

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 228/2025/DS-PT

Ngày 15-5-2025

V/v “*Tranh chấp chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, vay tài sản và
hợp đồng tín dụng*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Tuấn;

Các Thẩm phán: 1. Ông Hồ Văn Cường;

2. Ông Hà Chí Quốc

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Lan - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Gọn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và ngày 15 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 30/2025/TLPT-DS ngày 11 tháng 02 năm 2025, về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vay tài sản và hợp đồng tín dụng*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 198/2024/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 150a/2025/QĐ-PT ngày 10 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Ngô Tấn P, sinh năm 1966; trú tại: Tổ A, khu phố C, thị trấn D, huyện D, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông P: Ông Võ Văn S, sinh năm 1971; trú tại: Khu phố C, Phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (theo hợp đồng ủy quyền ngày 08-8-2023); có mặt.

Bị đơn: Chị Trần Thị Kim T, sinh năm 1983; trú tại: Tổ H, ấp N, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của chị T: Anh Trương Hồng K, sinh năm 1986; trú tại: A đường N, khu phố F, phường T, thành Phố B, tỉnh Đồng Nai (theo hợp đồng ủy quyền ngày 08-12-2023); có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Anh Trần Thanh D, sinh năm: 1992; trú tại: nhà số B, tổ A, ấp P, xã S, huyện D, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

- Chị Trần Thị Kim T1, sinh năm: 1985; trú tại: Khu phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

- Ngân hàng Thương mại cổ phần H2: Địa chỉ trụ sở chính: E N, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội; Địa chỉ liên lạc: Tầng A, Tòa nhà TNR, số A - A N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh;

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hoàng L, chức vụ: Tổng Giám đốc Ngân hàng TMCP H2; Ủy quyền cho: Ông Bùi Đức Q, chức vụ: Tổng Giám đốc Ngân hàng quản lý tín dụng.

Người được ông Bùi Đức Q ủy quyền:

+ Ông Hoàng Gia Trung H, sinh năm: 1991; chức vụ: Trưởng nhóm XLN KHCN thế chấp; vắng mặt;

+ Ông Võ Anh T2, sinh năm: 1998; chức vụ: chuyên viên XLN KHCN thế chấp; có mặt;

+ Ông Nguyễn Thanh H1, sinh năm: 1999 và ông Nguyễn Long S1, sinh năm: 2000; chuyên viên XLN KHCN thế chấp; vắng mặt;

Cùng trú tại: Tầng A, Tòa nhà R, 1 N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Giấy ủy quyền số 12033/2024/UQ-TGĐ12, ngày 02-12-2024.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 10-8-2023 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 26-6-2024, ngày 10-12-2024 và quá trình giải quyết vụ án – Người đại diện cho nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 28-5-2022, ông P có nhận chuyển nhượng diện tích 361,7m², thửa đất số 134, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh của anh Trần Thanh D với giá tiền 3.000.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận ghi trong hợp đồng chuyển nhượng giá 600.000.000 đồng mục đích đóng thuế được giảm. Khi nhận chuyển nhượng trên đất có căn nhà do anh D đang xây dựng chưa hoàn thiện. Ngày 26-7-2022, ông P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt QSDĐ).

Ngày 23-02-2023 ông P và chị T thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất nêu trên cho chị T với giá 3.200.000.000 đồng. Hai bên lập văn bản thỏa thuận và cam kết mua bán nhà và đất ghi ngày 22-02-2023 nhưng ký ngày 23-02-2023 có nội dung chị T đưa trước cho ông P số tiền 200.000.000 đồng, chị T cam kết đúng 02 tháng (60 ngày) sau sẽ trả đủ số tiền còn lại 3.000.000.000 đồng, lãi suất 1,5%/tháng cho ông P.

Ngày 17-3-2023, ông P và chị T ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại Văn phòng C, trong hợp đồng chỉ ghi giá chuyển nhượng 600.000.000 đồng để đóng thuế được giảm.

Hết thời hạn 02 tháng chị T đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ và vay Ngân hàng nhưng không thanh toán số tiền 3.000.000.000 đồng cho ông P nên ông khởi kiện yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 001434, quyền số 03/2023/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 17-3-2023 tại Phòng C1 giữa ông P và chị T; Yêu cầu thực hiện văn bản thoả thuận và cam kết mua bán nhà và đất ngày 23-02-2023.

Trong trường hợp Toà án huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thì chị yêu cầu chị T trả lại tiền lãi của số tiền 3.000.000.000 đồng theo thoả thuận, tiền lãi 1,5 %/ tháng, tính từ ngày 17-3-2023 cho đến ngày Toà án giải quyết xong.

Trong trường hợp Toà án cho lưu thông hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông P và chị T, tài sản nhà và đất của chị T thì yêu cầu chị T trả lại số tiền 3.000.000.000 đồng theo thoả thuận và tiền lãi 1,5 %/ tháng tính từ ngày 17-3-2023 cho đến ngày Toà án giải quyết xong vụ kiện.

Ngoài ra, ngày 13-3-2023 và ngày 28-3-2023, chị T có vay của ông P số tiền 450.000.000 đồng để đáo hạn ngân hàng, hai bên thoả thuận Ngân hàng giải ngân sẽ trả lại tiền, tiền lãi thoả thuận bằng lời nói khi nào trả gốc trả bao nhiêu lãi cũng được, đến nay chị T chưa thanh toán. Do vậy yêu cầu chị T trả lại số tiền vay còn nợ là 450.000.000 đồng và tiền lãi tính theo quy định của pháp luật 10%/ năm tính từ ngày 28-3-2023 đến ngày 28-12-2024 (21 tháng).

Tại phiên toà sơ thẩm người đại diện cho ông P rút 01 phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 17-3-2023 tại Phòng C1 giữa ông P và chị T, chỉ yêu cầu chị T trả lại số tiền 3.000.000.000 đồng theo thoả thuận và tiền lãi 1,5 %/ tháng chỉ tính từ ngày 17-5-2023 cho đến ngày 17-12-2024 là 19 tháng.

Bị đơn chị Trần Thị Kim T ***và người đại diện cho chị T – anh*** Trương Hồng K ***trình bày:***

Ngày 23-02-2023, chị T và ông P ký văn bản thoả thuận và cam kết mua bán nhà đất theo yêu cầu của ông P với nội dung ông P bán lại thửa đất số 134, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã B, huyện D với giá 3.200.000.000 đồng, chị đã đưa trước số tiền 200.000.000 đồng, còn lại thanh toán sau 60 ngày; ngày 17-3-2023 tại Văn phòng C, ông P và chị T có thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 001434, quyền số 03/2023/TP/CC-SCC/HĐGD, mục đích trả lại thửa đất số 134, tờ bản đồ số 09 cho chị T, thực tế hai bên không có chuyển nhượng thửa đất này vì nguồn gốc đất chị T sang nhượng của chị T1; tuy nhiên nhờ anh Trần Thanh D (em ruột của chị T và chị T1) đứng tên ngày 26-8-2019; do chị T1 có nợ tiền ông P nên đã kêu anh D đi làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông P vào ngày 28-5-2022, tại Văn phòng C mục đích để trừ nợ; Do anh D không biết nên không nói cho chị biết sự việc này đến khi phát hiện chị mới thoả thuận với ông P để lấy lại tài sản của mình.

Nay ông P yêu cầu chị thực hiện theo văn bản thoả thuận cam kết ngày 23-02-2023 trả lại số tiền còn nợ 3.000.000.000 đồng và tiền lãi 1,5 %/ tháng tính

từ ngày 17-5-2023 cho đến ngày 17-12-2024 là 19 tháng, chị T và người đại diện theo uỷ quyền cho chị T không đồng ý.

Đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản chị T thừa nhận có vay ông P 350.000.000 đồng theo giấy mượn tiền ngày 13-3-2023 và có ký tên đối với số tiền 100.000.000 đồng theo giấy mượn tiền đề ngày 28-3-2023, tổng cộng theo hai giấy mượn tiền 450.000.000 đồng, nhưng chị đã thanh toán cho ông P số tiền 200.000.000 đồng theo văn bản ngày 23-02-2023, nên còn nợ lại 150.000.000 đồng nợ gốc và tiền lãi theo quy định của pháp luật; đối với khoản tiền 100.000.000 đồng mượn dùm cho chị T1 nên chị T1 có trách nhiệm trả cho ông P.

Tiền lãi đã trả cho ông P theo hạn 10 ngày là 2.000.000 đồng, trả được 3 hoặc 4 lần nhưng không có chứng cứ chứng minh.

Ngày 22-02-2024 chị Trần Thị Kim T có đơn yêu cầu phản tố đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 28-5-2022, tại Văn phòng C, số công chứng 6417, quyển số 13/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được ký kết giữa ông P và anh D là vô hiệu. Tại phiên toà chị T và người đại diện theo uỷ quyền xin rút lại phần yêu cầu phản tố này, không yêu cầu Toà án giải quyết.

Giữ nguyên đề nghị yêu cầu tuyên bố văn bản thỏa thuận và cam kết mua bán nhà và đất đề ngày 22-02-2023, ký ngày 23-02-2023 giữa ông P và chị T là vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Kim T1 trình bày:
Chị có nhờ anh D đứng tên dùm 02 phần đất giáp ranh nhau trong đó phần đất tranh chấp (thửa 134) và phần đất tam giác 17m (thửa 133). Năm 2020, chị có chuyển nhượng cho chị T thửa 134 với giá 1.800.000.000 đồng, trong đó thỏa thuận trừ nợ với chị T 1.000.000.000 đồng, còn lại số tiền 800.000.000 đồng chị T chưa trả tiền nên chị chưa trả Ngân hàng VIB để lấy giấy chứng nhận QSDĐ sang tên cho chị T.

Chị có vay của ông P số tiền 2.200.000.000 đồng nên yêu cầu anh D ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ sang tên thửa đất số 134 (đã sang nhượng cho chị T) cho ông P; tuy nhiên chị không nói cho anh D và chị T biết, chị và ông P thỏa thuận miệng khi nào trả đủ tiền thì lấy lại nhà đất sang tên cho chị T sau. Tại thời điểm thế chấp cho ông P thì chị T đã xây nhà trên đất, chỉ xây dựng phần thô trị giá khoảng 1.000.000.000 đồng.

Sau này chị T thỏa thuận với ông P, chị có biết nhưng chị không có ý kiến. Chị T và ông P chỉ làm thủ tục về hình thức chứ không bàn giao nhà, hiện nay chị T vẫn sinh sống trên đất. Chị T có vay ông P số tiền 450.000.000 đồng trong đó 350.000.000 đồng đưa anh D trả Ngân hàng lấy giấy chứng nhận QSDĐ của thửa đất số 133 để sang tên cho chị T.

Chị không đồng ý yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ của ông P, chị T trả lại tiền theo thỏa thuận cho ông P; chị và chị T sẽ tự giải quyết sau. Số tiền nợ 450.000.000 đồng chị T vay thì chị T có trách nhiệm trả ông P.

Anh Trần Thanh D **trình bày:** Anh đứng tên dùm cho chị T1 rất nhiều phần đất trên địa bàn huyện D. Khi anh đứng tên dùm thửa đất số 134 thì đất đang thế chấp tại ngân hàng nhưng thủ tục vay do chị T1 và Ngân hàng tự giải quyết, khi Ngân hàng giải ngân anh chuyển tiền lại cho chị T1. Việc thỏa thuận giữa các bên anh không biết, anh chỉ biết đến văn phòng công chứng ký tên theo yêu cầu của chị T1. Giữa chị T và chị T1 có thỏa thuận về việc sang nhượng đất nhưng không biết giá trị bao nhiêu tiền, số thửa, diện tích. Do chị T chưa có căn cước công dân nên anh mới đứng tên dùm, giấy xác nhận anh đứng tên tài sản dùm không nhớ rõ ngày tháng năm, chỉ nhớ viết trước khi xảy ra dịch Covid.

Anh không nhớ ngày tháng ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông P, không nhớ giá tiền ghi trong hợp đồng. Chị T1 kêu anh đến Văn phòng C ký tên thì anh ký, anh cũng không gặp ông P để thỏa thuận việc sang nhượng đất, không dẫn ông P đi xem nhà đất do nhà đất của chị T quản lý và đang sinh sống. Thời điểm anh ký sang tên cho ông P năm 2022 thì chị T đã làm nhà sinh sống trên đất. Anh xác định không nhận bất cứ khoản tiền nào của ông P. Việc xây nhà cũng do chị T quyết định và trả tiền. Do vậy anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật về yêu cầu của ông P và yêu cầu của chị T đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

Người đại diện Ngân hàng TMCP H2 (**viết tắt M**) **trình bày:** Ngân hàng ký Hợp đồng cho vay kèm giấy nhận nợ số 177560.07584/2023/HĐCV ngày 31-7-2023 đối với chị T có giải ngân số tiền 1.570.000.000 đồng; thời hạn 360 tháng kể từ ngày nhận nợ; mục đích vay: Vay hoàn vốn mua BĐS tại thửa đất 233, tờ bản đồ 31, địa chỉ xã S, huyện D, tỉnh Tây Ninh; Lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên cho đến ngày 30-7-2024 là 13,5%/năm.

Lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo: Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần và bằng: Lãi suất tham chiếu áp dụng cho khách hàng cá nhân vay có tài sản bảo đảm được công bố tại thời điểm điều chỉnh (theo quy định của MSB tại thời điểm điều chỉnh) + Biên độ 3,5%/năm. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên: 31-7-2024; Ngày điều chỉnh lãi suất định kỳ ngày 15; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay thông thường trong hạn từ thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Hình thức trả nợ kỳ thứ nhất vào ngày 15-9-2023 các kỳ tiếp theo nợ gốc được trả 01 tháng/lần vào ngày 15 hàng tháng. Số tiền gốc phải trả mỗi kỳ: 4.361.111 đồng và kèm theo tiền lãi, chị T đã thanh toán cho Ngân hàng tính từ ngày 15-9-2023 đến ngày 15-4-2024 được 34.888.888 đồng, còn lại gốc 1.535.111.112 đồng và tiền lãi tính đến ngày 30-12-2024; lãi trong hạn 135.548.209 đồng; lãi quá hạn 694.349 đồng.

Ngoài ra theo đơn đề nghị cấp tín dụng kèm phát hành và sử dụng thẻ tín dụng đã ký ngày 23-6-2023 của chị T cho vay hạn mức: 100.000.000 đồng đã thanh toán hiện nay còn gốc 39.761.236 đồng, lãi đến ngày 30-12-2024 còn 7.507.314 đồng; phí 1.015.792 đồng và yêu cầu chị T tiếp tục trả lãi cho đến khi tất toán nợ.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, chị T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi đối với Ngân hàng M. Nay yêu cầu chị T trả cho Ngân hàng hai khoản gốc

1.574.872.348 đồng và tiền lãi, trong đó lãi trong hạn 143.055.523 đồng; lãi quá hạn 1.710.141 đồng; Tổng cộng gốc và lãi: 1.719.638.012 đồng.

Để bảo đảm toàn bộ nghĩa vụ trả nợ cho các khoản vay nêu trên, Ngân hàng M và chị T đã ký kết hợp đồng thế chấp số: 07584 ngày 31-7-2023 và hợp đồng tài sản thế chấp là: QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 157,158, tờ bản đồ số 9; địa chỉ: xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DK 193045, số vào sổ cấp GCN: CS 13740 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 31-3-2023 đứng tên chị Trần Thị Kim T, cập nhật biến động thông tin thửa đất ngày 12-4-2023 và ngày 16-5-2023. Hợp đồng thế chấp nêu trên được công chứng tại Phòng C2 tỉnh Tây Ninh ngày 31-7-2023. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

Bản án sơ thẩm dân sự số 198/2024/DSST ngày 30/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu đã tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông P về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001434, quyền số 03/2023/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 17-3-2023 tại Phòng C1 giữa ông P và chị T.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P về việc yêu cầu chị T có trách nhiệm trả cho ông P số tiền 3.000.000.000 đồng và tiền lãi 855.000.000 đồng, tổng cộng gốc và lãi 3.855.000.000 đồng.

- Chấp nhận yêu cầu của ông P đối với chị T về “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”:

Buộc chị T có trách nhiệm trả cho ông P số tiền còn nợ gốc 450.000.000 đồng và tiền lãi 78.750.000 đồng, tổng cộng gốc và lãi: 528.750.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu ưu tiên xử lý tài sản tranh chấp của ông P.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của chị T về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 28-5-2022, tại Văn phòng C, quyền số 13/2022 TP/CC-SCC/HĐGD giữa anh Trần Thanh D và ông Ngô Tấn P.

3. Không chấp nhận yêu cầu tuyên bố Văn bản thỏa thuận và cam kết mua bán nhà và đất ngày 23-02-2023 giữa chị T và ông P là vô hiệu.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần H2 đối với chị Trần Thị Kim T.

Chị Trần Thị Kim T có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần H2 số tiền gốc của hai khoản là 1.574.872.348 đồng và tiền lãi tính đến ngày 30-12-2024, trong đó lãi trong hạn 143.055.523 đồng, lãi quá hạn 1.710.141 đồng; Tổng cộng gốc và lãi: 1.719.638.012 đồng.

Chị Trần Thị Kim T tiếp tục phải chịu tiền lãi đối với các khoản tiền nợ gốc kể từ ngày 31-12-2024 cho đến khi thanh toán hết nợ theo mức lãi suất hai bên thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay kèm giấy nhận nợ số 177560.07584/2023/HĐCV ngày 31-7-2023.

- Trường hợp chị T trả xong số tiền gốc và tiền lãi phát sinh tại Hợp đồng cho vay kèm giấy nhận nợ số 177560.07584/2023/HĐCV ngày 31-7-2023 thì hợp đồng thế chấp số: 07584 ngày 31-7-2023 thế chấp tài sản là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 157,158, tờ bản đồ số 9; địa chỉ: xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh do chị Trần Thị Kim T đứng tên hết hiệu lực.

Ngân hàng có trách nhiệm trả lại cho chị T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất DK 193045, số vào sổ cấp GCN: CS 13740 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 31-3-2023 đứng tên chị Trần Thị Kim T, cập nhật biến động thông tin thửa đất ngày 12-4-2023 và ngày 16-5-2023 (bản gốc).

- Trường hợp chị Trần Thị Kim T không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu bán đấu giá tài sản thế chấp (bao gồm cả tài sản gắn liền với đất) để thu hồi nợ. Ngân hàng được ưu tiên thanh toán từ số tiền bán tài sản thế chấp.

- Trường hợp phát mại tài sản không đủ thanh toán nợ cho Ngân hàng thì chị T tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho đến khi xong nợ đối với Ngân Hàng. Trong trường hợp sau khi Phát mại tài sản đã thanh toán nợ đối với Ngân hàng mà dư tiền thì cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm trả lại cho chị T.

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

Ngày 13-01-2024, chị Trần Thị Kim T có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chị không đồng ý trả cho ông P số tiền 3.000.000.000 đồng và tiền lãi 855.000.000 đồng. Đối với số tiền chị mượn ông P thì chị chỉ đồng ý trả cho ông P số tiền 150.000.000 đồng; hoặc huỷ bản án để giải quyết lại. Đối với số tiền nợ Ngân hàng chị xin được trả dần.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của chị Trần Thị Kim T; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Xét kháng cáo của chị Trần Thị Kim T là phù hợp theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của chị Trần Thị Kim T, nhận thấy:

2.1. Xét hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 001434, quyền số 03/2023/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 17-3-2023 tại Phòng C1 giữa ông Ngô

Tân P và chị Trần Thị Kim T và “Văn bản thoả thuận và cam kết mua bán nhà và đất ngày 23-02-2023”; xét thấy:

Theo ông P, chị T đều xác định ngày 23-02-2023, chị T và ông P có ký văn bản thoả thuận và cam kết mua bán nhà, với nội dung ông P chuyển nhượng cho chị T thửa đất số 134, trên đất có căn nhà, với số tiền 3.200.000.000 đồng, chị T đưa trước 200.000.000 đồng, ông P thực hiện thủ tục sang tên cho chị T để chị T vay Ngân hàng hạn đúng 02 tháng (60 ngày) sẽ giao đủ số tiền còn lại 3.000.000.000 đồng. Đến ngày 17-3-2023 ông P và chị T đến Văn phòng C thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho chị T để chị T vay tiền Ngân hàng. Do chị T xây nhà kiên cố, đang quản lý sử dụng đất và đất đang thế chấp Ngân hàng; do đó, cấp sơ thẩm buộc chị T có nghĩa vụ trả cho ông P số tiền chuyển nhượng đất còn nợ 3.000.000.000 đồng và tiền lãi là phù hợp.

2.2. Đối với khoản tiền vay theo “Giấy mượn tiền” ghi ngày 13-3-2023 số tiền 350.000.000 đồng và ngày 28-3-2023 số tiền 100.000.000 đồng, tổng cộng 450.000.000 đồng; chị T cho rằng chị vay dùm chị T1 nhưng chị T1 không thừa nhận. Ngoài ra, chị T cho rằng số tiền vay này chị đã trả cho ông P 200.000.000 đồng vào ngày 23-02-2023 nhưng tiền này là tiền trả trước tiền chuyển nhượng đất nêu trên; do đó cấp sơ thẩm buộc chị T trả cho ông P số tiền vay còn nợ 450.000.000 và tiền lãi là có căn cứ.

2.3. Ngoài ra, chị T kháng cáo xin được trả dần nợ vay Ngân hàng Thương mại cổ phần H2, nhưng tại phiên toà phúc thẩm đại diện Ngân hàng không đồng ý; nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị T.

[3] Từ những căn cứ nêu trên, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Trần Thị Kim T; chấp nhận lời đề nghị của Kiểm sát viên; giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên chị Trần Thị Kim T phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của chị Trần Thị Kim T.

Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số: 198/2024/DSST ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ Điều 116, Điều 124, Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 500, Điều 501, Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 134, Điều 135, Điều 136 của Luật Đất đai; Điều 147, Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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.

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông P về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001434, quyền số 03/2023/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 17-3-2023 tại Phòng C1 giữa ông P và chị T.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P về việc yêu cầu chị T có trách nhiệm trả cho ông P số tiền 3.000.000.000 đồng và tiền lãi 855.000.000 đồng, tổng cộng gốc và lãi 3.855.000.000 đồng.

- Chấp nhận yêu cầu của ông P đối với chị T về “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”:

Buộc chị T có trách nhiệm trả cho ông P số tiền còn nợ gốc 450.000.000 đồng và tiền lãi 78.750.000 đồng, tổng cộng gốc và lãi: 528.750.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu ưu tiên xử lý tài sản tranh chấp của ông P.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của chị T về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 28-5-2022, tại Văn phòng C, quyền số 13/2022 TP/CC-SCC/HĐGD giữa anh Trần Thanh D và ông Ngô Tấn P.

3. Không chấp nhận yêu cầu tuyên bố Văn bản thỏa thuận và cam kết mua bán nhà và đất ngày 23-02-2023 giữa chị T và ông P là vô hiệu.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần H2 đối với chị Trần Thị Kim T.

Chị Trần Thị Kim T có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần H2 số tiền gốc của hai khoản là 1.574.872.348 đồng và tiền lãi tính đến ngày 30-12-2024, trong đó lãi trong hạn 143.055.523 đồng, lãi quá hạn 1.710.141 đồng; Tổng cộng gốc và lãi: 1.719.638.012 đồng.

Chị Trần Thị Kim T tiếp tục phải chịu tiền lãi đối với các khoản tiền nợ gốc kể từ ngày 31-12-2024 cho đến khi thanh toán hết nợ theo mức lãi suất hai bên thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay kèm giấy nhận nợ số 177560.07584/2023/HĐCV ngày 31-7-2023.

- Trường hợp chị T trả xong số tiền gốc và tiền lãi phát sinh tại Hợp đồng cho vay kèm giấy nhận nợ số 177560.07584/2023/HĐCV ngày 31-7-2023 thì hợp đồng thế chấp số: 07584 ngày 31-7-2023 thế chấp tài sản là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 157,158, tờ bản đồ số 9; địa chỉ: xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh do chị Trần Thị Kim T đứng tên hết hiệu lực.

- Ngân hàng có trách nhiệm trả lại cho chị T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất DK 193045, sổ vào sổ cấp GCN: CS 13740 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 31-3-2023 đứng tên chị Trần Thị Kim T, cập nhật biến động thông tin thửa đất ngày 12-4-2023 và ngày 16-5-2023 (bản gốc).

- Trường hợp chị Trần Thị Kim T không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu bán đấu giá tài sản thế chấp (bao gồm cả tài sản gắn liền với đất) để thu hồi nợ. Ngân hàng được ưu tiên thanh toán từ số tiền bán tài sản thế chấp.

- Trường hợp phát mãi tài sản không đủ thanh toán nợ cho Ngân hàng thì chị T tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho đến khi xong nợ đối với Ngân Hàng. Trong trường hợp sau khi phát mãi tài sản đã thanh toán nợ đối với Ngân hàng mà dư tiền thì cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm trả lại cho chị T.

5 . Về chi phí tố tụng:

Chị Trần Thị Kim T có trách nhiệm trả lại cho ông P số tiền 38.100.000 đồng.

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Chị Trần Thị Kim T phải chịu đối với yêu cầu trả lại số tiền 3.000.000.000 đồng và tiền lãi cho ông P là: 109.100.000 đồng.

- Chị T phải chịu phần yêu cầu tranh chấp vay tài sản: 25.150.000 đồng.

- Chị T phải chịu: 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch đối với yêu cầu đề nghị tuyên văn bản cam kết ngày 23-02-2023 là vô hiệu không được chấp nhận, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí chị T đã tạm nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007352 ngày 22-02-2024 (đã nộp đủ)

- Chị T3 phải chịu đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là: 63.589.000 đồng, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí chị T đã tạm nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007351 ngày 22-02-2024, chị T còn phải nộp tiếp 63.289.000 đồng.

Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh hoàn trả cho ông Ngô Tấn P số tiền 11.000.000 đồng theo biên lai thu số 0007906 ngày 02-7-2024; số tiền 5.100.000 đồng theo biên lai thu số 0013911 ngày 04-10-2023 và số tiền 46.000.000 đồng theo Biên lai thu số 0008407 ngày 19-12-2024.

Ngân hàng không phải chịu án phí. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh hoàn trả cho Ngân hàng TMCP H2 số tiền 31.442.000 đồng đã tạm ứng theo Biên lai thu số 0008406 ngày 19-12-2024.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị Trần Thị Kim T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm; được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0008472 ngày 14-01-2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

8. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

9. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSNDCC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện Dương Minh Châu;
- CCTHADS huyện Dương Minh Châu;
- Phòng kiểm tra nghiệp vụ;
- Đương sự;
- Lưu tập QĐ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quốc Tuấn