

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 04/2020/KDTM-PT

Ngày: 05-3-2020

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng;
Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; Hủy
giấy chứng nhận QSDĐ*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa: Ông Hoàng Minh Thịnh

Các Thẩm phán:

Ông Trần Xuân Minh

Ông Nguyễn Văn Hùng

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đức Anh - Thư ký Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Cao Thị Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 40/2019/TLPT-KDTM ngày 02/12/2020 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng; Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; Hủy giấy chứng nhận QSDĐ*”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 04/2019/KDTM-ST ngày 27/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 191/2020/QĐPT-KDTM ngày 10 tháng 02 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng NN, địa chỉ: Số 18 T, phường M, Quận Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Bùi Thị Thu T, Phó phụ trách Phòng giao dịch Khánh Hưng. Địa chỉ: Số B, phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- ***Bị đơn:*** Bà Quách Tổ C (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 26 Phạm Ngũ Lão, khóm 1, phường 1, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

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

1/ Ông Lê Hoài N (vắng mặt).

2/ Bà Quách Tổ V (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 26 P, khóm, phường, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

3/ Bà Lê Thị T, sinh năm 1954 (có đơn xin xét xử mặt).

Địa chỉ: ấp H, xã T, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

4/ Ông Trịnh Mỹ N (chết ngày 02-12-2016).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ông Trịnh Mỹ N: Bà Lê Thị T; Bà Trịnh Thị Mỹ T; Bà Trịnh Thị Nhơn T; Ông M T; Ông Trịnh Thành N; Ông Trịnh Thư N; Bà Trịnh TT.

5/ Bà Trịnh Thị Mỹ T. Địa chỉ: ấp , xã T, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai

6/ Bà Trịnh Thị Nhơn T. Địa chỉ: Ấp C1, xã T, huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng.

7/ Ông M T. Địa chỉ: Tổ 2, ấp 6, xã Thanh Sơn, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai

8/ Ông Trịnh Thành N.

9/ Ông Trịnh Thư N.

10/ Bà Trịnh TT.

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

11/ Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Thành T, Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện M tỉnh Sóc Trăng (có đơn xin vắng mặt).

12/ Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn D – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T, tỉnh Sóc Trăng, theo quyết định ủy quyền số 3008/QĐHC-UBND ngày 08/11/2017. Địa chỉ: Khu hành chính huyện T, ấp Đầu Giồng, thị trấn T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Lê Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 20-3-2015, trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Ngày 29-12-2010 Ngân hàng NN - Phòng giao dịch Khánh Hưng (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) với bà Quách Tổ C ký hợp đồng tín dụng số 105194/HĐTD, Ngân hàng cho bà Quách Tổ C vay số tiền là 600.000.000 đồng, lãi suất tại thời điểm nhận nợ là 21%/năm, lãi quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, mục đích vay là kinh doanh dịch vụ cầm đồ, thời hạn vay 06 tháng (nhận nợ ngày 11-7-2011) thời hạn trả cuối cùng là ngày 28-4-2012. Để bảo đảm cho số nợ vay, bên vay có thể chấp tài sản gồm:

1. Hợp đồng thế chấp tài sản số 195038B/HĐTC ngày 26-02-2009, được ký với bà Quách Tổ C và ông Lê Hoài Nam, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 1.119,5m², thửa đất số 62, tờ bản đồ số 03, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 709519 do UBND huyện Mỹ Xuyên cấp cho ông Lê Hoài Nam và bà Quách Tổ C ngày 02-01-2009.

2. Hợp đồng thế chấp tài sản số 95038A/HĐTC ngày 26-02-2009, được ký với bà Quách Tổ C và ông Lê Hoài Nam, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 596,2m², thửa đất số 13, tờ bản đồ số 52, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 712073 do UBND thành phố Sóc Trăng cấp cho ông Lê Hoài Nam và bà Quách Tổ C ngày 04-7-2005.

3. Hợp đồng thế chấp số 95038/HĐTC ngày 26-02-2009, được ký với bà Quách Tổ C và ông Lê Hoài Nam, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở có diện tích 60,4m², thửa đất số 260, tờ bản đồ số 07; nhà ở gắn liền trên đất có diện tích xây dựng 87,74m² theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 949413151000184 do UBND thành phố Sóc Trăng cấp cho bà Quách Tổ C ngày 08-01-2009. Căn nhà và đất tọa lạc tại số 107/14 Trần Hưng Đạo, khóm 7, phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

4. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 95038C/HĐTC ngày 26-02-2009, được ký với bà Quách Tổ V và bà Quách Tổ C. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 670,7m², thửa đất số 167, tờ bản đồ số 52, tọa lạc tại khóm 5, phường 3, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 124640 do UBND thị xã Sóc Trăng (nay là thành phố Sóc Trăng) cấp cho bà Quách Tổ V ngày 30-7-2004.

Trong quá trình vay vốn, bà Quách Tố C đã không trả nợ vay và nợ lãi đúng các cam kết đã thỏa thuận, khoản nợ vay của bà Quách Tố C đã quá hạn kể từ ngày 29-4-2012. Tính đến ngày 20-3-2015, tổng số nợ của bà Quách Tố C đối với Ngân hàng là 1.054.316.667 đồng, trong đó số tiền vốn vay là 600.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 322.641.667 đồng, tiền lãi quá hạn là 131.375.000 đồng. Mặc dù phía Ngân hàng đã nhiều lần cử cán bộ trực tiếp làm việc để đôn đốc, nhắc nhở bà Quách Tố C và gia đình, nhưng bà C không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Nay Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Quách Tố C trả cho Ngân hàng số tiền vốn vay 600.000.000 đồng, lãi suất tạm tính đến ngày 20-3-2015 là 454.316.667 đồng. Tổng cộng vốn và lãi là 1.054.316.667 đồng. Trường hợp bà Quách Tố C không thanh toán được nợ thì yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp nêu trên để ngân hàng thu hồi nợ.

Ngày 16-7-2018 Ngân hàng có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về tiền vốn vay và việc xử lý tài sản thế chấp với lý do Ngân hàng và bà C đã thỏa thuận phương thức trả nợ cho ngân hàng số tiền vốn là 600.000.000 đồng và tiền lãi là 150.150.000 đồng. Do vậy, ngân hàng rút lại yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp số 95038A/HĐTC ngày 26-02-2009; Hợp đồng thế chấp số 95038/HĐTC ngày 26-02-2009; Hợp đồng thế chấp số 95038C/HĐTC ngày 26-02-2009 và số tiền vốn và một phần tiền lãi.

Nay Ngân hàng chỉ yêu cầu buộc bà Quách Tố C trả tiền lãi còn lại là 132.066.667 đồng. Trường hợp bà C không có khả năng trả nợ thì Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản số 95038B/HĐTC ngày 26-02-2009, được ký với bà Quách Tố C và ông Lê Hoài Nam, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 1.119,5m², thửa đất số 62, tờ bản đồ số 03, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 709519 do UBND huyện Mỹ Xuyên cấp cho ông Lê Hoài Nam và bà Quách Tố C ngày 02-01-2009.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, tại các biên bản hòa giải, biên bản lấy lời khai bị đơn bà Quách Tố C trình bày:

Bà Quách Tố C đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Bà có vay vốn của Ngân hàng NN, tại phòng giao dịch Khánh Hưng với số tiền là 600.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 105194/HĐTD ngày 29-12-2010, lãi suất tại thời điểm nhận nợ là 21%/năm, lãi quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, mục đích vay là kinh doanh dịch vụ cầm đồ, thời hạn vay 06 tháng, hạn trả cuối cùng là ngày 28-4-2012.

Bà Quách Tố C thống nhất đối với các hợp đồng thế chấp, tài sản thế chấp theo đơn khởi kiện của Ngân hàng đã trình bày, bà thống nhất số tiền bà còn nợ Ngân hàng là 600.000.000 đồng vốn gốc và tiền lãi, bà đồng ý trả nợ cho Ngân hàng, nhưng hiện nay bà không có khả năng trả nợ nên yêu cầu Ngân hàng xử lý các tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Bà Lê Thị T thì bà C có ý kiến như sau: Vào năm 2008, do kinh tế khó khăn nên vợ chồng Ông Trịnh Mỹ N, Bà Lê Thị T có liên hệ với chồng của bà là ông Lê Hoài Nam là đại diện Công ty trách nhiệm hữu hạn Tố Cầm để nhờ làm thủ tục đáo hạn Ngân hàng. Để đảm bảo nợ vay Ông Trịnh Mỹ N và Bà Lê Thị T có lập hợp đồng đặt cọc (Về việc mua bán nhà – đất) với ông Lê Hoài Nam vào ngày 17-01-2008, với hình thức là mua bán nhà và đất để đảm bảo nợ vay với số tiền là 150.000.000 đồng. Tài sản quyền sử dụng đất thuộc thửa số 62 và thửa số 53, tờ bản đồ số 03, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00097 do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên cấp ngày 10-3-1995.

Cùng ngày 17-01-2008, Ông Trịnh Mỹ N và bà Quách Tố C có lập 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa số 62 và thửa số 53, tờ bản đồ số 03, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00097 do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên cấp ngày 10-3-1995, trường hợp Ông Trịnh Mỹ N và Bà Lê Thị T không có khả năng trả nợ thì bà Quách Tố C có quyền chuyển tên chủ sở hữu quyền sử dụng đất để trừ nợ.

Khi bà Quách Tố C thực hiện việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có thông báo cho Bà T nhưng không lập thành văn bản, do đó Bà T biết việc bà C làm thủ tục sang tên để vay vốn Ngân hàng. Bà T có một lần đưa cho bà C số tiền 4.500.000 đồng để trả tiền lãi cho ngân hàng nhưng từ đó về sau Bà T không trả lãi nữa.

Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất số 62 và thửa số 53, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại ấp Hà Bô, xã Tài Văn, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng được thực hiện giữa Ông Trịnh Mỹ N, Bà Lê Thị T với ông Lê Hoài Nam, bà Quách Tố C là do Ông N, Bà T trực tiếp ký tên và được Ủy ban nhân dân xã Tài Văn xác nhận. Do đó, bà không đồng ý đối với yêu cầu của Bà Lê Thị T, về việc tuyên bố các hợp đồng này vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Hoài Nam và bà Quách Tố C.

- *Tại đơn khởi kiện ngày 26-12-2016 và ngày 09-01-2017 của Bà Lê Thị T và trong quá trình giải quyết vụ án thì Bà T đồng thời là người kế thừa quyền, nghĩa vụ*

tổ tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ông Trịnh Mỹ N thì Bà Lê Thị T trình bày:

Vào năm 2006 Bà Lê Thị T và Ông Trịnh Mỹ N có vay của Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh tỉnh Sóc Trăng số tiền 150.000.000 đồng để kinh doanh nhà trọ, thời hạn vay 36 tháng. Để đảm bảo cho khoản vay này, vợ chồng Bà T thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa số 62, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại ấp Hà Bô, xã Tài Văn, huyện Mỹ Xuyên (nay thuộc huyện Trần Đề), tỉnh Sóc Trăng cùng căn nhà và các phòng trọ gắn liền trên đất.

Đến năm 2008, do kinh tế khó khăn nên Bà Lê Thị T không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng, nên bà liên hệ với ông Lê Hoài Nam là người đại diện của Công ty trách nhiệm hữu hạn Tổ Cầm thỏa thuận vay số tiền 150.000.000 đồng để làm thủ tục trả cho ngân hàng nhưng không có nhận tiền, lãi suất vay là 1%/ngày, thời hạn vay 03 ngày. Đến ngày 17-01-2008 thì Bà Lê Thị T được ông Lê Hoài Nam cho vay 150.000.000 đồng, nhưng thực tế Bà T chỉ nhận 145.500.000 đồng, vì bà trả tiền lãi trước cho ông N số tiền là 4.500.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay này, Bà T đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N giữ để làm bằng. Tuy nhiên, sau khi trả tiền nợ cho Ngân hàng thì Bà T không được xét cho vay lại nên bà không có tiền trả lại cho ông N như thỏa thuận. Đến ngày 09-11-2009, ông N có báo cho Bà T biết là phải giao nhà đất cho ông N, thời gian giao trả nhà đất được ấn định đến ngày 30-11-2009. Khi đó, Bà T đã trả lãi cho ông N được 4.000.000 đồng vào ngày 02-12-2009 tại Công ty TNHH Tổ Cầm do nhân viên của ông N trực tiếp nhận tiền nhưng không làm biên nhận. Do đang cầm giữ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình Bà Lê Thị T nên bà Quách Tố C và ông Lê Hoài Nam đã tự ý lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất số 62 và thửa số 53, tờ bản đồ số 03, tổng diện tích 9.200m² sang tên cho bà C và ông N, được Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên (nay là huyện Trần Đề) cấp mới hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào các ngày 02-01-2009 và ngày 04-02-2010 trong khi các thành viên trong gia đình Bà T không hay biết gì. Nay Bà Lê Thị T yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã Tài Văn, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng xác nhận ngày 09-12-2008 liên quan đến thửa đất số 62 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã Tài Văn, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng xác nhận ngày 23-11-2009 liên quan đến thửa đất số 53 (thửa mới 937), tờ bản đồ số 03 tọa lạc ấp Hà Bô, xã Tài Văn, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu; Hủy Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số AO 709519 do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên (nay là huyện Trần Đề) cấp cho ông Lê Hoài Nam và bà Quách Tố C vào ngày 02-01-2009 đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 03 tọa lạc ấp Hà Bô, xã Tài Văn, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA482339 do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên (nay là huyện Trần Đề) cấp cho ông Lê Hoài Nam và bà Quách Tố C vào ngày 04-02-2010 đối với thửa đất số 937 (thửa cũ là 53), tờ bản đồ số 03 tọa lạc ấp Hà Bô, xã Tài Văn, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng;

- *Tại Đơn yêu cầu Tòa án công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử vắng mặt ngày 20-02-2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ông Trịnh Mỹ N gồm: Bà Trịnh Thị Mỹ T; Bà Trịnh Thị Nhơn T; Ông M T; Ông Trịnh Thành N; Ông Trịnh Thư N; Bà Trịnh TT trình bày: Các ông (bà) thống nhất yêu cầu Tòa án giải quyết chấp nhận yêu cầu độc lập của Bà Lê Thị T. Do thường xuyên làm ăn ở xa nên các ông (bà) yêu cầu được vắng mặt trong các phiên họp, phiên tòa xét xử vụ án và không có ý kiến gì khác.*

- *Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng chuyển vụ án, nhập vụ án thì Tòa án đã tiến hành thông báo và tổng đạt hợp lệ cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Hoài Nam và bà Quách Tố V nhưng các đương sự này không có ý kiến trình bày về việc giải quyết vụ án.*

- *Tại công văn số 93/UBND-VP ngày 15-02-2017 của Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên về việc ý kiến đối với Thông báo thụ lý số 04/TB-TLVA ngày 12-01-2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, có nội dung như sau: Thửa đất số 937 (số cũ 53), tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp Hà Bô, xã Tài Văn, huyện Mỹ Xuyên (nay là huyện Trần Đề), tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên cấp ngày 04-02-2010 cho ông Lê Hoài Nam và bà Quách Tố C, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Mỹ Xuyên đã tiến hành bàn giao toàn bộ hồ sơ địa chính cho Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Trần Đề quản lý.*

- *Trong quá trình thụ lý, giải quyết, chuyển vụ án, nhập vụ án thì Tòa án đã tiến hành thông báo và tổng đạt hợp lệ cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện Trần Đề, Ủy ban nhân dân huyện Trần Đề đã có văn bản cử người đại diện hợp pháp để tham gia tố tụng nhưng đến thời điểm mở phiên họp công khai chứng cứ, hòa giải thì Ủy ban nhân dân huyện Trần Đề không có ý kiến gì về việc giải quyết vụ án. Tại phiên tòa thì người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban có ý kiến về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Hoài Nam và bà Quách Tố C là đúng trình tự, thủ tục quy định.*

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2019/KDTM-ST ngày 27/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng NN, về việc buộc bà Quách Tổ C trả tiền vốn vay 600.000.000 đồng, một phần tiền lãi 150.150.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 105194/HĐTD ngày 29-12-2010 và các yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với các hợp đồng thế chấp tài sản số 95038A/HĐTD ngày 26-02-2009; Hợp đồng thế chấp tài sản số 95038/HĐTD ngày 26-02-2009 và hợp đồng thế chấp tài sản số 95038C/HĐTD ngày 26-02-2009.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng NN đối với bà Quách Tổ C.

2.1 Buộc bà Quách Tổ C có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng NN tiền lãi còn thiếu theo hợp đồng tín dụng số 105194/HĐTD ngày 29-12-2010 với số tiền là 132.066.667 đồng (một trăm ba mươi hai triệu không trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm sáu mươi bảy đồng).

2.2 Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng NN đối với yêu cầu phát mãi quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc thửa số 62 tọa lạc tại ấp Hà Bô, xã Tài Văn, huyện Mỹ Xuyên có diện tích 1.119,5m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 709519 do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên cấp cho ông Lê Hoài Nam và bà Quách Tổ C ngày 02-01-2009.

2.3 Ngân hàng NN có trách nhiệm giao cho Ủy ban nhân dân huyện Trần Đề giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 709519 do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên cấp cho ông Lê Hoài Nam và bà Quách Tổ C vào ngày 02-01-2009 có diện tích 1.119,5m² đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 03 tọa lạc ấp Hà Bô, xã Tài Văn, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng, để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà Lê Thị T và những người kế thừa quyền của Ông Trịnh Mỹ N khi có yêu cầu.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Lê Thị T.

3.1 Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã Tài Văn, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng xác nhận ngày 09-12-2008 liên quan đến thửa đất số 62 diện tích 1.119,5m² và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã Tài Văn, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng xác nhận ngày 23-11-2009 liên quan đến thửa đất số 53 diện tích 6.051m² tờ bản đồ số 03 tọa lạc ấp Hà Bô, xã Tài Văn, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu toàn bộ.

3.2 Buộc ông Lê Hoài Nam và bà Quách Tố C có trách nhiệm giao cho Ủy ban nhân dân huyện Trần Đề giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA482339 do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên cấp cho ông Lê Hoài Nam và bà Quách Tố C vào ngày 04-02-2010 đối với thửa đất số 937 diện tích 6.051m², tờ bản đồ số 03 tọa lạc ấp Hà Bô, xã Tài Văn, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng, để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà Lê Thị T và những người kế thừa quyền của Ông Trịnh Mỹ N khi có yêu cầu.

3.3 Buộc Bà Lê Thị T cùng những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ông Trịnh Mỹ N gồm: Bà Trịnh Thị Mỹ T; Bà Trịnh Thị Nhơn T; Ông M T; Ông Trịnh Thành N; Ông Trịnh Thụ N; Bà Trịnh TT có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Quách Tố C tổng số tiền vay vốn vay là 150.000.000 đồng (một trăm năm chục triệu đồng), tiền lãi 228.787.500 đồng (hai trăm hai mươi tám triệu, bảy trăm tám mươi bảy nghìn, năm trăm đồng), tổng cộng vốn và lãi là 378.787.500 đồng (ba trăm bảy mươi tám triệu, bảy trăm tám mươi bảy nghìn, năm trăm đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày bà Quách Tố C có đơn yêu cầu thi hành án mà Bà Lê Thị T cùng những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ông Trịnh Mỹ N không hoàn trả số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả lãi cho bà C theo mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 đối với số tiền vốn vay tương ứng với thời gian chậm trả.

4. Về án phí:

Buộc bà Quách Tố C phải chịu tổng cộng là 6.903.333 đồng (sáu triệu chín trăm lẻ ba nghìn ba trăm ba mươi ba đồng).

Buộc Bà Lê Thị T cùng những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ông Trịnh Mỹ N gồm: Bà Trịnh Thị Mỹ T; Bà Trịnh Thị Nhơn T; Ông M T; Ông Trịnh Thành N; Ông Trịnh Thụ N; Bà Trịnh TT cùng liên đới chịu là 18.939.375 đồng (mười tám triệu chín trăm ba mươi chín nghìn ba trăm bảy mươi năm đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0005087 ngày 11-01-2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng và 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0004848 ngày 16-01-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, như vậy Bà Lê Thị T cùng những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ông Trịnh Mỹ N gồm: Bà Trịnh Thị Mỹ T; Bà Trịnh Thị Nhơn T; Ông M T; Ông Trịnh Thành N; Ông Trịnh Thụ N; Bà Trịnh TT cùng liên đới nộp thêm số tiền là 18.539.375 đồng (mười tám triệu, năm trăm ba mươi chín nghìn, ba trăm bảy mươi năm đồng).

Hoàn trả cho Ngân hàng NN số tiền tạm ứng án phí đã nộp 21.815.000 đồng (hai mươi một triệu, tám trăm mười năm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 005618 ngày 27-4-2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng.

5. Chi phí thẩm định, định giá, giám định chữ ký:

Ngân hàng NN phải chịu là 8.200.000 đồng (tám triệu hai trăm nghìn đồng), ngân hàng đã nộp xong.

Bà Lê Thị T phải chịu 2.000.000 đồng (hai triệu đồng), Bà T đã nộp xong.

Chi phí giám định chữ ký Bà Lê Thị T phải chịu là 4.080.000 đồng (bốn triệu không trăm tám chục nghìn đồng). Do Ủy ban nhân dân huyện Trần Đề nộp tạm ứng theo phiếu thu ngày 17-4-2018 và 14-8-2018, nên Bà Lê Thị T có nghĩa vụ trả cho Ủy ban nhân dân huyện Trần Đề số tiền này là 4.080.000 đồng (bốn triệu không trăm tám chục nghìn đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn, bị đơn không kháng cáo, ngày 11/9/2019 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Lê Thị T có đơn kháng cáo với nội dung: không chấp nhận hoàn trả số tiền lãi 228.787.500 đồng vì chính phía bà C, ông N là bên có hành vi gian dối, bà không đồng ý chịu khoản tiền án phí 18.939.375 đồng vì vợ chồng ông bà là người cao tuổi mà theo quy định pháp luật thì không phải chịu tiền án phí, bà không đồng ý chịu tiền chi phí thẩm định 2.000.000 đồng và tiền chi phí giám định 4.080.000 đồng vì phía bên ông N bà C là người có lỗi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa số 62 và thửa số 53, tờ bản đồ số 03 được lập ngày 17/01/2008 vô hiệu là có căn cứ. Do đó, hợp đồng vay tiền 150.000.000 đồng vẫn có hiệu lực nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc Bà T phải trả cho bà C khoản tiền gốc 150.000.000 đồng và khoản tiền lãi 228.787.500 đồng là có căn cứ. Đối với các khoản tiền thẩm định, định giá tài sản, giám định chữ ký do Bà T là người yêu cầu nên bà phải chịu khoản tiền này. Riêng đối với khoản tiền án phí dân sự sơ thẩm thì

thấy Bà T là người cao tuổi nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Bà T miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho Bà T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Lê Thị T đúng về hình thức, nội dung và được nộp trong hạn luật định nên kháng cáo của Bà T được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm. Bà T có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự xét xử vắng mặt đối với Bà T:

[1] Các bên đương sự Bà Lê Thị T và bà Quách Tố C đều thừa nhận nhận ngày 17/01/2008 Ông Trịnh Mỹ N, Bà Lê Thị T với ông Lê Hoài Nam có lập “*Hợp đồng đặt cọc tiền về việc mua bán nhà đất*”, nội dung của hợp đồng thể hiện tài sản mua bán gồm căn nhà tọa lạc tại số 41 ấp Hà Bô, xã Tài Văn, huyện Mỹ Xuyên tại thửa số 62 diện tích 2.162m² và thửa 53 diện tích 6.800m², giá trị mua bán là 160.000.000 đồng, ngày 17-01-2008 bên mua trả trước 150.000.000 đồng (gồm cả tiền cọc và tiền trả trước). Phía sau tờ giấy của bản hợp đồng có ghi nội dung: Hôm nay ngày 28-3-2008 tôi Trịnh Mỹ Nghĩa, Lê Thị Trương cam kết đến ngày 15-4-2008 phải quyết toán hợp đồng này, nếu không tôi sẽ giao tài sản cho ông Lê Hoài Nam theo hợp đồng đã định. Mục đích của việc lập hợp đồng này là để ông N đáo hạn Ngân hàng cho Bà T. Cùng ngày 17-01-2008, Ông Trịnh Mỹ N và bà Quách Tố C có lập 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa số 62 và thửa số 53, tờ bản đồ số 03, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0728670 do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên cấp ngày 10-3-1995. Nếu trường hợp Ông Trịnh Mỹ N và Bà Lê Thị T không có khả năng trả nợ thì bà Quách Tố C có quyền chuyển tên chủ sở hữu quyền sử dụng đất để trừ nợ. Do đó Tòa cấp sơ thẩm xác định các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là giả tạo để che giấu giao dịch vay nợ 150.000.000 đồng là có căn cứ.

[2] Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là giả tạo do đó bị vô hiệu, còn giao dịch vay nợ giữa vợ chồng Bà T, Ông N với vợ chồng bà C ông N vẫn còn hiệu lực. Vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm buộc Bà T và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ông N phải trả cho bà C số tiền gốc 150.000.000 đồng cùng khoản tiền lãi 228.787.500 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật vì vậy kháng cáo của Bà T về khoản tiền lãi này không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Đối với kháng cáo của Bà T về tiền án phí dân sự sơ thẩm thì thấy: Bà T là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 12 Nghị Quyết 326 miễn án phí dân sự sơ thẩm cho Bà T. Đối với khoản tiền thẩm định, định giá, giám định chữ ký thì thấy: trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm Bà T có yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ và bà không thừa nhận chữ ký trong các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng là của bà và bà có yêu cầu giám định, căn cứ vào kết luận giám định số 142/PC54-GĐ ngày 02/7/2018 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Sóc Trăng, kết luận các chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất) là của bà, do đó Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà phải chịu tiền chi phí giám định, xem xét, thẩm định tại chỗ là đúng theo quy định tại các điều 156, 157, 158, 159, 160, 161 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Tiền chi phí giám định là 4.080.000 đồng, do Ủy ban nhân dân huyện Trần Đề đã nộp tạm ứng theo phiếu thu ngày 17-4-2018 và 14-8-2018, nên Bà Lê Thị T có nghĩa vụ trả cho Ủy ban nhân dân huyện Trần Đề số tiền này là 4.080.000 đồng (bốn triệu không trăm tám chục nghìn đồng).

[4] về án phí phúc thẩm: Do Bà Lê Thị T là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm .

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát xét xử phúc thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị tiếp tục có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12, ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Căn cứ Điều 129, 471, 474, 476 Bộ luật dân sự năm 2005.

Khoản 2 Điều 91 Luật Tổ chức tín dụng năm 2010.

Chấp nhận một phần kháng cáo của Bà Lê Thị T.

Sửa Quyết định của bản án sơ thẩm về phần án phí.

Tuyên xử:

1. Buộc Bà Lê Thị T cùng những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ông Trịnh Mỹ N gồm: Bà Trịnh Thị Mỹ T; Bà Trịnh Thị Nhơn T; Ông M T; Ông Trịnh Thành N; Ông Trịnh Thư N; Bà Trịnh TT có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Quách Tố C tổng số tiền vay vốn vay là 150.000.000 đồng (một trăm năm chục triệu đồng), tiền lãi 228.787.500 đồng (hai trăm hai mươi tám triệu, bảy trăm tám mươi bảy nghìn, năm trăm đồng), tổng cộng vốn và lãi là 378.787.500 đồng (ba trăm bảy mươi tám triệu, bảy trăm tám mươi bảy nghìn, năm trăm đồng).

2. Về án phí:

Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho Bà Lê Thị T cùng những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ông Trịnh Mỹ N gồm: Bà Trịnh Thị Mỹ T; Bà Trịnh Thị Nhơn T; Ông M T; Ông Trịnh Thành N; Ông Trịnh Thư N; Bà Trịnh TT. Hoàn trả cho Bà T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0005087 ngày 11-01-2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng và 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0004848 ngày 16-01-2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng.

3. Chi phí thẩm định, định giá, giám định chữ ký:

Bà Lê Thị T phải chịu 2.000.000 đồng (hai triệu đồng), Bà T đã nộp xong.

Chi phí giám định chữ ký Bà Lê Thị T phải chịu là 4.080.000 đồng (bốn triệu không trăm tám chục nghìn đồng). Do Ủy ban nhân dân huyện Trần Đề nộp tạm ứng theo phiếu thu ngày 17-4-2018 và 14-8-2018, nên Bà Lê Thị T có nghĩa vụ trả cho Ủy ban nhân dân huyện Trần Đề số tiền này là 4.080.000 đồng (bốn triệu không trăm tám chục nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các 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 mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án này 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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị tiếp tục có hiệu lực pháp luật.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Xuân Minh

Nguyễn Văn Hùng

Hoàng Minh Thịnh

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKS nhân dân cấp cao tại Tp.HCM;
- Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Hoàng Minh Thịnh