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

Bản án số: **441**/2023/DS-PT
Ngày: 17/8/2023
V/v tranh chấp:"Hợp đồng CNQSD đất*"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Lê Thị Hồng Tâm.**

Các Thẩm phán:

1. Bà **Lâm Ngọc Tuyền.**

2. Bà **Nguyễn Thanh Nhàn.**

- *Thư ký phiên tòa:* Ông **Phạm Thanh Liêm**, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:* Ông **Nguyễn Tấn Bảo**, Kiểm sát viên.

Ngày **17** tháng **8** năm **2023**, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 183/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 7 năm 2023 về việc tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, hợp đồng vay tài sản và hợp đồng thế chấp QSD đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 70/2023/DS-ST ngày 21 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã GC, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 667/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

** Nguyên đơn:* Bà **Huỳnh Thị T**, sinh năm 1956 (có mặt).

Địa chỉ: số A, khu phố X, phường Y, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Trịnh Thị Thu H**, sinh năm 1979. Địa chỉ: số số A, khu phố X, phường Y, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang (có mặt)

** Bị đơn*: Bà **Võ Thị Hồng Tr**, sinh năm 1980 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã B, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông **Nguyễn Thanh T**, Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Cao Minh Triết, Đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang (có mặt).

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:* **Ngân hàng TMCP S**.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Đức Thạch D,** Tổng giám đốc.

Địa chỉ: Số Z, phường C, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện ủy quyền: Ông **Nguyễn Văn G**, Giám đốc Chi nhánh tỉnh Tiền Giang (Văn bản ủy quyền số 3161/2021/QĐ-PL ngày 27 tháng 12 năm 2021 của Ngân hàng TMCP S)

Ủy quyền lại: Ông **Nguyễn Minh T**, Trưởng phòng giao dịch Gò Công, Tiền Giang. Địa chỉ: số N đường M, phường 1, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang (vắng mặt).

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà **Trịnh Thị Thu H**, sinh năm 1979 (có mặt);

Địa chỉ: số A, khu phố X, phường Y, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang.

2. Ông **Trịnh Văn H1**, sinh năm 1982 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: số A, khu phố X, phường Y, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang.

3. Bà **Trịnh Thị Thu H2**, sinh năm 1984 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: số A, khu phố X, phường Y, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang.

4. **Phòng công chứng số 02 Tiền Giang** (xin vắng mặt);

Đại diện theo pháp luật: Bà **Triệu Kim E**

Địa chỉ: Khu phố B, phường C, thị xã GC, Tiền Giang.

* *Người làm chứng:*

1. Ông **Nguyễn Hoàng Th**, sinh năm 1974 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố L, phường P, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang.

2. Ông **Nguyễn Duy C**, sinh năm 1981 (có mặt).

Địa chỉ: số F khu phố B, phường L, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang.

* *Người kháng cáo:* Bị đơn **Võ Thị Hồng Tr**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

***** *Trong đơn khởi kiện của nguyên đơn Huỳnh Thị T; lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ngyên đơn, bà Trịnh Thị Thu H trình bày:*

Ngày 04 tháng 02 năm 2021, bà Huỳnh Thị T và ông Trịnh Văn B chuyển nhượng cho bà Võ Thị Hồng Tr phần đất diện tích 61,6m^2 (trong đó đất ở đô thị diện tích 40m^2 và đất trồng cây lâu năm diện tích 21,6m^2) thuộc thửa 195, tờ bản đồ số 20, diện tích 206,2m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số H07772V-P4 do Ủy ban nhân dân thị xã GC cấp ngày 30 tháng 10 năm 2008 cho bà Huỳnh Thị T đứng tên, địa chỉ thửa đất: Khu phố I, phường A, thị xã GC, giá chuyển nhượng là 360.000.000 đồng, giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng số 02 Tiền Giang là 150.000.000 đồng để giảm thuế.

Bà Huỳnh thị T nhận cọc là 120.000.000 đồng, thỏa thuận bằng lời nói là khi nào có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phía bà Tr sẽ giao hết số tiền còn lại cho bà T là 240.000.000 đồng. Sau khi bà Tr được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong thì không trả tiếp cho bà T số tiền còn lại.

Nay tại Tòa, yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng số 677; quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04 tháng 02 năm 2021 giữa bà Huỳnh thị T, ông Trịnh Văn B với bà Võ Thị Hồng Tr;

+ Bà T đồng ý hoàn trả lại cho bà Võ Thị Hồng Tr 120.000.000 đồng tiền cọc đã nhận.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Võ Thị Hồng Tr, phía bà Huỳnh Thị T không chấp nhận.

** Bị đơn Võ Thị Hồng Tr, đại diện ủy quyền của chị Võ Thị Hồng Tr là anh Nguyễn Xuân Q trình bày:*

Thống nhất với bà T về việc bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đô thị diện tích 40m^2 và đất trồng cây lâu năm diện tích 21,6m^2, thửa 288, tờ bản đồ số 20 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số H07772V-P4 do Ủy ban nhân dân thị xã GC cấp ngày 30 tháng 10 năm 2008 cho bà T đứng tên, địa chỉ thửa đất: Khu phố I, phường A, thị xã GC cho bà Tr như lời bà T trình bày và bà Tr đã giao cho bà T 120.000.000 đồng tiền cọc, hai bên có làm biên nhận đặt cọc và khi làm hợp đồng chuyển nhượng thì tiền cọc đã chuyển thành tiền chuyển nhượng. Hai bên thỏa thuận ngay khi công chứng sang tên cho bà Tr thì bà Tr có nghĩa vụ giao tiếp số tiền còn lại là 30.000.000 đồng cho bà T.

Ngày 16 tháng 3 năm 2021, bà Tr được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền. Đến tháng 4 năm 2021, bà Tr vay được tiền của Ngân hàng đem 30.000.000 đồng đến giao cho bà T thì phía bà T không đồng ý vì phía bà T cho rằng giá chuyển nhượng là 360.000.000 đồng. Việc bà Tr giao tiền 30.000.000 đồng này không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh. Giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng chứ không phải số tiền 360.000.000 đồng như lời bà T trình bày.

Nay bà Võ Thị Hồng Tr chỉ đồng ý trả tiếp cho bà Huỳnh thị T số tiền còn thiếu là 30.000.000 đồng; yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Huỳnh thị T và thành viên trong hộ bà T di dời toàn bộ công trình thô sơ, cột bê tông, vách cây tầm vông, tole fibro xi măng, xà gỗ ra khỏi quyền sử dụng đất giao đất cho bà Tr ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S, bà Võ Thị Hồng Tr đồng ý trả cho Ngân hàng số tiền vốn còn nợ là 225.090.578 đồng và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng, đồng ý để cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp để thanh toán nợ cho Ngân hàng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Ngân hàng TMCP S trình bày:*

Bà Võ Thị Hồng Tr có ký hợp đồng vay tiền nhiều lần cụ thể:

- Hợp đồng tín dụng số 202126064306 ngày 05 tháng 4 năm 2021 với Ngân hàng để vay số tiền 200.000.000 đồng, thời hạn vay là 05 năm, lãi suất 03 tháng đầu là 13%/ năm và thay đổi theo hợp đồng tín dụng. Để đảm bảo cho khoản vay thì bà Tr có ký hợp đồng thế chấp số 202126064306 ngày 07 tháng 4 năm 2021 tại Phòng công chứng số 02, tỉnh Tiền Giang, tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02044 ngày 16 tháng 3 năm 2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Võ Thị Hồng Tr đứng tên đối với thửa đất diện tích 61m^2 tại khu phố I, phường A, thị xã

GC. Quá trình vay, bà Tr đã trả được 33.066.244 đồng gồm tiền vốn là 20.004.000 đồng và tiền lãi là 13.062.244 đồng. Sau ngày 15 tháng 11 năm 2021 đến nay thì ngưng không thực hiện việc trả, hiện còn nợ gốc là 179.996.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 31.847.465 đồng, lãi quá hạn là 7.463.136 đồng, tiền lãi chậm trả là 2.049.955 đồng. Tổng nợ là 221.356.556 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 202126241532 ngày 10 tháng 9 năm 2021, Ngân hàng cho bà Tr vay 25.000.000 đồng, thời hạn vay là 24 tháng, trả vốn và lãi hàng tháng, lãi trả theo dư nợ giảm dần; lãi suất 20%/năm và thay đổi theo hợp đồng tín dụng. Khoản vay này, bà Tr còn nợ 15.622.000 đồng vốn, lãi trong hạn là 2.015.350 đồng, lãi quá hạn là 1.456.411 đồng, lãi chậm trả là 97.123 đồng. Tổng nợ là 19.190.884 đồng;

- Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng ngày 24 tháng 4 năm 2021, Ngân hàng cho bà Tr vay 30.000.000 đồng, trả vốn và lãi hàng tháng, lãi trả theo dư nợ giảm dần; lãi suất 20%/năm và thay đổi theo hợp đồng tín dụng. Khoản vay này, bà Tr còn nợ 29.472.578 đồng vốn và lãi quá hạn là 9.142.440 đồng. Tổng nợ là 38.615.018 đồng.

Như vậy, cả 03 hợp đồng nêu trên, bà Tr đều vi phạm việc trả nợ. Nay Ngân hàng yêu cầu bà Võ Thị Hồng Tr trả cho Ngân hàng các khoản nợ nêu trên với số tiền tính đến ngày xét xử là 279.162.458 đồng và lãi phát sinh theo các hợp đồng đã ký cho đến khi hết nợ. Đến hạn trả nợ, nếu bà Tr không thực hiện thì đề nghị xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất nêu trên để đảm bảo thi hành án cho Ngân hàng.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- *Bà Trịnh Thị Thu H, bà Trịnh Thị Thu H1 và anh Trịnh Văn H2 trình bày:* Thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh thị T và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Hồng Tr.

- *Phòng Công chứng số 02, tỉnh Tiền Giang xác định:*

Ngày 04 tháng 02 năm 2021, Phòng Công chứng có chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng số 677; quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà T, ông B với bà Tr. Việc lập hợp đồng là do hai bên tự nguyện yêu cầu công chứng, hai bên đã được người làm chứng đọc lại và thống nhất ký vào hợp đồng. Do đó việc chứng nhận hợp đồng là hoàn toàn đúng với quy định của pháp luật. Phòng công chứng không có ý kiến gì đối với các yêu cầu khởi kiện của bà T, bà Tr.

* *Người làm chứng*:

- *Ông Nguyễn Hoàng Th trình bày*: Vào ngày 04/02/2021, tại Phòng Công chứng số 2, ông có hỗ trợ về mặt giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh thị T với bà Võ Thị Hồng Tr. Do trước đó, hai bên có thỏa thuận việc mua bán đất nên hẹn ông ra Phòng Công chứng làm hồ sơ, tại Phòng công chứng ông trực tiếp nghe hai bên thương lượng, bà Huỳnh thị T bán cho bà Võ Thị Hồng Tr diện tích 61,6m^2 giá 360.000.000 đồng. Để giảm thuế, bà Tr kêu ông làm hợp đồng giá 150.000.000 đồng. Ông cũng là người được bà Võ Thị Hồng Tr ủy quyền làm toàn bộ thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất.

- *Ông Nguyễn Duy Cường trình bày*: Ông có chứng kiến và làm chứng việc bà Huỳnh thị T, ông Trịnh Văn Biên chuyển nhượng cho bà Võ Thị Hồng Tr diện tích 61,6m^2 giá 150.000.000 đồng.

Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2023/DS-ST ngày 21 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã GC, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự

năm 2015; các điều 463, 464, 465, 466, 468, 470, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 615 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 03 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị T về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng số 677; quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04 tháng 02 năm 2021 giữa bà Huỳnh thị T, ông Trịnh Văn B với bà Võ Thị Hồng Tr đối với thửa đất số 288, tờ bản đồ số 20, diện tích 61,6m^2, đất ở tại đô thị và đất trồng cây lâu năm; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS02044 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 16 tháng 3 năm 2021 cho bà Võ Thị Hồng Tr đứng tên tại khu phố I, phường A, thị xã GC. Hủy ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Buộc bà Võ Thị Hồng Tr có nghĩa vụ trả cho bà Huỳnh Thị T, bà Trịnh Thị Thu H, ông Trịnh Văn H2, bà Trịnh Thị Thu H1 số tiền 240.000.000 đồng (*Hai trăm bốn mươi triệu đồng*). Thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà Huỳnh thị T, bà Trịnh Thị Thu H, ông Trịnh Văn H2. bà Trịnh Thị Thu H1 có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả khoản tiền nêu trên, hàng tháng bà Võ Thị Hồng Tr 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.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Võ Thị Hồng Tr:

- Buộc bà Huỳnh Thị T, bà Trịnh Thị Thu H, ông Trịnh Văn H2, bà Trịnh Thị Thu H1 di dời nhà tạm: Cột bê tông đúc sẵn 150 x 150, vách cây tầm vong bọc tôn fibro xi măng; xà gồ gỗ; mái lợp tôn fibro xi măng; cửa đi khung gỗ lá sách. Diện tích 35,55m^2 ra khỏi thửa đất số 288, tờ bản đồ số 20, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS02044 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 16 tháng 3 năm 2021 cho bà Võ Thị Hồng Tr đứng tên tại khu phố I, phường A, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang.

Thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc bà Huỳnh Thị T, bà Trịnh Thị Thu H, ông Trịnh Văn H2, bà Trịnh Thị Thu H1 cùng có nghĩa vụ giao cho bà Võ Thị Hồng Tr thửa đất số 288, tờ bản đồ số 20, diện tích 61,6m^2, loại đất ở tại đô thị và đất trồng cây lâu năm, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS02044 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 16 tháng 3 năm 2021 cho chị Võ Thị Hồng Tr đứng tên tại khu phố I, phường A, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang.

Vị trí:

+ Đông giáp đất Huỳnh Thị Danh T;

+ Tây giáp đất Huỳnh Văn M;

+ Nam giáp hẻm;

+ Bắc giáp đất Huỳnh thị T.

Thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S:

- Buộc bà Võ Thị Hồng Tr có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP S số tiền:

+ Vốn gốc là:179.996.000 đồng (Một trăm bảy mươi chín triệu chín trăm chín mươi sáu nghìn đồng);

+ Tiền lãi trong hạn là 31.847.465 đồng (Ba mươi mốt triệu tám trăm bốn mươi bảy nghìn bốn trăm sáu mươi lăm đồng);

+ Lãi quá hạn là 7.463.136 đồng (Bảy triệu bốn trăm sáu mươi ba nghìn một trăm ba mươi sáu đồng);

+ Tiền lãi chậm trả là 2.049.955 đồng (Hai triệu không trăm bốn mươi chín nghìn chín trăm năm mươi lăm đồng).

Tổng cộng là 221.356.556 đồng (Hai trăm hai mươi mốt triệu ba trăm năm mươi sáu nghìn năm trăm năm mươi sáu đồng).

+ Lãi phát sinh trong hạn tính từ ngày 22 tháng 4 năm 2023 theo Hợp đồng tín dụng số 202126064306 ngày 05 tháng 4 năm 2021 giữa Ngân hàng TMCP S với bà Võ Thị Hồng Tr cho đến khi thi hành án xong.

Thời hạn trả là ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bà Võ Thị Hồng Tr còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng số 202126064306 ngày 05 tháng 4 năm 2021 giữa Ngân hàng TMCP S với bà Võ Thị Hồng Tr có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng kỳ của Ngân hàng TMCP S thì lãi suất bà Võ Thị Hồng Tr phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP S theo Quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng S.

Đến hạn trả tiền, bà Võ Thị Hồng Tr không trả hết các khoản tiền nêu trên thì Ngân hàng TMCP S có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự thị xã GC, tỉnh Tiền Giang xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật để đảm bảo thi hành án. Tài sản thế chấp gồm:

+ Thửa đất số 288, tờ bản đồ số 20, diện tích 61,6m^2, loại đất ở tại đô thị và trồng cây lâu năm, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS02044 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 16 tháng 3 năm 2021 cho bà Võ Thị Hồng Tr đứng tên tại khu phố I, phường A, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang.

- Buộc bà Võ Thị Hồng Tr có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP S số tiền:

+ Vốn gốc: 15.622.000 đồng (Mười lăm triệu sáu trăm hai mươi hai nghìn đồng);

+ Lãi trong hạn là: 2.015.350 đồng (Hai triệu không trăm mười lăm nghìn ba trăm năm mươi đồng);

+ Lãi quá hạn là: 1.456.411 đồng (Một triệu bốn trăm năm mươi sáu nghìn bốn trăm mười một đồng);

+ Lãi chậm trả là 97.123 đồng (Chín mươi bảy nghìn một trăm hai mươi ba đồng);

Tổng cộng là 19.190.884 đồng (Mười chín triệu một trăm chín mươi nghìn tám trăm tám mươi bốn đồng).

+ Lãi phát sinh trong hạn tính từ ngày 22 tháng 4 năm 2023 theo Hợp đồng tín dụng số 202126241532 ngày 10 tháng 9 năm 2021 giữa Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín với chị Võ Thị Hồng Tr cho đến khi thi hành án xong.

Thời hạn trả là ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bà Võ Thị Hồng Tr còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng số 202126241532 ngày 10 tháng 9 năm 2021 giữa Ngân hàng TMCP S với bà Võ Thị Hồng Tr có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng kỳ của Ngân hàng TMCP S thì lãi suất bà Võ Thị Hồng Tr phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP S theo Quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng TMCP S.

- Buộc bà Võ Thị Hồng Tr có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP S số tiền:

+ Vốn gốc là; 29.472.578 đồng (Hai mươi chín triệu bốn trăm bảy mươi hai nghìn năm trăm bảy mươi tám đồng);

+ Lãi quá hạn là 9.142.440 đồng (Chín triệu một trăm bốn mươi hai nghìn bốn trăm bốn mươi đồng).

Tổng cộng là 38.615.018 đồng (Ba mươi tám triệu sáu trăm mười lăm nghìn không trăm mười tám đồng).

+ Lãi phát sinh trong hạn tính từ ngày 22 tháng 4 năm 2023 theo Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng ngày 24 tháng 4 năm 2021 giữa Ngân hàng TMCP S với bà Võ Thị Hồng Tr cho đến khi thi hành án xong.

Thời hạn trả là ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm bà Võ Thị Hồng Tr còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng ngày 24 tháng 4 năm 2021 giữa Ngân hàng TMCP S với bà Võ Thị Hồng Tr có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng kỳ của Ngân hàng TMCP S thì lãi suất chị Võ Thị Hồng Tr phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP S theo Quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng TMCP S.

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

* Ngày 04 tháng 5 năm 2023, bà Võ Thị Hồng Tr có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, không đồng ý trả cho bà Huỳnh thị T số tiền 240.000.000 đồng, chỉ đồng ý trả 30.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn Võ Thị Hồng Tr giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phân tích cho rằng: Bản án sơ thẩm căn cứ vào lời khai của người làm chứng Nguyễn Hoàng Th, việc thẩm định giá của Ngân hàng Sacombank, Chứng tư thẩm định giá của Công ty Th để xác định giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 61,6m^2 giữa bà Huỳnh Thị T, ông Trịnh Văn B và bà Võ Thị Hồng Tr là 360.000.000 đồng, là không phù hợp; nguyên đơn Huỳnh Thị T không

cung cấp được chứng cứ gì chứng minh giá chuyển nhượng là 360.000.000 đồng trong khi hợp đồng chuyển nhượng được công chứng xác định giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng; khi xác lập hợp đồng các bên đều đã được đọc, nghe và hiểu rõ nội dung hợp đồng; lời khai của ông Nguyễn Hoàng Th không có cơ sở vì ông Th không trực tiếp nghe các bên thỏa thuận giá mà chỉ nghe hai bên nói tại Phòng công chứng; lúc ông Thi khai giá chuyển nhượng là 360,000.000 đồng, lúc 350.000.000 đồng; nguyên đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất mục đích để trả nợ nên giá do các bên thỏa thuận; người làm chứng Nguyễn Duy C xác định khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng, ông chỉ nghe đọc giá là 150.000.000 đồng, ngoài ra không nghe hai bên thỏa thuận giá nào khác. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Võ Thị Hồng Tr, sửa bản án sơ thẩm và buộc bà Tr trả cho nguyên đơn số tiền còn lại là 30.000.000 đồng.

** Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang:*

Về tố tụng: trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Võ Thị Hồng Tr, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Bị đơn Võ Thị Hồng Tr thực hiện quyền kháng cáo bản án sơ thẩm theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại các điều 271, 272 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP S đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do; bà Trịnh Thị Thu H1, ông Trịnh Văn H2 và Phòng Công chứng số 2, tỉnh Tiền Giang xin vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Võ Thị Hồng Tr và căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy;

[2.1] Nguyên đơn Huỳnh thị T và bị đơn Võ Thị Hồng Tr thống nhất bà Huỳnh Thị T, ông Trịnh Văn B chuyển nhượng cho bà Võ Thị Hồng Tr phần diện tích 61,6m^2 (số thửa mới là 288, trong đó có 40m^2 ODT và 21,6m^2 CLN) thuộc thửa 195, tờ bản đồ 20, diện tích 206,2m^2 tại khu phố I, phường A, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang và bà Tr đã giao cho bà T, ông B số tiền 120.000.000 đồng, là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.2] Nguyên đơn Huỳnh Thị T và bị đơn Võ Thị Hồng Tr không thống nhất số tiền thỏa thuận chuyển nhượng, cụ thể: nguyên đơn Huỳnh Thị T cho rằng giá thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 61,6m^2 là 360.000.000 đồng, đã nhận số tiền 120.000.000 đồng, còn lại số tiền 240.000.000 đồng chưa thanh toán, nên bà Huỳnh Thị T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất; còn bị đơn Võ Thị Hồng Tr cho rằng giá thỏa thuận là 150.000.000 đồng theo như hợp đồng, đã trả số tiền 120.000.000 đồng, còn lại 30.000.000 đồng. Giữa bà Huỳnh Thị T và bà Võ Thị Hồng Tr không có lập giấy tờ gì thể hiện việc chuyển nhượng là 360.000.000 đồng.

[2.3] Bản án sơ thẩm đã căn cứ vào Hợp đồng thế chấp số 202126064306 ngày 05 tháng 4 năm 2021 của Ngân hàng TMCP S với bà Võ Thị Hồng Tr quyền sử dụng đất diện tích 61,6m^2 được định giá là 297.000.000 đồng; Chứng thư thẩm định giá số 150/2021/CT-TVVL-JSC ngày 27/12/2021 của Công ty CP Thẩm định giá Thuận Việt xác định giá trị quyền sử dụng diện tích 61,6m^2 là 373.280.000 đồng; lời khai của người làm chứng Nguyễn Hoàng Th để xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 61,6m^2 giữa bà Huỳnh Thị T, ông Trịnh Văn Biên với bà Võ Thị Hồng Tr có giá 360.000.000 đồng, không phải 150.000.000 đồng. Từ đó, bản án sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng số 677; quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04 tháng 02 năm 2021 giữa bà Huỳnh Thị T, ông Trịnh Văn B với chị Võ Thị Hồng Tr đối với thửa đất số 288, tờ bản đồ số 20, diện tích 61,6m^2, đất ở tại đô thị và đất trồng cây lâu năm đã giả tạo về giá nên vô hiệu theo quy định tại Điều 122, Điều 124 và Điều 407 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, do bà Võ Thị Hồng Tr đã thế chấp để đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng, nên để đảm bảo quyền lợi cho người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015, bản án sơ thẩm buộc bà Võ Thị Hồng Tr trả tiếp cho bà Huỳnh Thị T số tiền còn lại 240.000.000 đồng, là có căn cứ.

[3] Bà Võ Thị Hồng Tr kháng cáo cho rằng giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng, không có việc ghi giá thấp để giảm thuế, bà chỉ nộp lệ phí về thủ tục cấp giấy, thuế thu nhập là do người bán nộp, nên bà chỉ đồng ý trả tiếp cho nguyên đơn Huỳnh thị T số tiền 30.000.000 đồng.

Xét, yêu cầu kháng cáo và lời trình bày của bà Võ Thị Hồng Tr không có căn cứ, tại Điều 4 của hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/02/2021 thể hiện, bà Võ Thị Hồng Tr chịu trách nhiệm nộp toàn bộ thuế và phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên việc các bên ghi giá chuyển nhượng không đúng thực tế là có xảy ra, phù hợp với lời trình bày của người làm chứng Nguyễn Hoàng Th.

[4] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[5] Xét, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang, là có căn cứ.

[6] Xét, đề nghị của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn là không phù hợp.

[7] Về án phí: Bà Võ Thị Hồng Tr phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 122, 124, 133, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 357, 398, 407, 463, 465, 466, 468, 470, 500, 501, 502, 503 và Điều 613 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị Hồng Tr.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 70/2023/DS-ST ngày 21 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã GC, tỉnh Tiền Giang.

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị T về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng số 677; quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04 tháng 02 năm 2021 giữa bà Huỳnh thị T, ông Trịnh Văn Biên với bà Võ Thị Hồng Tr đối với thửa đất số 288, tờ bản đồ số 20, diện tích 61,6m^2, đất ở tại đô thị và đất trồng cây lâu năm.

- Buộc bà Võ Thị Hồng Tr có nghĩa vụ trả cho bà Huỳnh Thị T, bà Trịnh Thị Thu H, ông Trịnh Văn H2, bà Trịnh Thị Thu H1 số tiền 240.000.000 đồng (Hai trăm bốn mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bà Huỳnh thị T, bà Trịnh Thị Thu H, ông Trịnh Văn H2, bà Trịnh Thị Thu H1 có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả khoản tiền nêu trên, hàng tháng bà Võ Thị Hồng Tr 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.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Võ Thị Hồng Tr:

- Buộc bà Huỳnh thị T, bà Trịnh Thị Thu H, ông Trịnh Văn H2 và bà Trịnh Thị Thu H1 di dời nhà tạm: Cột bê tông đúc sẵn 150 x 150, vách cây tầm vông bọc tôn fibro xi măng; xà gồ gỗ; mái lợp tôn fibro xi măng; cửa đi khung gỗ lá sách. Diện tích 35,55m^2 ra khỏi thửa đất số 288, tờ bản đồ số 20, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS02044 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 16 tháng 3 năm 2021 cho bà Võ Thị Hồng Tr đứng tên tại khu phố I, phường A, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang.

- Buộc bà Huỳnh Thị T, bà Trịnh Thị Thu H, ông Trịnh Văn H2 và bà Trịnh Thị Thu H1 cùng có nghĩa vụ giao cho bà Võ Thị Hồng Tr thửa đất số 288, tờ bản đồ số 20, diện tích 61,6m^2, loại đất ở tại đô thị và đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS02044 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 16 tháng 3 năm 2021 cho chị Võ Thị Hồng Tr đứng tên tại khu phố I, phường A, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang.

Vị trí:

+ Đông giáp đất Huỳnh Thị Danh T;

+ Tây giáp đất Huỳnh Văn M;

+ Nam giáp hẻm;

+ Bắc giáp đất Huỳnh Thị T.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S:

3.1 Buộc bà Võ Thị Hồng Tr có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP S số tiền 221.356.556 đồng (trong đó vốn gốc là: 179.996.000 đồng tiền lãi trong hạn là 31.847.465 đồng; lãi quá hạn là 7.463.136 đồng; tiền lãi chậm trả là 2.049.955 đồng) và toàn bộ tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 202126064306 ngày 05 tháng 4 năm 2021 giữa Ngân hàng TMCP S với bà Võ Thị Hồng Tr trên số dư nợ gốc tính từ ngày 22 tháng 4 năm 2023 cho đến khi thanh toán xong nợ.

Đến hạn trả tiền, bà Võ Thị Hồng Tr không trả hết các khoản tiền nêu trên thì Ngân hàng TMCP S có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự thị xã GC, tỉnh Tiền Giang xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 202126064306 ngày 05 tháng 4 năm 2021 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP S với bà Võ Thị Hồng Tr.

3.2 Buộc bà Võ Thị Hồng Tr có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP S số tiền 19.190.884 đồng (trong đó vốn gốc: 15.622.000 đồng, lãi trong hạn là: 2.015.350 đồng, lãi quá hạn là: 1.456.411 đồng và lãi chậm trả là 97.123 đồng) và toàn bộ tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 202126241532 ngày 10 tháng 9 năm 2021 giữa Ngân hàng S với bà Võ Thị Hồng Tr trên số dư nợ gốc tính từ ngày 22 tháng 4 năm 2023 cho đến khi thanh toán xong nợ.

3.3 Buộc bà Võ Thị Hồng Tr có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP S số tiền 38.615.018 đồng (trong đó vốn gốc là 29.472.578 đồng, lãi quá hạn là 9.142.440 đồng) và toàn bộ tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng ngày 24 tháng 4 năm 2021 giữa Ngân hàng TMCP S với bà Võ Thị Hồng Tr trên số dư nợ gốc tính từ ngày 22 tháng 4 năm 2023 cho đến khi thanh toán xong nợ.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc Chị Võ Thị Hồng Tr hoàn trả cho bà Huỳnh thị T số tiền 6.000.000 đồng (*Sáu triệu đồng*) chi phí định giá.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Võ Thị Hồng Tr chậm thực hiện nghĩa vụ thì hàng tháng bà Võ Thị Hồng Tr 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.

5. Về án phí: Bà Võ Thị Hồng Tr phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Bà đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0027360 ngày 04/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã GC, nên xem như nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Võ Thị Hồng Tr phải nộp 25.958.122 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí tại biên lai số 0006773 ngày 05 tháng 5 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã GC, tỉnh Tiền Giang, nên còn phải nộp tiếp số tiền 25.658.122 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Huỳnh thị T.

Bà Trịnh Thị Thu H, ông Trịnh Văn H2 và bà Trịnh Thị Thu H1 phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho Ngân hàng TMCP S số tiền 6.084.737 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0006928 ngày 26 tháng 8 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã GC, Tiền Giang.

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

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.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thị xã GC;
- Chi cục THADS thị xã GC;
- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử;
- Lưu hồ sơ vụ án.

DSPT-2023-Tâm

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

Lê Thị Hồng Tâm