo. Hoàn trả cho ông T4 và bà T5 số tiền 600.000đ tạm ứng án phí kháng cáo đã thu theo Biên lai số 0013556 ngày 24/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Bắc. Hoàn trả Ngân hàng TMCP V1 cho số tiền 300.000đ tạm ứng án phí kháng cáo đã thu theo Biên lai số 0013553 ngày 19/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Bắc.

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 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 (27/12/2024).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh B.Thuận;
- TAND huyện HTB;
- Chi cục THADS huyện HTB;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, Tổ HCTP.

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

Phạm Thái Bình