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

Bản án số: 93/2022/DS-PT.
Ngày: 26 - 7 - 2022.
V/v: T/c yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp QSDĐ.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Bích Hạnh.

Các Thẩm phán: Ông Võ Thái Sơn.

Ông Hồ Văn Luông.

- Thư ký phiên tòa: Bà Tăng Thị Như Ý – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Dương Thanh Giềng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 14/2021/TLPT-DS ngày 04 tháng 02 năm 2021, về "Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 143/2020/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 106/2022/QĐ-PT ngày 01 tháng 7 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số: 86/2022/QĐ-PT ngày 14 tháng 7 năm 2022 và Thông báo về việc dời ngày xét xử số: 08/TB-TA ngày 20 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Lê Kh, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện V, tỉnh Hậu Giang. (Có mặt)

1.2 Ngân hàng B.

Địa chỉ: Tòa nhà Q, số R, đường N, phường S, quận B, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Duy Hưng – Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn T, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Số W, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ. (Có mặt)

2. Bị đơn:

2.1 Ông Nguyễn Đ, sinh năm 1975. (Có mặt)

Địa chỉ: Số P, phường E, quận N, thành phố Cần Thơ 2.2 Bà Huỳnh B, sinh năm 1977. (Có đơn xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số L, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ.

3. Và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác: Không có kháng cáo (Có đơn xét xử vắng mặt).

4. Người kháng cáo:

4.1 Nguyên đơn Ngân hàng B.

4.2 Bị đơn ông Nguyễn Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn ông Lê Kh trình bày: Tháng 12 năm 2014 do ông cần vay vốn với số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) với lãi suất thấp nên ông được người giới thiệu để gặp ông Nguyễn Đ để bàn bạc việc vay tiền. Ông Đ không có tiền và kêu ông đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQDSĐ) phô tô cho ông Đ để Ông Đliên hệ với Ngân hàng vay vốn dùm nhưng do GCNQDSĐ phô tô Ngân hàng không cho vay, thời điểm này GCNQDSĐ bản chính của ông đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn – Chi nhánh huyện V nên Ông Đ gợi ý sẽ cho ông mượn 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) để trả nợ vay, giải chấp lấy GCNQDSĐ ra chuyển sang cho Ông Đđứng tên vì Ông Đ có Hộ khẩu Cần Thơ mới vay được nhiều tiền, nên ông đồng ý mượn của Ông Đ 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) để giải chấp lấy GCNQDSĐ. Sau đó, Công chứng viên soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông cho Trần C, do tin tưởng Ông Đsẽ vay được tiền nhiều nên ông ký mà xem lại nội dung hợp đồng, ông ký hợp đồng xong Ông Đ có đưa trước 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng) để làm chi phí trị bệnh cho vợ ông. Sau khi ông ký xong, công chứng viên T cùng với P, Ph mang hợp đồng đến bệnh viện Đa Khoa Hậu Giang cho vợ tôi là bà Trần C ký, vì bà C đang nhập viện để điều trị bệnh), tại đây Phương, Phước nói với bà C ký để vay tiền không sao đâu, nếu không ký thì sẽ không cho mượn tiền thanh toán viện phí, công chứng viên không có đọc nội dung hợp đồng, không cho xem hợp đồng mà chỉ chỗ nào bà C ký chỗ đấy, sau khi hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng Ông Đ trực tiếp liên lệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký, sang tên cho Ông Đ và Ông Đ đến Ngân hàng B – Chi nhánh tại Cần Thơ (sau đây gọi tắt Ngân hàng) vay 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng) và đăng ký thế chấp các giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất do Ông Đ được đứng tên, khi nhận được 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng) Ông Đđến đưa cho ông thêm 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) xem như đã đưa đủ 200 triệu đồng theo nhu cầu vay vốn của ông (gồm: 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) cho mượn để trả Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn – Chi nhánh huyện V và 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) vay của Ngân hàng B, khi đó Ông Đnói lãi suất 03 tháng đóng 01 lần, kể từ ngày nhận tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) đến khi phát sinh tranh chấp ông có đưa đưa tiền cho Ông Đđể đóng lãi 02 lần với số tiền là 11.700.000 đồng. Nay ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/12/2014 giữa ông và bà Trần C với ông Nguyễn Đ vì đây là hợp đồng giả cách, không có thật, mục đích ông nhờ Ông Đ vay vốn dùm 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) nhưng Ông Đ đã vay đến 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng) và thế chấp tài sản bảo đảm cho Ngân hàng B, nếu Ngân hàng B phát mãi tài sản sẽ xâm phạm đến quyền lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông và thành viên hộ là bà Th.

Nguyên đơn Ngân hàng B trình bày: Ngày 30/12/2014 ông Nguyễn Đ và vợ là Huỳnh B có vay 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng) và thế chấp tài sản bảo đảm cho Ngân hàng. Do ông Nguyễn Đ và vợ là Huỳnh B vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng tín dụng nên yêu cầu buộc ông Nguyễn Đ và vợ là Huỳnh B trả nợ vốn lãi theo hợp đồng tín dụng số 0228/00614/04.HĐTDTLTDH, ngày 30/12/2014. Nếu Ông Đ và bà B không trả nợ thì Ngân hàng B có quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Bị đơn ông Nguyễn Đ trình bày: Vào ngày 11/12/2014, giữa ông Lê Kh và vợ là bà Trần C với ông có thỏa thuận, ký kết một Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá thỏa thuận 1.350.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng), nhưng để tránh thuế trước bạ và thuế thu nhập cá nhân nên trong hợp đồng ghi 300.000.000 đồng, khi địa chính đo đạc cắt 200m^2 trừ quy hoạch của ông Kh tương ứng với số tiền 200.000.000 đồng; ông Kh có đóng lãi cho ông phần 200.000.000 đồng với số tiền là 11.700.000 đồng, do sau đó đến hạn đóng lãi ông Kh không đóng nữa nên phát sinh tranh chấp. Sau khi chuyển nhượng thì ông đã được cấp GCNQSDĐ, sau đó ông Kh mượn lại đất canh tác 05 năm, trên phần đất chuyển nhượng có nhà nhưng không chuyển nhượng; hiện GCNQSDĐ ông đã thế chấp vay Ngân hàng B với số tiền là 800.000.000 đồng. Việc ông Kh yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 11/12/2014 ông không đồng ý, với lý do hợp đồng chuyển nhượng hợp pháp. Đối với khoản nợ Ngân hàng B thì Ông đồng ý trả toàn bộ vốn, lãi còn nợ theo yêu cầu của Ngân hàng B hoặc đề nghị xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Bị đơn bà Huỳnh B trình bày: Bà là vợ ông Nguyễn Đ, trước đây vào năm 2014 bà với Ông Đ có vay của Ngân hàng B số tiền 800.000.000 đồng, do Ông Đlà người nhận tiền và sử dụng số tiền vay, nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng B bà không biết, khi vay bà với Ông Đ có thế chấp cho Ngân hàng B quyền sử dụng đất là tài sản của bà với Ông Đ mua của ông Kh với bà C, bà đồng ý việc Ngân hàng B xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ và đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thắng do anh Nguyễn Văn Phụng là đại diện hợp pháp trình bày: Anh là con bà Th là người giám hộ cho bà Thắng, anh không đồng ý việc ông Lê Kh tự ý chuyển nhượng đất khi chưa có sự đồng ý của bà Lê Th, là thành viên hộ. Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Kh với Ông Đ để bảo vệ quyền lợi cho bà Lê Thị Thắng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần N (không có yêu cầu độc lập) trình bày: Ông với ông Lê Kh có thỏa thuận "Giấy tay sang đất", diện tích là 1.300m^2 đất ruộng với giá 100.000.000 đồng, hợp đồng có ông và ông Kh và một số người giáp ranh ký tên chứng kiến; đến ngày 30/3/2013, giữa ông với ông Kh tiếp tục thỏa thuận ông sang thêm của ông Kh diện tích 01 góc 04 công tầm lớn đất ruộng (ngang 34,6m x 9,7m) với giá là 25.000.000 đồng, việc chuyển nhượng chỉ làm giấy tay có ông và ông Kh ký tên. Cả hai lần sang đất của ông Kh thì ông đã trả đủ tiền cho ông Kh (do một mình ông Kh nhận và có làm biên nhận), ông đã nhận đất và sử dụng liên tục từ sau khi sang đất của ông Kh cho đến nay. Trong quá trình sử dụng đất, không có ai tranh chấp, do ông Kh đang tranh chấp đất với người khác nên ông chưa làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần H (không có yêu cầu độc lập) trình bày: Chồng bà tên Lê H (theo trích lục khai tử, đã chết năm 2007). Vào ngày 17/6/2004, giữa chồng bà với vợ chồng ông Lê Kh và bà Trần C có thỏa thuận "Tờ sang đất thổ cư", diện tích là 03 công tầm 03 mét, từ bờ sông Tám Ngàn tới hết kênh Thống Nhất với tất cả cây trái trên đất, giá sang là 44 chỉ vàng 24K, sang đứt cho Lê H, việc sang đất có làm giấy tay các bên ký tên, bên dưới có một số người bàn cận như: Trần Tr, Lê M và Lê L ký tên. Bà H đã giao đủ vàng cho ông Kh, ông Kh đã giao đất cho bà H cất nhà ở ổn định từ năm 2004 cho đến nay (sang đất xong cất nhà ngay), không có ai tranh chấp đất với bà H. Đến ngày 06/12/2016, Tòa án mời chỉ ranh đo đạc bà H có mặt và chỉ ranh trên phần đất đo đạc có căn nhà gạch, mái hiên, nền mộ (chôn ông H) và chuồng heo của bà H nằm trên phần đất mà trước đây bà H và ông H sang của ông Kh với bà C. Từ lúc sang cho đến nay bà H cũng chưa làm GCNQSDĐ. Trong quá trình sử dụng đất, không

có ai tranh chấp với bà H, do ông Kh đang tranh chấp đất với người khác nên bà H chưa làm được GCNQSDĐ. Do đó, đề nghị được tiếp tục sử dụng phần đất đã nhận chuyển nhượng của ông Lê Kh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Tr (không có yêu cầu độc lập) trình bày: Vào ngày 19/02/2003, giữa ông với ông Lê Kh có thỏa thuận một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất "Giấy sang nhượng đất", với chiều ngang 01 tầm (tức 03m), từ ngoài lộ giáp kênh Tám Ngàn ra phía sau giáp kênh Thống Nhất với giá thỏa thuận 06 chỉ vàng 24K, việc sang có làm giấy tay do ông và ông Kh cùng ký tên. Sau khi sang, ông đã cất nhà ở cho đến nay, lúc sang thì vợ trước ông Kh đã chết, việc ông Kh sang bán đất cho người khác thì ông không biết, cũng không có lợi ích gì từ việc sang đất của ông Kh, việc ông Kh hay người khác thế chấp cho ai ông cũng không biết vì không có nhà. Ông thống nhất với kết quả đo đạc và định giá, và yêu cầu được tiếp tục sử dụng phần đất đã sang của ông Kh, vì ông đã trả vàng và cất nhà ở ổn định cho đến nay.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 143/2020/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Kh đối với bị đơn ông Nguyễn Đ về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 64, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11 tháng 12 năm 2014 giữa ông Lê Kh, bà Trần C với ông Nguyễn Đ, do Văn phòng Công chứng N; địa chỉ số: 02, đường Châu Văn Liêm, phường Ngã Bảy, thị xã Ngã Bảy, tỉnh Hậu Giang công chứng.

1.1. Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11 tháng 12 năm 2014 giữa ông Lê Kh, bà Trần C với ông Nguyễn Đ do Văn phòng Công chứng N; địa chỉ số: 02, đường Châu Văn Liêm, phường Ngã Bảy, thị xã Ngã Bảy, tỉnh Hậu Giang công chứng số: 64, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD bị vô hiệu.

1.2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11 tháng 12 năm 2014 giữa ông Lê Kh, bà Trần C với ông Nguyễn Đ tại các thửa đất số: 823, 824 và 837 (st 1447), thuộc tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp 04, xã Vị Bình, huyện V tỉnh Hậu Giang do Văn phòng Công chứng N; địa chỉ số: 02, đường Châu Văn Liêm, phường Ngã Bảy, thị xã Ngã Bảy, tỉnh Hậu Giang công chứng số 64, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Đề nghị Cơ quan có thẩm quyền ghi chú lại vào Sổ địa chính.

1.3. Buộc ông Nguyễn Đ có nghĩa vụ giao lại cho hộ ông Lê Kh quyền sử dụng đất tại các thửa, gồm: Thửa số 824, thửa số 837, thửa số 1447 (số cũ thửa 823), tờ bản đồ số 13, thuộc ấp 04 xã Vị Bình, huyện V, tỉnh Hậu Giang có diện

tích 1.179m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số cấp ngày 25/12/2014 do ông Nguyễn Đ đứng tên.

1.4. Buộc ông Lê Kh và bà Trần C có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Đ số tiền: 300.000.000đ (Ba trăm triệu 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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng B - Chi nhánh Cần Thơ đối với bị đơn là ông Nguyễn Đ và bà Huỳnh B về tranh chấp hợp đồng tín dụng.

2.1. Buộc ông Nguyễn Đ và bà Huỳnh B có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng B - Chi nhánh Cần Thơ số tiền vốn vốn lãi tính đến ngày 20/9/2020 tổng cộng là: 1.257.724.258đ (Một tỉ hai trăm năm mươi bảy triệu bảy trăm hai mươi bốn ngàn hai trăm năm mươi tám đồng; trong đó: vốn là 764.800.000đ và số tiền lãi phát sinh trong hạn là 373.299.722đ, lãi phạt chậm trả vốn là 119.624.486đ), theo Hợp đồng tín dụng số: 0228/00614/04.HĐTDTLTDH ngày 30/12/2014.

2.2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày 20/9/2020 cho đến khi thi hành án xong khách hàng vay 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 tín dụng số 0228/00614/04.HĐTDTLTDH ngày 30/12/2014 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng 0228/00614/04.HĐTDTLTDH ngày 30/12/2014, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2.3. Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0258/00614/01A.HĐTCQSDĐ, ngày 30/12/2014 do ông Nguyễn Đ và bà Huỳnh B ký tên, do Phòng Công chứng tỉnh Hậu Giang; địa chỉ: Số 02, đường Ngô Quyền, khu vực 4, phường 5, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang chứng thực số: 429, quyển số 03/2014.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/12/2014.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Đến ngày 08/10/2020, nguyên đơn Ngân hàng B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm nội dung như sau:

1. Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

2. Buộc ông Nguyễn Đ và bà Huỳnh B phải thanh toán ngay cho Ngân hàng B tổng số tiền tạm tính đến ngày 20/9/2020 là 1.257.724.258 đồng và phải chịu toàn bộ số tiền lãi, phí/phạt phát sinh kể từ ngày 20/9/2020 theo mức lãi suất được quy định trong hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 0228/00614/HĐTDTLTDH ngày 30/12/2014 cho đến khi trả hết nợ.

3 Trường hợp ông Nguyễn Đ và bà Huỳnh B không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ toàn bộ dư nợ nêu trên thì Ngân hàng B được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0258/00614/01A.HĐTCQSDĐ ngày 30/12/2014 mà ông Nguyễn Đ và bà Huỳnh B đã ký với Ngân hàng B.

Đến ngày 09/10/2020, bị đơn ông Nguyễn Đ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét: Sau khi hủy hợp đồng ông Lê Kh phải hoàn trả tiền lại cho ông theo giá đất hiện tại hoặc theo giá đất đã được thẩm định. Đồng thời ông Lê Kh phải thanh toán lãi suất cho ông từ ngày 10/7/2015 cho đến nay (tính theo lãi suất của Ngân hàng B) vì phần tiền ông đưa cho ông Kh là từ tiền vay của Ngân hàng B.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự trình bày:

Nguyên đơn ông Lê Kh vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng B vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo, không yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm; nay chỉ yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện buộc các bị đơn thanh toán tổng số tiền tạm tính đến ngày 20/9/2020 là 1.257.724.258 đồng và phải chịu toàn bộ số tiền lãi, phí/phạt phát sinh kể từ ngày 20/9/2020 theo mức lãi suất được quy định trong hợp đồng tín dụng nếu các bị đơn không có khả năng thanh toán yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp.

Bị đơn ông Nguyễn Đ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng B; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Kh. Ông thay đổi yêu cầu kháng cáo nay chỉ yêu cầu nguyên đơn Lê Kh chịu tiền lãi trên số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) của bản án sơ thẩm tuyên được tính từ ngày ông Kh khởi kiện tính từ tháng 8/2015 cho đến ngày xét xử phúc thẩm hôm nay.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu quan điểm: Về tố tụng, từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, đương sự đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng B; ông Nguyễn Đ. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần quyết định của bản án sơ thẩm do có sai sót của cấp sơ thẩm.

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, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét về tố tụng: Ông Trần N, ông Trần Tr, bà Trần H là những người có chuyển nhượng quyền sử dụng đất giấy tay với ông Lê Kh, các bên không có tranh chấp, không có yêu cầu gì trong vụ án này nên không xem xét và có đơn xin xét xử vắng mặt nếu sau này giữa các bên phát sinh tranh chấp sẽ giải quyết thành vụ kiện khác.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đ, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Đ thay đổi yêu cầu kháng cáo nay chỉ yêu cầu Lê Kh chịu tiền lãi trên số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) của bản án sơ thẩm tuyên được tính từ ngày ông Lê Kh khởi kiện từ tháng 8 năm 2015 cho đến ngày xét xử phúc thẩm hôm nay.

Xét thấy, chứng cứ theo hồ sơ đã xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11 tháng 12 năm 2014 giữa ông Lê Kh, bà Trần C với ông Nguyễn Đ là hợp đồng bị vô hiệu do giả tạo. Ông Nguyễn Đ không chứng minh được chứng cứ gì để chứng minh có việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất như giao tiền chuyển nhượng và nhận đất. Mục đích lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ để ông Nguyễn Đ vay tiền Ngân hàng thay cho ông Lê Kh, để sau đó ông Nguyễn Đ cho ông Lê Kh vay tiền lại. Do đó, các bên có nghĩa vụ giao trả những gì đã nhận, ông Lê Kh và bà Trần C thừa nhận có nhận của ông Nguyễn Đ với số tiền là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), tuy nhiên ông Lê Kh và bà Trần C đồng ý trả cho ông Nguyễn Đ với số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) là sự tự nguyện và có lợi cho Ông Đnên kháng cáo của Ông Đ không có cơ sở chấp nhận.

[3] Xét kháng cáo của Ngân hàng B, Hội đồng xét xử xét thấy: Cấp sơ thẩm đã tuyên xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng B và buộc bị đơn Nguyễn Đ, Huỳnh B có nghĩa vụ thanh toán nợ hợp đồng tín dụng tính đến ngày 20/9/2020 với tổng số tiền vốn, lãi là 1.257.724.258 đồng và tính lãi phát sinh theo hợp đồng

từ ngày 20/9/2020 là phù hợp, đúng pháp luật nên kháng cáo này cấp phúc thẩm không xem xét lại.

Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng B thừa nhận chỉ đến Ủy ban nhân dân xã xác nhận phần đất không có tranh chấp. Ngân hàng B không đến nơi có tài sản thế chấp để xác minh đất và tài sản trên đất là của ai, do ai đang quản lý, sử dụng, không thẩm định, định giá tài sản, không có ý kiến của chủ sở hữu, quản lý, sử dụng tài sản trên đất; trên đất còn có nhà của ông Trần Tr, bà Trần H, nhà tình thương của ông Lê Kh cùng với tài sản khác gắn liền như cây trồng, sân, bàn ông thiên, 05 ngôi mộ đá…của gia đình ông Kh. Mặt khác, cũng không có văn bản thỏa thuận nào của những người sử dụng đất đồng ý dùng tài sản của mình để đảm bảo thế chấp cho người vay vốn của Ngân hàng. Nên yêu cầu của Ngân hàng được phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp quyền sử dụng đất là không có căn cứ để chấp nhận.

[4] Tại phần Quyết định của bản án sơ thẩm xác định chủ thể tư cách pháp nhân và xác định nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm tại mục 3.2 chưa đúng nên cấp phúc thẩm điều chỉnh lại cho phù hợp. Theo đó:

- Ông Nguyễn Đ và bà Huỳnh B có nghĩa vụ trả nợ và thanh toán tiền lãi theo hợp đồng tín dụng cho Ngân hàng B; nhưng cấp sơ thẩm xác định là Chi nhánh của Ngân hàng B tại Cần Thơ là không đúng.

- Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm tại mục 3.2 của phần quyết định là nghĩa vụ liên đới của ông Nguyễn Đ và bà Huỳnh B; không phải xác định án phí chia hai như cấp sơ thẩm đã tuyên.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm; chi phí xem xét, thẩm định và định giá: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

[6] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm Ngân hàng B và ông Nguyễn Đ không cung cấp được chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có cơ sở. Cho nên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng B và của ông Nguyễn Đ. Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 157, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Điều 106, 108, 122, 123, 127, 128, 129, 131 Bộ luật dân sự năm 2005.

Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Khoản 29 Điều 3, khoản 4 Điều 95, khoản 3 Điều 106, Điều 188, khoản 3 Điều 191 của Luật đất đai năm 2013.

Khoản 16 Điều 4, Điều 91, Điều 95, điểm a khoản 3 Điều 98 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010.

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng B.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Đ.

Sửa một phần bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Kh đối với bị đơn ông Nguyễn Đ về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1.1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11 tháng 12 năm 2014 giữa ông Lê Kh, bà Trần C với ông Nguyễn Đ do Văn phòng Công chứng N; địa chỉ số: 02, đường Châu Văn Liêm, phường Ngã Bảy, thị xã Ngã Bảy, tỉnh Hậu Giang công chứng số 64, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD bị vô hiệu.

1.2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11 tháng 12 năm 2014 giữa ông Lê Kh, bà Trần C với ông Nguyễn Đ tại các thửa đất số: 823, 824 và 837 (st 1447), thuộc tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp 04, xã Vị Bình, huyện V tỉnh Hậu Giang do Văn phòng Công chứng N; địa chỉ số: 02, đường Châu Văn Liêm, phường Ngã Bảy, thị xã Ngã Bảy, tỉnh Hậu Giang công chứng số 64, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD.

Đề nghị cơ quan Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền; căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án cho hộ ông Lê Kh.

1.3 Buộc ông Lê Kh và bà Trần C có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Đ số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu 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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

1.4. Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Các bên cùng có lỗi nên không có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho nhau.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng B đối với bị đơn là ông Nguyễn Đ và bà Huỳnh B về nghĩa vụ thanh toán nợ hợp đồng tín dụng. Không chấp nhận yêu cầu cho phát mại toàn bộ tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0258/00614/01A.HĐTCQSDĐ ngày 30/12/2014 mà ông Nguyễn Đ và bà Huỳnh B đã ký với Ngân hàng B.

2.1. Buộc ông Nguyễn Đ và bà Huỳnh B có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng B số tiền vốn, lãi tính đến ngày 20/9/2020 tổng cộng là: 1.257.724.258đ (Một tỷ hai trăm năm mươi bảy triệu bảy trăm hai mươi bốn ngàn hai trăm năm mươi tám đồng; trong đó: vốn là 764.800.000 đồng và số tiền lãi phát sinh trong hạn là 373.299.722 đồng, lãi phạt chậm trả vốn là 119.624.486 đồng), theo Hợp đồng tín dụng số: 0228/00614/04.HĐTDTLTDH ngày 30/12/2014.

2.2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày 20/9/2020 cho đến khi thi hành án xong khách hàng vay 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 tín dụng số 0228/00614/04.HĐTDTLTDH ngày 30/12/2014 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng 0228/00614/04.HĐTDTLTDH ngày 30/12/2014, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2.3. Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0258/00614/01A.HĐTCQSDĐ, ngày 30/12/2014 do ông Nguyễn Đ và bà Huỳnh B ký tên, do Phòng Công chứng tỉnh Hậu Giang; địa chỉ: Số 02, đường Ngô Quyền, khu vực 4, phường 5, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang chứng thực số: 429, quyển số 03/2014.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/12/2014.

2.4. Ngân hàng B có nghĩa vụ trả lại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Kh, đại diện nhận là ông Lê Kh để liên hệ cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh biến động hoặc xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án, các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thông tin, đặc điểm sau:

2.4.1. Quyền sử dụng đất có ký hiệu BS 769292, số vào sổ cấp GCN: CH00881, thửa đất số 824, tờ bản đồ số 13 do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 25/12/2014 cho ông Nguyễn Đ.

2.4.2. Quyền sử dụng đất có ký hiệu BS 769293, số vào sổ cấp GCN: CH00880, thửa đất số 1447, tờ bản đồ số 13 do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 25/12/2014 cho ông Nguyễn Đ.

2.4.3. Quyền sử dụng đất có ký hiệu BS 769290, số vào sổ cấp GCN: CH00882, thửa đất số 837, tờ bản đồ số 13 do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang cấp cho ông Nguyễn Đ.

3. Chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản tại cấp sơ thẩm:

3.1. Buộc ông Nguyễn Đ phải chịu số tiền 12.889.823 đồng (Mười hai triệu tám trăm tám mươi chín nghìn tám trăm hai mươi ba đồng), do ông Lê Kh đã nộp tạm ứng nên khi ông Nguyễn Đ nộp số tiền này sẽ được trả lại cho ông Lê Kh.

3.2. Ngân hàng B phải chịu số tiền là 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng), Ngân hàng đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Buộc ông Nguyễn Đ phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Hậu Giang. (Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Kh).

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Buộc ông Nguyễn Đ và bà Huỳnh B phải chịu 49.731.727 đồng (Bốn mươi chín triệu bảy trăm ba mươi mốt ngàn bảy trăm hai mươi bảy đồng) nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Hậu Giang. (Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng B).

Buộc ông Lê Kh và bà Trần C phải chịu 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng). Chuyển 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0007094 ngày 27/4/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Hậu Giang thành án phí. Ông Lê Kh và bà Trần C còn phải nộp thêm số tiền là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Hậu Giang.

Ngân hàng B được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp với số tiền là 18.086.000 đồng (Mười tám triệu không trăm tám mươi sáu nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí số 004765 ngày 10/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ngân hàng B phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Chuyển 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0003443 ngày 12/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Hậu Giang thành án phí.

Ông Nguyễn Đ phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Chuyển 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0003471 ngày 14/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Hậu Giang thành án phí.

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, 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 26/7/2022.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND H. Vị Thủy;
- Chi cục THADS H. V;
- Chi cục THADS Q. N, thành phố Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trịnh Thị Bích Hạnh