

Bản án số:04/2021/DS-ST

Ngày: 03-03-2021

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và
hợp đồng vay tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trịnh Hồng Phúc

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đặng Song Hoàn
Ông Nguyễn Văn Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Lan Hương - Thư ký Tòa án nhân dân
Tp.Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tp.Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà
Vũ Thị Nhung- Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Vũng
Tàu xét xử vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số 105/2020/TLST-DS ngày 25 tháng 5
năm 2020 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và
hợp đồng vay tài sản*”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số
01/2021/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 01 năm 2021; Quyết định hoãn phiên Tòa
ngày 02-02-2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Nguyễn Nam A- sinh năm 1984

Địa chỉ: 0P1-1701 - Chung cư Orchard Parkview 132 - Hồng Hà , phường
9, quận M, Thành phố Z.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Nguyễn Anh B -
sinh năm 1971

Địa chỉ: 340 C/24-26 Hoàng C, phường X, quận M, Thành phố Z (có
mặt).

- Bị đơn: Bà Hồ Thị Yến C - sinh năm 1969

Địa chỉ: 5/4 - đường Cách Mạng H, phường K, thành phố R, tỉnh E (vắng
mặt đến lần thứ hai).

-Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1- Ngân hàng nông Nghiệp và Phát triển nông thôn Việt N - Người đại
diện theo pháp luật ông Tiết Văn T - Chức vụ Tổng giám đốc

Địa chỉ: 02 - đường Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba B, Thành phố
Y.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Công T - Ngân hàng Nông

ng nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tây G.

Địa chỉ: 36 - đường Nguyễn Cơ Thạch, phường Mỹ V 01, quận O, Thành phố Y (có mặt)

2- Công ty cổ phần thép Nguyên T - Người đại diện theo pháp luật bà Đỗ Thị Tuyết - Chức vụ chủ tịch hội đồng quản trị

Địa chỉ: Đường 70, Phú Thứ, Tây Mỗ, quận Nam L, Thành phố Y (vắng mặt đến lần thứ hai)

3- Phòng công chứng số 01, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu - Người đại diện theo pháp luật bà Phạm Thị Ánh N

Địa chỉ: 83- đường Đồ Chiểu, phường 01, thành phố X, tỉnh Z(có đơn xin vắng mặt).

4- Văn phòng Công chứng Thắng S - Nay là văn phòng Công chứng Đặng Thị T - Người đại diện theo pháp luật bà Đặng Thị T

Địa chỉ: 252 - đường Thông D, phường x, thành phố Y, tỉnh z(vắng mặt đến lần thứ hai).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22-5-2020 và qua quá trình làm việc tại Tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 05-3-2013, giữa nguyên đơn anh Nguyễn Nam A và bà Hồ Thị Yến C có ký kết hợp đồng vay tiền. Bà C cho anh A vay số tiền là 2.100.000.000đ (Hai tỷ một trăm triệu đồng), lãi suất tính theo lãi ngân hàng; thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày 05-8-2013.

Để đảm bảo cho khoản vay anh A dùng tài sản là căn nhà 03 k4 đường Nguyễn Thái Học, phường 7, thành phố Vũng Tàu thế chấp cho bà C; bà C yêu cầu anh A phải làm thủ tục giả cách chuyển nhượng nhà đất 03k4.

Ngày 09-8-2013, ông A, bà C tới Văn phòng công chứng Thắng Nhất, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu, lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 96, ngày 09-8-2013. Ngày 20-8-2013, bà Vy đã làm thủ tục đứng tên sở hữu nhà đất.

Ngày 12-9-2013, bà C lợi dụng đứng tên nhà đất chủ sử dụng đất và sở hữu nhà đất 03 K4 - Nguyễn Thái Học, phường 7, thành phố Vũng Tàu để bảo lãnh cho Công ty cổ phần Thép Nguyên Phát vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam; Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tây Đô số tiền 4.125.000.000đ(Bốn tỷ một trăm hai mươi lăm triệu đồng).

Khi lập hợp đồng chuyển nhượng thực chất chỉ có mục đích đảm bảo cho khoản anh A vay của bà C do đó anh A khởi kiện bà C ra Tòa với những yêu cầu sau:

Yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 96, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09-8-2013, được ký kết tại Văn phòng công chứng Thắng Nhất là vô hiệu.

Yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015, các bên trả cho nhau những gì đã giao đã nhận.(Tại Tòa nguyên đơn rút yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu). Anh A tự nguyện trả thay bà C số tiền nợ gốc và nợ lãi là 4.285.000.000đ(Bốn tỷ hai trăm tám mươi lăm triệu đồng), mà bà C bảo lãnh bằng tài sản của anh Sơn cho Công ty cổ phần thép

Nguyên Phát vay của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tây Đô.

(Chứng cứ hợp đồng vay tiền ngày 05-8-2013 bản chính; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 96, ngày 09-8-2013 bản sao; hợp đồng thế chấp số 2648, ngày 12-9-2013, tại Phòng Công chứng số 01, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bản chính; giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở bản sao; đơn xác nhận cư trú ngày 18-01-2019 bản sao).

Bị đơn: Bà Hồ Thị Yến C đã được Tòa án triệu tập nhiều lần giải quyết vụ kiện nhưng bà C vắng mặt không lý do, không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1-Phòng công chứng số 1, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu - không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

2-Văn phòng Công chứng Thắng Nhất- Nay là Văn phòng Công chứng Đặng Thị Thu vắng mặt nhiều lần không lý do.

3-Công ty cổ phần thép Nguyên Phát vắng mặt nhiều lần không có lý do, không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu độc lập của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tây Đô.

4-Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam có yêu cầu độc lập:

Yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố X áp dụng khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015:

-Tuyên hợp đồng thế chấp số 2648, ngày 12-9-2013 tại Phòng công chứng số 01, tỉnh Z giữa bà C cùng Công ty cổ phần thép Nguyên Phát và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tây Đô là có hiệu lực pháp luật.

-Buộc gia đình anh Nguyễn Nam A phải trả lại toàn bộ hồ sơ thế chấp và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 7201074716, do Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp ngày 11/11/2003 cho ngân hàng.

- Do Công ty cổ phần thép Nguyên Phát không trả số nợ gốc và nợ lãi; nay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam -Chi nhánh Tây Đô yêu cầu bà Hồ Thị Yến C người bảo lãnh phải trả thay cho Công ty thép Nguyên Phát là 4.125.000.000đ và 3.624.843.750 tiền lãi trong hạn và quá hạn; trường hợp bà C không trả được thì phát mãi tài sản thế chấp.

Quá trình làm việc tại Tòa án Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, đồng ý việc nguyên đơn anh Nguyễn Nam A tự nguyện trả thay bà Hồ thị Yến C 4.125.000.000đ(Bốn tỷ một trăm hai mươi lăm triệu đồng) nợ gốc; nợ lãi là 160.000.000đ(Một trăm sáu mươi triệu đồng).Tổng cộng nợ gốc và nợ lãi là 4.285.000.000đ(Bốn tỷ hai trăm tám mươi lăm triệu đồng) số tiền mà bà C bảo lãnh Công ty cổ phần thép Nguyên Phát.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố X phát biểu:

[1]Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng trong giai đoạn sơ thẩm,tuy nhiên thời hạn đưa vụ án ra xét xử còn quá thời hạn quy định tại điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của

pháp luật; theo quy định tại các Điều 70, 71 và Điều 86 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Bị đơn bà C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng thắng Nhất - Nay là văn phòng công chứng Đặng Thị T và Công ty cổ phần thép Nguyên Phát đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nhiều lần không lý do, chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Căn cứ Điều 129, khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005; đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất số 96, ngày 09-8-2013 và Hợp đồng thế chấp số 2648, ngày 12-9-2013 tại Phòng công chứng số 01, tỉnh Z vô hiệu.

Căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ yêu xem xét hậu quả của hợp đồng vô hiệu; đình chỉ yêu cầu của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam rút yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp có hiệu lực và rút yêu cầu buộc phải trả lại hồ sơ thế chấp và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ Điều 246 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; ghi nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn anh Nguyễn Nam A và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam; anh Sơn tự nguyện trả nợ thay bị đơn bà Hồ Thị Yến C, đối với khoản bà C bảo lãnh cho Công ty cổ phần thép Nguyên Phát vay của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam số nợ gốc 4.125.000.000đ (Bốn tỷ một trăm hai mươi lăm triệu đồng) và nợ lãi là 160.000.000đ (Một trăm sáu mươi triệu đồng); tổng cộng nợ gốc và nợ lãi 4.285.000.000đ (Bốn tỷ hai trăm tám mươi lăm triệu đồng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên Tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại Tòa và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu. Nhận định của Tòa án:

[1] Về tố tụng: Năm 2013, giữa nguyên đơn anh Nguyễn Nam A và bà Hồ Thị Yến C có ký kết hợp đồng vay và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; nay có sự tranh chấp nên xác định đây là vụ án Dân sự “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”; theo quy định tại điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tài sản tranh chấp có liên quan đến quyền sử dụng đất tọa lạc tại thành phố Vũng Tàu; theo quy định tại điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu.

Bị đơn bà Hồ Thị Yến C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Đặng Thị Thu và Công ty cổ phần thép Nguyên Phát vắng mặt đến lần thứ hai không lý do và không bị trở ngại khách quan; theo quy định tại điều 227, 238 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bị đơn bà Hồ Thị Yến Vy; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Đặng Thị Thu và Công Ty cổ phần Thép Nguyên Phát.

Quá trình thu thập tài liệu, chứng cứ giải quyết vụ án có triệu tập ông Hoàng Kim M; bà Đỗ Thị S và bà Tăng Kim H nhưng các đương sự có bản tường trình và đơn từ chối tham gia tố tụng vì không có quyền và lợi ích liên quan trong vụ án; Hội đồng xét xử xét thấy ông M, bà S và bà H không liên quan, không phát sinh quyền và nghĩa vụ trong vụ án nên không đưa vào tham gia tố tụng.

[2] Về nội dung:

Ngày 05-8-2013, giữa bà Hồ Thị Yến C và anh Nguyễn Nam A có lập hợp đồng vay tiền là có thật. Bà C cho anh A vay số tiền 2.100.000.000đ(Hai tỷ một trăm triệu đồng), thỏa thuận lãi theo lãi suất ngân hàng; thời gian vay là 12 tháng tính từ ngày 05-8-2013 và tài sản thế chấp là nhà đất 03K4 Trung tâm thương mại, phường 7, thành phố X.

Anh Nguyễn Nam A và bà Hồ Thị Yến C lập hợp đồng giả cách chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là nhà đất 03K4 Trung tâm thương mại, phường 7, thành phố Vũng Tàu, diện tích 90,7m², thửa đất 141/706, tờ bản đồ số 02 để đảm bảo cho khoản vay.

Sau khi đứng tên hợp đồng chuyển nhượng nhà đất 03K4 bà C đã đăng ký biến động đứng tên và mang tài sản nhà đất 03 k4 bảo lãnh cho Công ty cổ phần thép Nguyên Phát vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tây Đô Hà Nội, số tiền 4.125.000.000đ (Bốn tỷ một trăm hai mươi lăm triệu đồng) là có thật. Quá trình vay tiền của bà C anh A xác nhận chưa trả gốc và trả nợ lãi cho bà C, lý do bà C đã sang tên nhà đất và mang thế chấp bảo lãnh cho Công ty cổ phần thép Nguyên Phát vay tiền ngân hàng.

Tại phiên Tòa nguyên đơn anh Nguyễn Nam A giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất 03K4; rút yêu cầu Tòa án xem xét hậu quả của hợp đồng vô hiệu và bổ sung yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng thế chấp số 2648, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 12-9-2013 vô hiệu. Anh A tự nguyện thay bà Vy trả nợ cho Công ty cổ phần thép Nguyên Phát số tiền vay của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tây Đô 4.285.000.000đ(Bốn tỷ hai trăm tám mươi lăm triệu đồng) mà bà C dùng tài sản là nhà đất của anh A bảo lãnh cho Công ty cổ phần thép Nguyên Phát.

Bị đơn bà Hồ Thị Yến C, Văn phòng công chứng Đặng Thị T vắng mặt không lý do và không có ý kiến đối với các yêu cầu của đương sự trong vụ án.

Tại phiên Tòa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam rút yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật và rút yêu cầu anh C phải trả lại hồ sơ thế chấp và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp cho bà C.

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam đồng ý với sự tự nguyện của anh Sơn thay bà Vy trả nợ cho Công ty cổ phần thép Nguyên Phát nợ gốc và nợ lãi là 4.285.000.000đ(Bốn tỷ hai trăm tám mươi lăm triệu đồng). Số tiền này đã được phong tỏa tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh lý Thường Kiệt Thành phố Hồ Chí Minh; sổ tiết kiệm có kỳ hạn số AD 00013328747, ngày 14-12-2020, chủ thẻ tiết kiệm là anh Nguyễn Nam A; được phong tỏa theo quyết định số 05/2020/QĐ-BPKCTT, ngày 16-12-2020 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu.

[3] Về chứng cứ: Nguyên đơn cung cấp hợp đồng vay ngày 05-8-2013 bản chính; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 96, ngày 09-8-2013 (bản sao); hợp đồng thế chấp số 2648, ngày 12-9-2013 bản chính.

Bị đơn bà Hồ Thị Yến C, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số 01, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu; Văn phòng công chứng Đặng Thị T và Công ty cổ phần thép Nguyên Phát không cung cấp tài liệu chứng cứ nào.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam cung cấp Hợp đồng vay bản sao; biên bản xác định giá trị của tài sản bảo đảm ngày 28-8-2013 bản sao.

Tài liệu Tòa án thu thập: Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 01-12-2020.

Tại phiên Tòa nguyên đơn rút yêu cầu Tòa án xem xét hậu quả của hợp đồng vô hiệu xét chấp nhận; căn cứ khoản 2 Điều 244 đình chỉ yêu cầu nguyên đơn rút.

Tại phiên Tòa nguyên đơn anh Nguyễn Nam A bổ sung yêu cầu khởi kiện; yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng thế chấp số 2648, ngày 12-9-2013, tại Phòng công chứng số 01, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; xét thấy việc bổ sung yêu cầu của nguyên đơn tại phiên Tòa là đúng quy định của pháp luật, không vượt quá yêu cầu khởi kiện do đó Hội đồng xét xử xét chấp nhận.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tây Đô rút yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp có hiệu lực và rút yêu cầu buộc anh A phải trả lại hồ sơ thế chấp, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phát mãi tài sản thế chấp; xét chấp nhận căn cứ khoản 2 Điều 244 đình chỉ yêu cầu đã rút.

[4] Từ những chứng cứ trên Hội đồng xét xử có đủ căn cứ nhận định: Giữa nguyên đơn anh Nguyễn Nam A và bị đơn bà Hồ Thị Yến C có ký kết hợp đồng vay ngày 05-8-2013 và lập hợp đồng giả cách là anh A chuyển nhượng nhà đất 03 k4 - đường Nguyễn Thái Học, phường 7, thành phố Vũng Tàu cho bà Vy để đảm bảo cho khoản vay là có thật. Giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất mục đích thực hiện bảo đảm cho khoản tiền anh A vay của bà C do đó việc chuyển nhượng nhà đất trên xác lập một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác, do đó giao dịch giả tạo việc chuyển nhượng nhà đất 03K4 - đường Nguyễn Thái Học, phường 7, thành phố Vũng Tàu là vô hiệu.

[5] Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 96, ngày 09-8-2013, do anh Nguyễn Nam A và bị đơn bà Hồ Thị Yến C lập tại Văn phòng Công chứng Thắng Nhất - Nay là văn phòng công chứng Đặng Thị Thu; chuyển nhượng nhà đất 03K4 - đường Nguyễn Thái Học, phường 7, thành phố Vũng Tàu do vô hiệu. Đăng ký biến động ngày 20-8-2013, tại mục IV của giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng cho bà Hồ Thị Yến C không còn giá trị.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 96, ngày 09-8-2013, trái pháp luật vô hiệu dẫn đến hợp đồng thế chấp số 2648, ngày 12-9-2013, của Phòng công chứng số 1, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũng vô hiệu; căn cứ Điều 122, Điều 127 và Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005.

Ghi nhận sự thỏa thuận của anh Nguyễn Nam A và Ngân hàng Nông

nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam; anh A tự nguyện trả nợ thay bà C đối với khoản bà Vy bảo lãnh cho Công ty cổ phần thép Nguyên Phát số nợ gốc là 4.125.000.000đ (Bốn tỷ một trăm hai mươi lăm triệu đồng) và nợ lãi là 160.000.000đ (Một trăm sáu mươi triệu đồng).

Tổng cộng nợ gốc và nợ lãi là 4.285.000.000đ (Bốn tỷ hai trăm tám mươi lăm triệu đồng). Số tiền này đã được phong tỏa tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam-Chi nhánh Lý Thường Kiệt -Thành phố Hồ Chí Minh đảm bảo nghĩa vụ thi hành án khi bản án có hiệu lực pháp luật; căn cứ Điều 246 Bộ luật tố tụng dân sự.

Sổ tiết kiệm có kỳ hạn số AD 00013328747, ngày 14-12-2020, chủ thẻ tiết kiệm là anh Nguyễn Nam Sơn; được phong tỏa theo quyết định số 05/2020/QĐ-BPKCTT, ngày 16-12-2020 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu. Quyết định số 05/2020/QĐ- BPKCTT, ngày 16-12-2020, được hủy bỏ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Hội đồng xét xử xét thấy: Tại phiên Tòa nguyên đơn anh A rút yêu cầu xem xét hậu quả của hợp đồng vô hiệu và do bị đơn bà Hồ Thị Yến C; Công ty cổ phần thép Nguyên Phát vắng mặt.

Để đảm bảo quyền và lợi ích của các đương sự: Bà Hồ Thị Yến C và anh Nguyễn Nam A, Công ty cổ phần thép Nguyên Phát được quyền khởi kiện nếu xảy ra tranh chấp liên quan đến khoản vay ngày 05-8-2013 và khoản tiền anh A thực hiện nghĩa vụ thay bà C đối với khoản bà C bảo lãnh cho Công ty cổ phần thép Nguyên Phát vay 4.125.000.000đ và quyền khởi kiện này phải đúng quy định của pháp luật tại thời điểm tranh chấp.

[6] Xử lý tài sản chuyển nhượng và thế chấp do vô hiệu: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh Sơn, bà C và hợp đồng thế chấp liên quan đến nhà đất 03 K4 - đường Nguyễn Thái Học, phường 7, thành phố Vũng Tàu, hội đồng xét xử tuyên hủy do đó anh Nguyễn Nam A là người được quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất, nhà đất 03K4 - đường Nguyễn Thái Học, phường 7, thành phố Vũng Tàu; có tổng diện tích nhà 255,0 m², diện tích xây dựng 80,0 m², kết cấu nhà C2, cột dầm sàn BTCT; số tầng 03, tường gạch, mái ngói, nền gạch Ceramic; trên diện tích đất 90,7m², loại đất ở, thửa đất 141/706, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại đường Nguyễn Thái Học, phường 7, thành phố Vũng Tàu; theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7201074716; hồ sơ gốc số 1858/2003 do Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp ngày 11-11-2003; anh Nguyễn Nam A liên hệ với Phòng tài nguyên và Môi trường thành phố Vũng Tàu; Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu, đăng ký quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất, nhà đất 03K4 - đường Nguyễn Thái Học, phường 7, thành phố Vũng Tàu.

[7] Về án phí DSST: Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn bà Hồ Thị Yến C phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) .

Do nguyên đơn anh Sơn tự nguyện trả nợ thay bà C đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam do đó anh Nguyễn Nam A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 112.285.000đ (Một trăm mười hai triệu hai trăm tám mươi lăm ngàn đồng), được khấu trừ vào số tạm ứng

án phí 37.000.000đ (Ba mươi bảy triệu đồng), anh Nguyễn Nam A còn phải nộp 75.285.000đ (Bảy mươi lăm triệu hai trăm tám mươi lăm ngàn đồng).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí 93.500.000đ (Chín mươi ba triệu năm trăm ngàn đồng), theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008149 ngày 19-10-2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

- Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định tài sản hết 2.000.000đ (Hai triệu đồng), Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam tạm ứng bị đơn bà Hồ Thị Yến C có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam ; căn cứ Điều 156 và khoản 1 Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, khoản 1, điểm b, Điều 156, khoản 1 Điều 158, khoản 2 Điều 227; khoản 2 Điều 244, Điều 246 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ khoản 5 Điều 49, k2 Điều 52 Luật đất đai năm 2003; Căn cứ Điều 122, điều 127; Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005; căn cứ Điều 90 và Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; căn cứ khoản 2, khoản 6 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14.

Tuyên xử:

1-Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Nam A;

Tuyên bố Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 96, quyền số 01, ngày 09-8-2013, lập tại Văn phòng công chứng Thăng Nhất - Nay là Văn phòng công chứng Đặng Thị T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và Hợp đồng thế chấp số 2648, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 12-9-2013, lập tại Phòng công chứng số 01, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Đăng ký biến động ngày 20-8-2013, tại mục IV của giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng cho bà Hồ Thị Yến C không còn giá trị.

2-Anh Nguyễn Nam A là người được quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất, nhà đất 03K4 - đường Nguyễn Thái Học, phường 7, thành phố Vũng Tàu; có tổng diện tích nhà 255,0 m², diện tích xây dựng 80,0 m², kết cấu nhà C2, cột dầm sàn BTCT; số tầng 03, tường gạch, mái ngói, nền gạch Ceramic; trên diện tích đất 90,7m², loại đất ở, thửa đất 141/706, tờ bản đồ số 02, theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7201074716; hồ sơ gốc số 1858/2003, do Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp ngày 11-11-2003; anh Nguyễn Nam A liên hệ với Phòng tài nguyên và Môi trường thành phố Vũng Tàu; Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu, đăng ký quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất, nhà đất 03K4 - đường Nguyễn Thái Học, phường 7, thành phố Vũng Tàu.

3-Bà Hồ Thị Yến C; anh Nguyễn Nam A và Công ty cổ phần thép Nguyên Phát được quyền khởi kiện nếu xảy ra tranh chấp liên quan đến khoản vay ngày 05-8-2013 và khoản tiền anh A thực hiện nghĩa vụ thay bà C đã bảo lãnh cho Công ty thép Nguyên Phát vay 4.285.000.000đ (Bốn tỷ hai trăm tám mươi lăm

triệu đồng), quyền khởi kiện này phải đúng quy định của pháp luật tại thời điểm xảy ra tranh chấp.

4- Đình chỉ yêu cầu nguyên đơn về việc xét xét hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Đình chỉ yêu cầu của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam rút yêu cầu công nhận hợp đồng chấp có hiệu lực; rút yêu cầu buộc anh Nguyễn Nam A phải trả lại hồ sơ thế chấp, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và rút yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp.

5- Ghi nhận sự thỏa thuận của anh Nguyễn Nam A và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam; anh A tự nguyện trả nợ thay bà Hồ Thị Yến C đối với khoản bà Vy bảo lãnh cho Công ty cổ phần thép Nguyên Phát số nợ gốc là 4.125.000.000đ (Bốn tỷ một trăm hai mươi lăm triệu đồng) và nợ lãi là 160.000.000đ (Một trăm sáu mươi triệu đồng).

Tổng cộng nợ gốc và nợ lãi 4.285.000.000đ (Bốn tỷ hai trăm tám mươi lăm triệu đồng). Số tiền này đã được phong tỏa tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam-Chi nhánh lý Thường Kiệt -Thành phố Hồ Chí Minh, đảm bảo nghĩa vụ thi hành án khi bản án có hiệu lực pháp luật; Sổ tiết kiệm có kỳ hạn số AD 00013328747, ngày 14-12-2020, chủ thẻ tiết kiệm là anh Nguyễn Nam A.

Quyết định Áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2020/QĐ-BPKCTT, ngày 16-12-2020, được hủy bỏ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

6- Án phí DSST: Bị đơn bà Hồ Thị Yến C phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

- Anh Nguyễn Nam A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 112.285.000đ (Một trăm mười hai triệu hai trăm tám mươi lăm ngàn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 37.000.000đ (Ba mươi bảy triệu đồng), anh A đã tạm ứng, theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0001690, ngày 22-5-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu; anh Nguyễn Nam A còn phải nộp 75.285.000đ (Bảy mươi lăm triệu hai trăm tám mươi lăm ngàn đồng).

- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí 93.500.000đ (Chín mươi ba triệu năm trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008149, ngày 19-10-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

7- Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định tài sản hết 2.000.000đ (Hai triệu đồng), bị đơn bà Hồ Thị Yến C có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam.

8- Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày tính từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt quyền kháng cáo là 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết công khai để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi 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 6,7,7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Tòa án ND tỉnh BR-VT;
- Viện kiểm sát ND Tp-VT ;
- Cơ quan Thi hành án dân sự Tp- VT;
- Lưu hồ sơ.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

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

Nơi nhận:

- Tòa án ND tỉnh BR-VT
- Viện kiểm sát ND Tp-VT
- Các đương sự;
- Thi hành án dân sự Tp- VT
- Lưu hồ sơ.