TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 81/2017/DS-PT
Ngày: 21-9-2017
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy quyết định chỉnh lý biến động sang tên đổi chủ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Ngọc Thông;

Các Thẩm phán: Ông Lê Phước Thanh;

Ông Đặng Kim Nhân.

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Nguyễn Thành An – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Vinh – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 9 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 87/2017/TLPT-DS ngày 14 tháng 8 năm 2017 về *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy quyết định chỉnh lý biến động sang tên đổi chủ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2017/DS-ST ngày 4 tháng 7 năm 2017 của Toà án nhân dân thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 87/2017/QĐ-PT ngày 25 tháng 8 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển T. (Gọi tắt là Ngân hàng)

Địa chỉ: đường NTMK, quận M, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Tiến D - Chuyên viên quan hệ khách hàng kiêm Tổ trưởng tổ xử lý nợ Ngân hàng TMCP Phát triển T - Chi nhánh Đà Nẵng. Theo văn bản uỷ quyền số 0304 ngày 22-4-2016 của ông Lê Thanh H – Giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển T – Chi nhánh Đà Nẵng. Có mặt.

Địa chỉ: Ngân hàng TMCP Phát triển T - Chi nhánh Đà Nẵng, CL, quận HC, TP. Đà Nẵng.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị S. Vắng mặt.

Địa chỉ: phường XH, quận TK, TP. Đà Nẵng.

Hiện đang chấp hành hình phạt tù tại Trại giam Bình Điền – Bộ Công an.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Văn Đ. Xin vắng mặt.

Bà Phan Thị N.

Bà Phan Thị N ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Đ theo Giấy ủy quyền số 118 ngày 20-6-2016.

Cùng địa chỉ: phường XH, quận TK, TP. Đà Nẵng.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn Đ:

Luật sư Nguyễn Trung Đ – Văn phòng luật sư QĐ thuộc Đoàn luật sư TP. Đà Nẵng. Có mặt.

Địa chỉ: Phường CG, Quận TK, Đà Nẵng.

Bà Nguyễn Thị P;

Ông Nguyễn Văn T;

Ông Nguyễn Văn V;

Bà Nguyễn Thị B;

Ông Nguyễn Văn D;

Ông Nguyễn Văn H.

Cùng địa chỉ: phường XH, quận TK, TP. Đà Nẵng. Tất cả đều vắng mặt.

Phòng công chứng số XX TP. Đà Nẵng. Có Đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: số quận HC, TP. Đà Nẵng.

Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận TK, TP. Đà Nẵng. Có Đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: quận TK, TP. Đà Nẵng.

Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

Địa chỉ: quận HC, TP. Đà Nẵng.

Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

Địa chỉ: quận HC, TP. Đà Nẵng.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn Đ và bà Phan Thị N - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2017/DS-ST ngày 4 tháng 7 năm 2017 của Toà án nhân dân thành phố Đà Nẵng, nội dung vụ án như sau:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Phát Triển T, ông Phạm Tiến D trình bày:

Ngày 08-4-2008, bà Nguyễn Thị S có vay của Ngân hàng TMCP Phát Triển T – Chi nhánh Đà Nẵng số tiền 800.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 001/08 ngày 08-4-2008 và khế ước vay tiền số 01 ngày 08-4-2008 với nội dung: Thời hạn vay là 12 tháng, mục đích vay để mua nhà ở, lãi suất cho vay là 1.54%/1 tháng (30 ngày), lãi suất cho vay ngày 0,06%/ngày, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, kỳ hạn trả lãi 01 tháng một lần và trả vào ngày 08 hàng tháng.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay trên theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 001.08 ngày 08/4/2008, có chứng thực tại Văn phòng Công chứng số XY thành phố Đà Nẵng là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 07, tờ bản đồ số KT 01/1 tại phường TLĐ, quận TK, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X426415 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 15-01-2004. Ngân hàng có làm thủ tục đăng ký giao dịch đảm bảo là quyền sử dụng đất. Ngân hàng có thực hiện thẩm định tài sản là nhà và đất khi cho vay, tuy nhiên nhà trên đất này chưa có giấy chứng nhận nhà ở nên Ngân hàng chỉ định giá đất.

Từ khi vay đến nay bà Nguyễn Thị S chưa trả được khoản nợ nào. Ngân hàng yêu cầu bà S trả số tiền tổng cộng là 2.778.046.319đ (trong đó gốc là 800.000.000đ và lãi là 1.978.046.319đ (lãi trong hạn 149.893.000đ và lãi quá hạn 1.828.152.986đ) tiền lãi tính đến ngày 04-7-2017 và lãi tiếp tục được tính theo hợp đồng kể từ ngày 05-7-2017 cho đến khi trả xong nợ gốc.

Nếu bà Nguyễn Thị S không trả được nợ thì yêu cầu cơ quan chức năng xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất. Do khi đăng ký giao dịch đảm bảo không có nhà trên đất nên Ngân hàng chỉ yêu cầu xử lý quyền sử dụng đất để thu hồi nợ, không yêu cầu xử lý nhà trên đất.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Đ và bà Phan Thị N thì đại diện Ngân hàng không đồng ý. Bởi vì Ngân hàng đã cho bà Nguyễn Thị S vay đúng thủ tục theo quy định của pháp luật về nhận và đảm bảo tiền vay. Nếu hủy Giấy chứng nhận đăng ký quyền sử dụng đất thì không có tài sản đảm bảo cho khoản vay này nên Ngân hàng không thu hồi được nợ. Đề nghị Tòa án căn cứ theo các quy định của pháp luật để giải quyết.

Bị đơn bà Nguyễn Thị S vắng mặt tại phiên tòa, tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án bà có đơn xin xét xử vắng mặt, nội dung như sau:

Vào khoản thời gian đầu năm 2008, tôi có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Đ và bà Phan Thị N tại Phòng công chứng số XX đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ KT 01 tại phường TLĐ cũ, phường XH mới, TK, Đà Nẵng. Thực tế tôi không có mua nhà của ông Nguyễn Văn Đ, bà Phan Thị N mà chỉ hợp thức hóa hồ sơ cho hợp lệ để tôi đứng tên vay 800.000.000 đồng tại

Ngân hàng TMCP Phát Triển T cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Phan Thị N. Hiện nay bản thân tôi đang chấp hành án tại trại giam Bình Điền không có gì để đảm bảo thế chấp cho Ngân hàng ngoài ngôi nhà và đất đã thế chấp trên. Tôi yêu cầu Tòa án xử lý phát mãi tài sản thế chấp theo pháp luật để Ngân hàng thu hồi nợ. Hiện nay tôi đang chấp hành án tại Trại giam Bình Điền nên đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt .

Người liên quan ông Nguyễn Văn Đ, bà Phan Thị N trình bày:

Vào năm 2008 vợ chồng tôi có nhu cầu vay vốn nên có vay của bà Nguyễn Thị S số tiền 300.000.000đ để trả nợ cho Ngân hàng V số tiền chúng tôi còn nợ là 400.000.000đ. Lúc đó bà Nguyễn Thị S nói vợ chồng tôi làm hợp đồng giả tạo là hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị S quyền sử dụng đất tại thửa đất số 07, tờ bản đồ số KT 01/1 tại phường TLĐ, TK, Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X426415 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 15-01-2004. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập tại Phòng công chứng số XX, thành phố Đà Nẵng vào ngày 21-3-2008. Mục đích lập hợp đồng này là để bà Nguyễn Thị S đứng ra thế chấp vay ngân hàng trả số tiền 300.000.000 đồng bà Nguyễn Thị S đã đưa cho tôi vay chứ không phải thực chất tôi chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị S. Vợ chồng tôi có ký vào hợp đồng chuyển nhượng, vợ chồng tôi muốn giấu công chứng viên, không nói cho họ biết sự thật hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo với mục đích muốn vay được tiền. Nay Ngân hàng yêu cầu bà Nguyễn Thị S trả số tiền tổng cộng gốc và lãi là 2.778.046.319đ, trong trường hợp bà Nguyễn Thị S không trả được nợ thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của vợ chồng tôi thì chúng tôi không đồng ý. Khi chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị S vợ chồng tôi đã xây dựng nhà trên đất nhưng bà Nguyễn Thị S chỉ yêu cầu chuyển nhượng đất chứ không yêu cầu chuyển nhượng nhà. Đến sau này thì tôi mới biết bà Nguyễn Thị S đã thế chấp nhà đất của tôi cho Ngân hàng để vay 800.000.000 đồng.

Từ khi vay đến nay vợ chồng tôi chưa trả tiền cho bà Nguyễn Thị S do bà Nguyễn Thị S bị bắt giam vợ chồng tôi không gặp được bà Nguyễn Thị S để trả nợ. Nay vợ chồng tôi đồng ý trả trực tiếp số tiền gốc là 300.000.000đ cho bà Nguyễn Thị S và trả cho Ngân hàng số tiền lãi trong hạn 18,48%/1 năm, tính ra 1.54% 1 tháng kể từ 8-4-2008 đến 8-4-2009. Còn sau ngày 8-4-2009 đến nay thì vợ chồng tôi không đồng ý trả lãi vì Ngân hàng chỉ cho vay thời hạn 12 tháng, vợ chồng tôi biết bà Nguyễn Thị S nên chỉ trả cho bà Nguyễn Thị S tiền gốc và lãi trong hạn 12 tháng còn chuyện giữa bà Nguyễn Thị S và Ngân hàng thì vợ chồng tôi không biết.

Vợ chồng tôi yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng tôi và bà Nguyễn Thị S lập tại Phòng công chứng số XX vì hợp đồng này không phải là ý chí đích thực của chúng tôi, việc chuyển nhượng này không rõ ràng mà là giả tạo với mục đích vay tiền. Vợ chồng tôi cũng đề nghị hủy chỉnh lý biến động sang tên bà Nguyễn Thị S trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giữ nguyên tên vợ chồng tôi trên Giấy chứng nhận như trước đây. Khi hủy các giấy tờ này thì Tòa án xem xét ai có lỗi dẫn đến việc hủy sổ đó thì có trách nhiệm bồi

thường.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn H có Bản tự khai ngày 01-3-2017 nội dung như sau:

Năm 2004 cha mẹ chúng tôi là ông Nguyễn Văn Đ và bà Phan Thị N có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số X426415 của vợ chồng ông Nguyễn Bá H và bà Phan Thị B. Năm 2004 cha mẹ chúng tôi làm nhà và chúng tôi đóng góp xây dựng ngôi nhà trên thửa đất này. Từ đó đến nay cha mẹ và chị em chúng tôi vẫn sinh sống trên ngôi nhà và đất này không ai tranh chấp. Nay chúng tôi được cha mẹ chúng tôi nói năm 2008, cha mẹ cần tiền để trả nợ cho Ngân hàng V, nhưng còn thiếu nên nhờ bà Nguyễn Thị S vay hộ 300.000.000 đồng. Nội dung việc vay mượn này chúng tôi không được biết. Nay chúng tôi biết bà Nguyễn Thị S có nợ của Ngân hàng số tiền đến nay chưa trả. Vì vậy, Ngân hàng đề nghị Tòa phát mãi tài sản nhà và đất để bà Nguyễn Thị S trả nợ cho Ngân hàng. Nhà được xây dựng trên thửa đất này là chị em chúng tôi đã góp tiền xây dựng từ năm 2004 với số tiền 300.000.000 đồng, đây là tài sản chung, là đồng sở hữu, không ai có quyền quyết định. Được biết cha mẹ chúng tôi không bán nhà cho bà Nguyễn Thị S và trên thực tế từ trước đến nay chúng tôi vẫn ở và sinh sống tại ngôi nhà này. Vậy không có lý do gì Ngân hàng yêu cầu phát mãi nhà của chúng tôi để trừ nợ cho bà Nguyễn Thị S.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số XX, thành phố Đà Nẵng vắng mặt, có Đơn trình bày ngày 01-9-2016 như sau:

Ngày 21-3-2008, bà Nguyễn Thị S có yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất thửa số 07, tờ bản đồ KT 01/1 tại phường TLĐ, quận TK, thành phố Đà Nẵng giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Đ và bà Phan Thị N và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị S. Hồ sơ các bên xuất trình gồm có: Phiếu yêu cầu; Chứng minh nhân dân của ông Đ, bà N và bà S; Đơn đề nghị cấp lại chứng minh nhân dân của ông Đ; Hộ khẩu vợ chồng ông Đ, bà S; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X426515; Đơn xác nhận tài sản riêng giữa bà Nguyễn Thị S cùng chồng là ông Nguyễn Văn Đ; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4033.

Sau khi xem xét hồ sơ, Công chứng viên Phòng công chứng số XX thành phố Đà Nẵng chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4033 ngày 21-3-2008. Căn cứ vào hồ sơ lưu trữ trên thì việc chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận TK, thành phố Đà Nẵng vắng mặt, có Đơn trình bày ngày 15-11-2016 như sau:

Lô đất tại thửa số 07, tờ bản đồ số KT01/1, phường TLĐ cũ nay là phường XH, quận TK, thành phố Đà Nẵng đã được Uỷ ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15-01-2004 cho ông Nguyễn Bá H

và bà Phan Thị B với diện tích đất ở là 109.65m^2 .

Sau đó, ông Nguyễn Bá H, bà Phan Thị B đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ theo Quyết định số 186/QĐ-TNMT của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng ngày 29-01-2004 và đã được Sở Tài Nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng chính lý biến động ngày 17-01-2004.

Ngày 21-3-2008, ông Nguyễn Văn Đ và bà Phan Thị N đã chuyển nhượng toàn bộ lô đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị S theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng dất số 4033 tại Phòng Công chứng số XX thành phố Đà Nẵng đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận TK (cũ) chỉnh lý biến động ngày 25-3-2008 theo đúng trình tự, thủ tục quy định.

Từ những nội dung nêu trên, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại quận TK nhận thấy:

- Việc chuyển nhượng của các bên và hồ sơ giao nộp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận TK (cũ) là hợp lệ và thực hiện đúng trình tự quy định pháp luật.

- Việc tranh chấp Hợp đồng tín dụng hiện nay tại lô đất nêu trên không liên quan đến việc thực hiện thủ tục hành chính của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận TK (cũ).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng vắng mặt, không có lời khai trong hồ sơ vụ án; Không có ý kiến trình bày.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Uỷ ban nhân dân thành phố Đà Nẵng vắng mặt, không có lời khai trong hồ sơ vụ án; Không có ý kiến trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2017/DS-ST ngày 4 tháng 7 năm 2017, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 4 Điều 34, Điều 147, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Khoản 1 Điều 474, Điều 342, Điều 343, Điều 355, Điều 129, Điều 137 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 51, Điều 52 của Luật Tổ chức tín dụng năm 1998. 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, tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Phát triển T đối với bà Nguyễn Thị S; Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Đ, bà Phan Thị N; Không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng TMCP Phát triển T.

- Buộc bà Nguyễn Thị S phải trả cho Ngân hàng TMCP Phát triển T số tiền: 1.736.278.956đ; trong đó nợ gốc là: 500.000.000d, nợ lãi là: 1.236.278.956đ.

- Buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Phan Thị N phải trả cho Ngân hàng TMCP Phát triển T số tiền: 1.041.767.363đ; trong đó nợ gốc là: 300.000.000d, nợ

lãi là: 741.767.363d.

- Bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn Đ và bà Phan Thị N phải tiếp tục chịu tiền lãi kể từ ngày 05-7-2017 theo Hợp đồng tín dụng đã ký ngày 08/4/2008 giữa bà Nguyễn Thị Sáu với Ngân hàng TMCP Phát triển T - Chi nhánh Đà Nẵng trên số nợ gốc chưa thanh toán.

- Buộc Ngân hàng TMCP Phát triển T phải trả cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Phan Thị N Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X426515 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 15-01-2004 khi ông Nguyễn Văn Đ, bà Phan Thị N thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền trên cho Ngân hàng.

2. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số 001.08 ngày 08-4-2008 giữa bà Nguyễn Thị S với Ngân hàng TMCP Phát triển T vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng TMCP Phát triển T.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Phan Thị N với bà Nguyễn Thị S lập tại Phòng công chứng số XX, thành phố Đà Nẵng vào ngày 21-3-2008 là vô hiệu.

3. Hủy chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất ngày 25-3-2008 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Phan Thị N sang bà Nguyễn Thị S.

- Ông Nguyễn Văn Đ và bà Phan Thị N được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để khôi phục lại chỉnh lý biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tên bà Nguyễn Thị S về lại tên ông Nguyễn Văn Đ, bà Phan Thị N.

Ngoài ra, Toà án cấp sơ thẩm còn quyết định về phần án phí, nghĩa vụ chịu các chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10-7-2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ và bà Phan Thị N có Đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2017/DS-ST ngày 4 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa một phần nội dung quyết định của Bản án sơ thẩm phần ông Nguyễn Văn Đ, bà Phan Thị N phải trả cho Ngân hàng TMCP Phát triển T số tiền gốc và lãi là 1.041.767.000 đồng và án phí 43.253.020 đồng. Ông bà chỉ phải trả cho bà Nguyễn Thị S số tiền 300.000.000 đồng đã mượn ngày 20-3-2008.

Tại phiên toà phúc thẩm hôm nay:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ và bà Phan Thị N vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Nguyên đơn – Ngân hàng TMCP Phát triển T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ và bà Phan Thị N. Cả hai bên đều không thoả thuận được với nhau về các vấn đề cần phải giải quyết của vụ án.

Luật sư Nguyễn Trung Đ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông

Nguyễn Văn Đ và bà Phan Thị N có ý kiến: Ngân hàng không có yêu cầu ông Nguyễn Văn Đ và bà Phan Thị N trả nợ cho Ngân hàng nhưng Toà án cấp sơ thẩm lại quyết định buộc phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng cùng với tiền lãi phát sinh là không đúng qui định của pháp luật. Đối với vụ án này Ngân hàng có lỗi trong việc thẩm định giá và xác minh làm rõ nguồn gốc của tài sản thế chấp, nên phải chịu thiệt hại là thoả đáng.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện cho Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử phúc thẩm tại phiên toà hôm nay, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ các qui định của pháp luật về tố tụng dân sự.

Về nội dung: Do kháng cáo của vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Phan Thị N không có căn cứ theo qui định của pháp luật nên không có cơ sở để chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Phan Thị N giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ kết quả tranh luận tại phiên toà; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ; ý kiến của những người tham gia tố tụng; ý kiến cuả Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

Qua xem xét yêu cầu kháng cáo của vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Phan Thị N, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Tại phiên toà phúc thẩm hôm nay mặc dù vắng mặt những người tham gia tố tụng như: Bị đơn bà Nguyễn Thị S và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nhưng đây là phiên toà thứ hai, Toà án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227; Điều 228 và khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự và ý kiến của những người tham gia tố tụng và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử tiếp tục tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Về nội dung:

Đối chiếu với các chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, có đủ cơ sở để xác định: Vào năm 2008, vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Phan Thị N có nhu cầu vay vốn nên có vay tiền của bà Nguyễn Thị S để trả nợ cho Ngân hàng V; rồi vay lại tiền của ngân hàng khác trả nợ lại cho bà S. Nên giữa bà Nguyễn Thị S và vợ chồng ông Đ, bà N thống nhất thỏa thuận bà S cho vợ chồng ông Đ, bà N vay tiền để trả nợ Ngân hàng. Sau đó, hai bên cùng ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X426415 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 15-01-2004, được lập tại Phòng công chứng số XX, thành phố Đà Nẵng vào ngày 21-3-2008 để bà S đứng tên quyền sử dụng đất nói trên để thế chấp vay tiền. Mục đích lập hợp đồng này là để bà Nguyễn Thị S đứng ra thế chấp vay Ngân hàng trừ vào

số tiền mà bà Nguyễn Thị S đã đưa cho vợ chồng ông Đ, bà N vay trước đó chứ thực chất không phải chuyển nhượng đất như hợp đồng. Điều này phù hợp với nội dung của Bản án hình sự sơ thẩm số 30/2011/HSST ngày 13-9-2011 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã xét xử bà Nguyễn Thị S và đã có hiệu lực pháp luật.

Do Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Phan Thị N với bà Nguyễn Thị S lập tại Phòng công chứng số XX, thành phố Đà Nẵng vào ngày 21-3-2008 là vô hiệu và do hủy chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất ngày 25-3-2008, nên kéo theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng dất giữa Ngân hàng với bà S cũng không thực hiện được như phân tích trên. Vì vậy, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bên có lỗi gây thiệt hại dẫn đến hợp đồng thế chấp không thực hiện được phải bồi thường. Lỗi dẫn đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21-3-2008 giữa vợ chồng ông Đ, bà N với bà S vô hiệu là do cả hai bên bà S với vợ chồng ông Đ, bà N.

Theo đó, bà S và vợ chồng ông Đ phải có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng số tiền 800.000.000đ gốc và thiệt hại được xác định là tiền lãi phát sinh theo khế ước vay tiền giữa bà S với Ngân hàng. Trong đó, bà S phải trả gốc 500.000.000đ, vợ chồng ông Đ trả gốc 300.000.000đ. Đồng thời xác định lỗi ở đây là do vợ chồng ông Đ, bà N và bà S trong ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo dẫn đến thiệt hại của Ngân hàng không xử lý tài sản thế chấp được. Mặc khác, phía Ngân hàng cũng có một phần lỗi trong việc thẩm định tài sản thế chấp trước khi cho vay.

Hội đồng xét xử xét thấy, mặc dù bà S không có yêu cầu buộc vợ chồng ông Đ, bà N phải trả khoản tiền vay nhưng để xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì cần buộc bà Sáu phải trả cho Ngân hàng số tiền gốc là 500.000.000đ và tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng đã ký giữa bà S với Ngân hàng; buộc vợ chồng ông Đ, bà N có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền gốc 300.000.000đ và tiền lãi phát sinh từ khi bà S vay tiền đến nay; điều này cũng phù hợp với ý chí của vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Phan Thị N, mục đích chính của việc lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo với bà Sáu là để nhằm mục đích được vay số tiền 300.000.000 đồng. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm đã tuyên xử:

- Buộc bà Nguyễn Thị S phải trả cho Ngân hàng số tiền: 1.736.278.956đ; trong đó nợ gốc là: 500.000.000đ, nợ lãi là: 1.236.278.956đ (lãi trong hạn là: 93.683.333đ; lãi quá hạn là: 1.142.595.623đ).

- Buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Phan Thị N phải trả cho Ngân hàng số tiền: 1.041.767.363đ; trong đó nợ gốc là: 300.000.000đ, nợ lãi là: 741.767.363đ (lãi trong hạn là: 56.210.000đ, lãi quá hạn là: 685.557.363đ).

- Bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn Đ và bà Phan Thị N phải tiếp tục chịu tiền lãi kể từ ngày 05-7-2017 theo Hợp đồng tín dụng đã ký ngày 08-4-2008 giữa bà Nguyễn Thị S với Ngân hàng trên số nợ gốc chưa thanh toán.

- Buộc Ngân hàng TMCP Phát triển T phải trả cho ông Đ, bà N Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số X426515 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 15-01-2004 khi ông Đ, bà N thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền cho Ngân hàng.

Với những phân tích như nêu trên thể hiện quyết định của Bản án sơ thẩm là có căn cứ, đúng qui định pháp luật; không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Phan Thị N, chấp nhận ý kiến của Kiểm sát viên – Đại diện cho Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[3]. Về án phí:

- *Án phí dân sự sơ thẩm:*

Bà Nguyễn Thị S phải chịu là: 64.088.368đ.

Vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Phan Thị N phải chịu là: 43.253.020đ.

Ngân hàng TMCP Phát triển T phải chịu là 300.000đ (đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp không được chấp nhận) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm Ngân hàng TMCP Phát triển T đã nộp số tiền: 12.484.446đ theo Biên lai thu số: 3756 ngày 02-10-2008 của Chi cục Thi hành án dân sự quận TK, thành phố Đà Nẵng. Hoàn trả tạm ứng án phí cho Ngân hàng TMCP Phát triển T số tiền: 12.184.446đ.

- *Về án phí dân sự phúc thẩm:* Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Phan Thị N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu số: 001156 ngày 02-8-20127 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

[4]. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã 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; khoản 3 Điều 26, khoản 4 Điều 34, Điều 147, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự. Áp dụng khoản 1 Điều 474, Điều 342, Điều 343, Điều 355, Điều 129, Điều 137 của Bộ luật dân sự 2005; Điều 51, Điều 52 của luật Tổ chức tín dụng năm 1998. 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.

Bác yêu cầu kháng cáo của vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Phan Thị N.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2017/DS-ST ngày 04 tháng 7 năm 2017 của Toà án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Phát triển T đối với bà Nguyễn Thị S; Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Đ, bà Phan Thị N; Không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng TMCP Phát triển T.

- Buộc bà Nguyễn Thị S phải trả cho Ngân hàng TMCP Phát triển T số tiền: 1.736.278.956đ (Một tỉ bảy trăm ba sáu triệu hai trăm bảy mươi tám ngàn chín trăm năm mươi sáu đồng); trong đó nợ gốc là: 500.000.000đ, nợ lãi là: 1.236.278.956đ.

- Buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Phan Thị N phải trả cho Ngân hàng TMCP Phát triển T số tiền: 1.041.767.363đ (Một tỉ bốn mươi mốt triệu bảy trăm sáu bảy ngàn ba trăm sáu ba đồng); trong đó, nợ gốc là: 300.000.000đ, nợ lãi là: 741.767.363đ.

- Bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn Đ và bà Phan Thị N phải tiếp tục chịu tiền lãi kể từ ngày 05-7-2017 theo Hợp đồng tín dụng đã ký ngày 08-4-2008 giữa bà Nguyễn Thị Sáu với Ngân hàng TMCP Phát triển T – Chi nhánh Đà Nẵng trên số nợ gốc chưa thanh toán.

- Buộc Ngân hàng TMCP Phát triển T phải trả cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Phan Thị N Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X426515 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 15-01-2004 khi ông Nguyễn Văn Đ, bà Phan Thị N thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền trên cho Ngân hàng.

2. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số 001.08 ngày 08-4-2008 giữa bà Nguyễn Thị S với Ngân hàng TMCP Phát triển T bị vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng TMCP Phát triển T.

3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Phan Thị N với bà Nguyễn Thị S lập tại Phòng công chứng số XX, thành phố Đà Nẵng vào ngày 21-3-2008 là vô hiệu.

4. Hủy chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất ngày 25-3-2008 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Phan Thị N sang bà Nguyễn Thị S.

- Ông Nguyễn Văn Đ và bà Phan Thị N được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để khôi phục lại chỉnh lý biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tên bà Nguyễn Thị S về lại tên ông Nguyễn Văn Đ, bà Phan Thị N.

5. Về án phí:

- *Án phí dân sự sơ thẩm:*

Bà Nguyễn Thị S phải chịu là: 64.088.368đ (Sáu mươi bốn triệu tám tám ngàn ba trăm sáu mươi tám đồng).

Vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Phan Thị N phải chịu là: 43.253.020đ (Bốn ba triệu hai trăm năm ba ngàn hai mươi đồng).

Ngân hàng TMCP Phát triển T phải chịu là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp không được chấp nhận nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 12.484.446đ theo Biên lai thu số: 3756 ngày 02/10/2008 của Chi cục Thi hành án dân sự quận TK, thành phố Đà Nẵng. Hoàn trả tạm ứng án phí cho Ngân hàng TMCP Phát triển T số tiền:

12.184.446đ (Mười hai triệu một trăm tám bốn ngàn bốn trăm bốn sáu đồng).

- *Về án phí dân sự phúc thẩm:* Vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Phan Thị N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu số: 001156 ngày 02-8-2017 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

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

7. Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận*:**
- TAND tối cao;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- Cục THADS TP Đà Nẵng;
- Chi cục THADS Q. Thanh Khê,
- TAND TP. Đà Nẵng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Phòng HCTP, Lưu trữ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

(Đã ký)

Võ Ngọc Thông