

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 08/2025/DS-PT

Ngày: 15-01-2025

V/v: Kiện đòi tài sản; Tranh chấp
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất và tài sản gắn liền với đất;
Tranh chấp hợp đồng tín dụng và
hợp đồng thế chấp; Yêu cầu huỷ cấp
nhật biên động tại trang 4 trên
GCNQSDĐ.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Mạnh Hùng

Các Thẩm phán:

Ông Huỳnh Châu Thạch

Ông Nguyễn Thành Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Nghi – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh
Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Nguyễn Thị Thanh
Hương – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 01 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử
phúc thẩm vụ án Dân sự thụ lý số 222/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 10 năm 2024
về việc “*Kiện đòi tài sản; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và tài sản gắn liền với đất; Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp;
Yêu cầu huỷ cấp nhật biên động tại trang 4 trên GCNQSDĐ*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 40/2024/DS-ST ngày 29/8/2024 của Tòa án nhân
dân thành phố Đà Lạt bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 470/2024/QĐ-PT ngày
06/11/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 232/2024/QĐ-PT ngày 27/11/2024;
Thông báo về việc mở lại phiên tòa số: 804/TB-PT ngày 30/12/2024 giữa các đương
sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ D, thôn B, xã
T, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà KLong K’Năm, sinh năm 1958; địa chỉ: tổ D, thôn B, xã T, thành
phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Phan Thị Lệ T1, sinh năm 1961; địa chỉ: Số E, đường N, Phường C, thành phố Đ (văn bản uỷ quyền ngày 10/3/2021). Có mặt.

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

3.1 Bà Phạm Thị T2, sinh năm 1976; địa chỉ: tổ D, thôn B, xã T, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

3.2 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L; địa chỉ trụ sở: Số C, đường T, Phường D, thành phố Đ.

Người đại diện theo pháp luật: ông Phan Sỹ T3 – Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ (văn bản uỷ quyền số 10/GUQ-VPĐKĐĐ ngày 29/8/2023). Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.3 Văn phòng C; địa chỉ: Số I, đường T, Phường C, thành phố Đ. Vắng mặt.

3.4 Ngân hàng thương mại cổ phần V (Viết tắt V1); Địa chỉ: Số H, đường L, phường L, quận Đ, Thành Phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Ông Ngô Chí D – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị, là người đại diện theo pháp luật.

Người đại diện theo uỷ quyền ông Nguyễn Hoàng G – Chức vụ: Cán bộ xử lý nợ. Có mặt.

3.5 Ông Ngô Văn G1, sinh năm 1978 và bà Nguyễn Thị Ngọc X, sinh năm 1978; cùng địa chỉ: tổ D, thôn B, xã T, thành phố Đ. Vắng mặt.

3.6 Bà KLong K, sinh năm 1988; địa chỉ: tổ D, thôn B, xã T, thành phố Đ. Có mặt.

3.7 Ông Trần Mạnh D1, bà Hồ Thị L; cùng địa chỉ: tổ D, thôn B, xã T, thành phố Đ. Vắng mặt.

Người làm chứng: Ông Nguyễn Văn T4, sinh năm 1968; địa chỉ: khu T, thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ngày 24/12/2020, ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất thửa đất số 936 tờ bản đồ số 9, tổ D, thôn B, xã T, thành phố Đ với bà Phạm Thị T2. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 2.900.000.000 đồng, còn thực tế hai bên thoả thuận chuyển nhượng là 7.500.000.000 đồng. Ông T đã thanh toán tiền đầy đủ số tiền trên cho bà T2 và hai bên tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng, ông đã được sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, hai bên chưa bàn giao tài sản vì bà K1 là chủ sử dụng đất cũ đang ở trên đất, không chịu chuyển đi nên ông chưa nhận nhà đất trên thực tế. Đến tháng 05/2021, ông mang Giấy chứng nhận này thế chấp cho Ngân hàng TMCP V2 để vay số tiền

4.300.000.000 đồng. Tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất thuộc thửa đất số 936 tờ bản đồ số 9, tổ D, thôn B, xã T, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Nay ông yêu cầu bà KLong K1 phải trả cho ông quyền sử dụng đất và nhà ở theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 4201150557, do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 12/8/2003 cho bà K1, đã đăng ký biến động sang tên ông ngày 31/12/2020.

Đối với yêu cầu phản tố của bà K1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị T2 và ông ngày 24/12/2020 đối với thửa đất số 936, tờ bản đồ số 9, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở số 4201150557 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 12/8/2003, tọa lạc tại: tổ D, thôn B, xã T, thành phố Đ; yêu cầu hủy đăng ký biến động trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số 4201150557 đã sang tên cho ông ngày 31/12/2020 ông không đồng ý vì ông thực hiện các thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, ông đã đóng thuế đầy đủ. Trường hợp Tòa án tuyên hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên vô hiệu thì ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Đối với việc chuyển nhượng đất giữa bà T2 và bà K1 ông không biết. Ông chuyển nhượng đất của bà T2 dựa vào các giấy tờ bà T2 đưa cho ông đúng quy định thì ông đồng ý nhận chuyển nhượng, đó là Giấy thỏa thuận giữa bà T2 và bà K1, có nội dung thỏa thuận *“từ ngày 30/5/2020 đến ngày 30/12/2020 nếu bà K1 không đóng lãi cho bà T2 quá 03 tháng thì bà T2 được quyền bán đất để trả nợ cho Ngân hàng”*. Ngoài ra, bà T2 không cung cấp thông tin và giấy tờ nào khác. Các khoản nợ và lãi giữa bà T2 và bà K1 như thế nào thì ông không nắm được.

Về giá trị tài sản theo chứng thư thẩm định giá ngày 22/5/2023 của Công ty TNHH MTV Đ và thẩm định giá Bảo T5 thì ông đồng ý, không có ý kiến gì khác. Chứng thư đã quá 06 tháng nhưng ông không đề nghị thẩm định giá lại mà giữ nguyên giá trị tài sản theo chứng thư này.

Bị đơn bà KLong K1 và người đại diện theo uỷ quyền của bà K1 bà Phan Thị Lệ T1 trình bày:

Bà KLong K'Năm không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bà K1 và ông T không có thỏa thuận về việc cho ở nhờ nhà. Ông T khởi kiện yêu cầu đòi lại nhà đất xuất phát từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T2 và bà K1, mà hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà T2 và bà K1 thì không xuất phát từ sự tự nguyện của bà K1 mà do bà K là con gái của bà K1 vay tiền của bà T2, sau đó bà K không có khả năng trả nợ nên bà K1 ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 936, tờ bản đồ số 9, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở số 4201150557 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 12/8/2003, tọa lạc tại: tổ D, thôn B, xã T, thành phố Đ với mục đích nhờ bà T2 đứng tên đi vay tiền Ngân hàng giùm cho bà K1 vì bà T2 nói bà vay được số tiền nhiều để bà B trả nợ

cho bà T2, đây là hợp đồng giả cách vì không có việc giao tiền trên thực tế và cũng không có việc giao nhận đất. Việc chuyển nhượng đất giữa ông T và bà T2 đối với thửa đất nói trên thì bà K1 không biết. Trường hợp Toà án tuyên hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên vô hiệu thì bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Bà K1 có yêu cầu phản tố đề nghị Toà án huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K1 và bà T2 ký ngày 30/6/2020 do đây là hợp đồng giả cách; Huỷ hợp chuyển nhượng giữa bà T2 và ông T ngày 24/12/2020; Huỷ một phần đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại trang tư từ bà N sang tên bà T2 và từ bà T2 sang tên ông T; Huỷ hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng TMCP V và ông Nguyễn Văn T do tài sản đang tranh chấp nhưng ông T lại mang tài sản đi thế chấp cho Ngân hàng là không đảm bảo quy định.

Về giá trị tài sản theo chứng thư thẩm định giá ngày 22/5/2023 của Công ty TNHH MTV Đ và thẩm định giá Bảo Tín thì bà K1 đồng ý, không có ý kiến gì khác. Chứng thư đã quá 06 tháng nhưng bà K1 không đề nghị thẩm định giá lại mà giữ nguyên giá trị tài sản theo chứng thư này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T2 trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T yêu cầu bà K1 trả lại nhà đất tại thửa đất số 936, tờ bản đồ số 9, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4201150557 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 12/8/2003 đề nghị Toà án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của bà K1 thì bà không đồng ý: Vì ngày 25/12/2014 bà K1 có chuyển nhượng cho bà T2 5m đất (tính theo mặt đường), hai bên viết giấy mua bán tay, giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, bà T2 đã đặt cọc cho bà K1 350.000.000 đồng, khi bà K1 thực hiện xong các thủ tục chuyển nhượng thì bà T2 sẽ trả nốt số tiền còn lại, nếu bà K1 không thực hiện thì bà K1 phải trả cho bà T2 350.000.000 đồng và phạt cọc 350.000.000 đồng. Đến ngày 24/12/2018, bà K1 đã bán cho bà diện tích đất 10m ngang (tính theo mặt tiền đường lớn), hai bên viết giấy mua bán tay không có công chứng chứng thực, giá chuyển nhượng bao nhiêu thì bà không nhớ do bà mất hết hồ sơ nhưng bà nhớ là đã trả cho bà K1 2.200.000.000 đồng. Tại giấy cam kết ngày 30/5/2020, bà K1 có nói sẽ chuộc lại nhà đất nhưng do bà K1 không có tiền chuộc nên bà K1 đã bán hết toàn bộ diện đất còn lại cho bà với giá 4.000.000.000 đồng. Bà K1 nhận thêm từ bà T2 số tiền 1.800.000.000 đồng cộng với 2.200.000.000 đồng bà T2 đã trả trước đó. Tổng cộng bà đã thanh toán cho bà K1 4.000.000.000 đồng. Sau đó bà K1 lấy thêm từ bà T2 1.000.000.000 đồng nên giá chuyển nhượng là 5.000.000.000 đồng.

Ngày 30/6/2020, bà T2 và bà K1 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng tại thửa 936, tờ bản đồ số 9, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4201150557 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày

12/8/2003, giá thoả thuận chuyển nhượng là 4.000.000.000 đồng; bà T2 đưa cho bà K1 tổng cộng là 5.000.000.000 đồng. Bà đưa tiền trực tiếp cho bà K1 tại nhà của bà K1, bà đã đưa đủ tiền nên bà K1 mới ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà. Sau khi giao tiền thì hai bên chưa bàn giao tài sản, do bà K1 nói đến cuối năm (tức ngày 30/12/2020) sẽ chuộc lại nên bà T2 cứ để cho bà K1 ở, đến thời gian chuộc nhà đất nhưng bà K1 không có tiền chuộc và đã quá ba tháng bà K1 không đóng lãi cho bà T2 thì bà T2 có quyền chuyển nhượng tài sản này.

Đến ngày 24/12/2020, bà T2 chuyển nhượng tài sản này cho ông T, giá chuyển nhượng bà T2 không nhớ nhưng ông T đã trả hết tiền cho bà T2, hai bên chưa bàn giao tài sản do bà K1 vẫn ở trên đất, không bàn giao cho ông T.

Bà T2 giữ nguyên yêu cầu độc lập nếu trong trường hợp Toà án huỷ hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T2 và bà K1, bà yêu cầu bà K1 trả lại cho bà T2 tổng số tiền 5.000.000.000 đồng tiền gốc và bồi thường thiệt hại giá trị tài sản trượt giá theo Chứng thư thẩm định ngày 22/5/2023 của Công ty TNHH MTV Đ và thẩm định giá Bảo T5.

Về giá trị tài sản theo chứng thư thẩm định giá ngày 22/5/2023 của Công ty TNHH MTV Đ và thẩm định giá Bảo Tín thì bà T2 đồng ý, không có ý kiến gì khác. Chứng thư đã quá 06 tháng nhưng bà T2 cũng không đề nghị thẩm định giá lại mà giữ nguyên giá trị tài sản theo chứng thư này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng V (viết tắt V3) trình bày:

Ngày 13 tháng 05 năm 2021, giữa V3 và ông Nguyễn Văn T ký hợp đồng tín dụng số LN210507370982 ký ngày 13/5/2021, theo đó ông T vay số tiền 04 tỷ và Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không tài sản bảo đảm, mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ ngân hàng Đ1 ký ngày 17/6/2021 số tiền vay là 300.000.000 đồng. Tổng cộng là 4.300.000.000 đồng, ông T đã thanh toán được 68.934.124 đồng tiền gốc. Tính đến ngày 18/3/2024 dư nợ gốc còn lại là 5.841.867.567 đồng, trong đó nợ gốc là 4.231.065.876 đồng và lãi phát sinh tạm tính đến ngày 18/3/2024 là 1.610.801.693 đồng. Tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản nợ vay của ông T là quyền sử dụng đất tại thửa 936, tờ bản đồ số 9 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4201150557 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 12/8/2003, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền đất ký ngày 13/5/2021 tại Văn phòng C.

Đến nay, khoản nợ của ông T đã quá hạn nên Ngân hàng yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông T phải trả cho Ngân hàng số nợ gốc và lãi nêu trên. Ông Nguyễn Văn T còn phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền lãi quá hạn phát sinh theo quy định tại các hợp đồng tín dụng ngày 18/3/2024 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Trường hợp ông Nguyễn Văn T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ và lãi phát sinh, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ, đối với tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 936, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại: tổ D, thôn B, xã T, thành phố Đ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4201150557 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 12/8/2003, cập nhật thông tin chủ sở hữu/sử dụng lần cuối ngày 31/12/2020. Đối với thủ tục thẩm định giá tài sản thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất thì Ngân hàng đã cử một cán bộ định giá xuống tài sản thế chấp để khảo sát, chụp hình, lấy giá so sánh với tài sản ở khu vực xung quanh để làm căn cứ định giá cho vay. Quá trình cán bộ định giá xuống chụp hình, khảo sát tài sản thế chấp nhưng đại diện theo uỷ quyền không nắm được ai là người đưa cán bộ xuống thẩm định và có vào trong tài sản để kiểm tra xác minh hay không.

Về giá trị tài sản theo chứng thư thẩm định giá ngày 22/5/2023 của Công ty TNHH MTV Đ và thẩm định giá Bảo T5 thì V3 đồng ý, không có ý kiến gì khác. Chứng thư đã quá 06 tháng nhưng V3 không đề nghị thẩm định giá lại mà giữ nguyên giá trị tài sản theo chứng thư này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà K trình bày:

Bà là con gái của bà K1, bà thống nhất với yêu cầu của bà K1 về việc huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K1 và bà T2 ký ngày 30/6/2020 do đây là hợp đồng giả cách; Huỷ hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T2 và ông T ngày 24/12/2020; Huỷ một phần đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại trang tư giữa bà T2 và ông T; giữa bà K1 và bà T2; huỷ hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng TMCP V và ông Nguyễn Văn T. Do xuất phát từ việc năm 2014 bà B có vay của bà T2 số tiền 40.000.000 đồng, lãi suất 5000đ/1.000.000/ngày. Bà có thế chấp cho bà T2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà K1. Đến ngày 25/11/2015, bà T2 tính gốc và lãi là 400.000.000 đồng. Sau đó, bà có lên hỏi Ngân hàng B1, thành phố Đ để hỏi vay. Bà có về nói với bà T2 cho bà mượn lại số để thế chấp Ngân hàng vay để trả tiền cho bà T2. Nhưng do bà T2 nói bà và bà K1 là người đồng bào không vay được nhiều nên để bà T2 đứng tên vay giùm sau đó bà T2 sẽ đưa số tiền vay này cho bà K để bà K trả nợ cho bà T2. Do đó, ngày 30/6/2020, bà T2 và bà K1 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng tại thửa 936, tờ bản đồ số 9 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4201150557 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 12/8/2003 tọa lạc tại thôn B xã T, thành phố Đ. Bà T2 nói với bà chỉ ký hợp đồng chứ không sang tên. Không thoả thuận giá chuyển nhượng và không bàn giao tài sản nên từ khi ký hợp đồng đến nay bà K1 và bà K vẫn ở tại nhà đất nói trên.

Về giá trị tài sản theo chứng thư thẩm định giá ngày 22/5/2023 của Công ty TNHH MTV Đ và thẩm định giá Bảo T5 thì bà đồng ý, không có ý kiến gì khác.

Chứng thư đã quá 06 tháng nhưng bà không đề nghị thẩm định giá lại mà giữ nguyên giá trị tài sản theo chứng thư này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L trình bày:

- Đối với hồ sơ đăng ký biến động ngày 7/7/2020 tại trang IV của giấy chứng nhận 4201150557:

Thành phần hồ sơ gồm có:

+ Giấy chứng nhận 4201150557 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 12/8/2003.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2985, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD được chứng nhận tại Văn phòng C ngày 30/6/2020.

- Đối với hồ sơ đăng ký biến động ngày 31/12/2020 tại trang IV của Giấy chứng nhận 4201150557:

Thành phần hồ sơ gồm có:

+ Giấy chứng nhận 4201150557 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 12/8/2003, đăng ký biến động ngày 07/7/2020.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 7417, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD được chứng nhận tại Văn phòng C ngày 24/12/2020.

Thành phần hồ sơ đã nộp là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ T7 quy định về hồ sơ địa chính. Việc đăng ký biến động sang tên tại trang IV là phù hợp với quy định tại điểm a khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013. Trình tự, thủ tục theo đúng quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai (đính kèm hồ sơ).

Vào thời điểm Chi nhánh Văn phòng Đăng ký thành phố Đ thực hiện điều chỉnh trang IV của giấy chứng nhận 4201150557 là phù hợp với quy định của pháp luật. Việc giải quyết sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 26/2021/TLST-DS ngày 22/2/2021 về việc "*Kiện đòi tài sản*" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không có văn bản trình bày ý kiến.

Tòa án đã tiến hành hoà giải nhiều lần nhưng các bên không thoả thuận được về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 40/2024/DSST ngày 29/8/2024 của Toà án nhân dân thành phố Đà Lạt đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc “*Kiến đòi tài sản*” với bà KLong K1 đối với thửa đất số 936, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại tổ D, thôn B, xã T, thành phố Đ do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở số 4201150557 ngày 12/8/2003.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà KLong K’Năm:

2.1. Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất giữa bên chuyển nhượng bà KLong K1 và bên nhận chuyển nhượng bà Phạm Thị T2 đối với thửa đất số 936, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại tổ D, thôn B, xã T, thành phố Đ do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở số 4201150557 ngày 12/8/2003, được công chứng tại Văn phòng C ngày 30/6/2020.

2.2. Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất giữa bên chuyển nhượng bà Phạm Thị T2 và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn T đối với thửa đất số 936, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại tổ D, thôn B, xã T, thành phố Đ do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở số 4201150557 ngày 12/8/2003, được Công chứng tại Văn phòng C ngày 30/12/2020.

2.3. Huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất ngày 15/3/2021 giữa Ngân hàng TMCP V và ông Nguyễn Văn T đối với thửa đất số 936, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại tổ D, thôn B, xã T, thành phố Đ do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở số 4201150557 ngày 12/8/2003.

Buộc Ngân hàng TMCP V trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4201150557 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 12/8/2003 cho bà KLong K1.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất thành phố Đ căn cứ vào bản án của Tòa án để giải quyết xóa điều chỉnh các đăng ký biến động (phần sang tên cho bà Phạm Thị T2 ngày 07/7/2020 và ông Nguyễn Văn T ngày 31/12/2020, đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP V ngày 13/5/2021) đã đăng ký tại trang IV Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4201150557 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 12/8/2003 đối với thửa đất số 936, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại tổ D, thôn B, xã T, thành phố Đ.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị T2 về việc yêu cầu bà KLong K1 phải trả số tiền 9.052.205.000 đồng (*Chín tỷ không trăm năm mươi hai triệu hai trăm lẻ năm nghìn đồng*).

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP V về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với ông Nguyễn Văn T.

4.1. Buộc ông Nguyễn Văn T phải trả cho Ngân hàng TMCP V số tiền nợ gốc là 4.231.065.876 đồng (*bốn tỷ hai trăm ba mươi một triệu không trăm sáu mươi lăm nghìn tám trăm bảy mươi sáu đồng*) và lãi 1.978.386.083 đồng (*một tỷ chín trăm bảy mươi tám triệu ba trăm tám mươi sáu nghìn không trăm tám mươi ba đồng*). Tổng cộng là 6.209.451.959 đồng (*sáu tỷ hai trăm lẻ chín triệu bốn trăm năm mươi một nghìn chín trăm năm mươi chín đồng*).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm Nguyễn Văn T còn phải tiếp tục chịu lãi phát sinh theo theo hợp đồng tín dụng hợp đồng tín dụng số LN210507370982 ký ngày 13/5/2021 và Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không tài sản bảo đảm, mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ ngân hàng Đ1 ký ngày 17/6/2021 cho đến khi ông T trả nợ dứt điểm cho Ngân hàng.

4.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP V về việc yêu cầu tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số ngày 15/3/2021 giữa Ngân hàng TMCP V và ông Nguyễn Văn T.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 06/9/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T2 kháng cáo không đồng ý toàn bộ nội dung của Bản án sơ thẩm. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ toàn bộ nội dung của Bản án sơ thẩm.

Ngày 05/9/2024, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T kháng cáo không đồng ý toàn bộ nội dung Bản án sơ thẩm. Đề nghị, Toà án cấp phúc thẩm huỷ toàn bộ nội dung Bản án sơ thẩm.

Quyết định kháng nghị số 14/QĐ-VS-DS ngày 12/9/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Lạt, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ toàn bộ nội dung của Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T2 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị chấp nhận kháng cáo; Người đại diện theo uỷ quyền của đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và người liên quan đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng rút một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Lạt về quan hệ tranh chấp và tư cách tố tụng của đương sự.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Lạt. Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự huỷ toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm. Giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc ngày 24/12/2020, tại Văn phòng C giữa ông T và bà T2 đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 936, tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại tổ D, thôn B, xã T, thành phố Đ với giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng là 2.900.000.000 đồng nhưng giá trị thực tế hai bên thỏa thuận là 7.500.000.000 đồng và ông T đã giao đủ tiền cho bà T2 và đã được sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, khi sang nhượng hai bên chưa bàn giao đất trên thực tế và hiện nay diện tích đất trên do bà KLong K'Năm là người quản lý sử dụng nên ông khởi kiện yêu cầu bà KLong K1 giao trả diện tích đất trên cho ông; Bị đơn bà KLong K'Năm không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà K1 và bà T2 ngày 30/6/2020; Huỷ hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T2 và ông T được ký kết ngày 24/12/2020; Huỷ đăng ký biến động tại trang 4 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà K1 sang tên bà T2 và từ bà T2 sang ông T; Huỷ hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng V và ông T. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP V có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu ông T trả số tiền nợ gốc 4.300.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng ký kết ngày 13/5/2021 và tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp giữa ông T và Ngân hàng để đảm bảo cho việc thi hành án; bà Phạm Thị T2 có yêu cầu độc lập nếu Tòa án huỷ hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T2 và bà K1 thì yêu cầu bà K1 trả cho bà số tiền 5.000.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại nên các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là *“Kiện đòi tài sản; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tranh chấp hợp đồng tín dụng; yêu cầu huỷ quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức là chưa chính xác”* cần sửa lại quan hệ tranh chấp là *“Kiện đòi tài sản; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp; Yêu cầu huỷ cập nhật biến động tại trang 4 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Phạm Thị T2; Ngân hàng TMCP V (viết tắt là V1) và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Lạt thì thấy rằng:

[2.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T thì thấy rằng:

Qua các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ thể hiện ngày 24/12/2020 tại Văn phòng C giữa ông T và bà T2 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 936 tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại thôn B, xã T, thành phố Đ

giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 2.900.000.000 đồng (ông T cho rằng giá trị thực tế là 7.500.000.000 đồng) và ông đã giao đủ tiền cho bà T2. Việc này bà T2 được bà T2 thừa nhận giữa hai bên có ký kết hợp đồng chuyển nhượng và ông T đã giao đủ tiền cho bà nhưng cụ thể số tiền bao nhiêu thì bà không nhớ. Và hiện nay ông T đã được sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét về nội dung và hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa các bên là đúng theo quy định của pháp luật, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng theo quy định tại Điều 117 và Điều 502 Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, sau khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng chưa tiến hành bàn giao đất trên thực tế và ông T cũng biết việc bà K1 nợ tiền bà T2 nên bà K1 viết giấy chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà T2 sau đó bà T2 chuyển nhượng cho ông T vì hiện nay đất vẫn đang do bà K1 là người trực tiếp quản lý và sử dụng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông buộc bà K1 bàn giao đất cho ông theo hợp đồng chuyển nhượng là có căn cứ.

[2.2] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn bà KLong K'Năm thì thấy rằng;

[2.2.1] Ngày 24/12/2018, giữa bà KLong K1 và bà Phạm Thị T2 có lập giấy mua bán viết tay thể hiện nội dung bà K1 đồng ý chuyển nhượng cho bà T2 diện tích đất chiều rộng theo mặt đường là 10 chạy dài 30m, tổng diện tích 300m², với số tiền chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng, bà N đã nhận đủ tiền và giao đất, giao sổ cho bà T2 (BL 59). Đến ngày 30/5/2020, giữa bà T2 và bà K1 tiếp tục viết giấy thoả thuận về việc bà K1 chuyển nhượng đất cho bà T2 với giá 4.000.000.000 đồng, bà T2 đã đưa cho bà N 2.200.000.000 đồng và thoả thuận bà K1 phải trả tiền lãi cho bà T2 theo lãi suất Ngân hàng là 100.000đ/10.000.000đ/ tháng tương đương 22.000.000 đồng/tháng, còn số tiền 1.800.000.000 đồng khi nào bà K1 lấy thì bà T2 và bà K1 sẽ tiếp tục tính lãi như trên. Còn về lô đất chuyển nhượng trên thì khi nào bà K1 trả hết số tiền bà K1 lấy của bà T2 thì bà T2 sẽ trả lại đất cho bà K1, hạn cuối đến ngày 30/12/2020, tiền lãi trả theo đúng lãi suất Ngân hàng vì đây là thoả thuận để giúp đỡ nhau làm ăn (BL 62, 63).

Tiếp đến ngày 30/6/2020, bà K1 và bà T2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C thửa đất số 936 tờ bản đồ số 9, tổ D, thôn B, xã T, thành phố Đ giá chuyển nhượng 2.500.000.000 đồng và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ cập nhật việc chuyển nhượng vào ngày 07/7/2020 sang tên cho bà Phạm Thị T2. Bà K1 và bà K (con gái của bà K1) khẳng định việc ký hợp đồng chuyển nhượng này là xuất phát từ việc bà K vay tiền của bà T2 nhưng không trả được, sau đó các bên mới thoả thuận để bà T2 đứng tên giùm để vay Ngân hàng và lấy tiền này trả cho bà T2. Bà T2 không thừa nhận việc đứng tên để vay Ngân hàng giùm cho bà K1, bà T2 cũng cho rằng trong thời hạn 06 tháng bà phải thế chấp tài sản vào Ngân hàng để tạo điều kiện cho gia đình bà K1 vay thêm 1.000.000.000 đồng để làm ăn xoay sở và đóng lãi cũng như chuộc lại sổ,

trong 06 tháng bà T2 phải trả lãi cho bà K1 là 201.500.000 đồng, bà K1 đóng cho bà một lần lãi là 32.000.000 đồng và một lần 46.500.000 đồng (BL 77, 77A), bà đồng ý cho bà K1 chuộc lại đất với điều kiện bà K1 phải đóng lãi 40.000.000 đồng trên số tiền 4.000.000.000 đồng (BL 137, 138), nhưng do bà K1 đã vi phạm thoả thuận quá 03 tháng không trả tiền lãi cho bà nên bà có quyền bán tài sản để trả nợ Ngân hàng.

Do đó, lời trình bày của bà K1 và bà K là có căn cứ phù hợp với thực tế vì sau khi chuyển nhượng bà T2 chưa được bà K1 bàn giao đất và bà T2 cũng không yêu cầu bà K1 bàn giao tài sản cho bà. Đồng thời, bà T2 trình bày bà có giao tiền cho bà K1 nhưng trong nội dung lại ghi “T2 đã đưa cho bà N 2.200.000.000 đồng và thoả thuận bà K1 phải trả tiền lãi cho bà T2 theo lãi suất Ngân hàng là 100.000 đồng/10.000.000 đồng/tháng tương đương 22.000.000 đồng/tháng/2.200.000.000 đồng, còn số tiền 1.800.000.000 đồng khi nào bà K1 lấy thì bà T2 và bà K1 sẽ tiếp tục tính lãi như trên...” là không đúng về bản chất của giao dịch chuyển nhượng mà phù hợp với lời khai của bà K là bà có vay tiền của bà T2 số tiền 2.200.000.000 đồng và trùng khớp với thông báo yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả nợ do bà T2 nhờ Công ty dịch vụ đòi nợ Bắc Trung N1 đòi nợ bà K ngày 04/5/2020. Do đó, giao dịch dân sự trên là vô hiệu ngay từ đầu nhằm che giấu cho việc vay tiền giữa bà K và bà T2.

Như đã phân tích ở trên có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà KLong K1 và bà Phạm Thị T2 do Văn phòng C công chứng ngày 30/6/2020 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà bà Phạm Thị T2 và ông Nguyễn Văn T do Văn phòng C ngày 31/12/2020 là hợp đồng giả tạo, đây chỉ là hình thức thoả thuận giữa hai bên nhằm mục đích vay tiền Ngân hàng để cản trừ nợ qua lại chứ bản chất không có việc chuyển nhượng xảy ra trên thực tế nên vô hiệu. Do đó, bà K1 yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K1 và bà Phạm Thị T2 do Văn phòng C công chứng ngày 30/6/2020; huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị T2 và ông Nguyễn Văn T do Văn phòng C ngày 31/12/2020 là có căn cứ chấp nhận. Do huỷ hợp đồng chuyển nhượng nên cần huỷ cập nhật biến động tại trang 4 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên ông T là phù hợp.

[2.2.2] Xét yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị T2 thì thấy rằng; Như đã phân tích ở trên do hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu do giả tạo nên các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Toà án cấp sơ thẩm tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là vô hiệu nhưng chưa giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà T2 và bà K1 vô hiệu vô hiệu. Do đó, nếu sau này bà T2 có yêu cầu thì có quyền nộp đơn khởi kiện bà K1, bà K để yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên bằng một vụ án dân sự khác.

[2.2.3] Xét yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP V thì: Theo hồ sơ thể hiện ngày 13/5/2021 giữa ông T và Ngân hàng ký kết hợp đồng tín dụng số LN

210507370982 để vay số tiền 4.000.000.000 đồng và mở tài khoản tín dụng vay 300.000.000 đồng; Thời hạn vay là 24 tháng, để đảm bảo cho khoản vay ông T đã thế chấp quyền sử dụng đất thửa 936 tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại tổ D, thôn B, xã T, thành phố Đ theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở số 4201150557 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 12/8/2003 mang tên bà K1 cập nhật sang tên cho ông T ngày 31/12/2020. Do ông T vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông T trả số tiền nợ gốc 4.300.000.000 đồng và nợ lãi phát sinh là có căn cứ.

Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa ông T và Ngân hàng ngày 13/5/2021, tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất thửa đất số 9369, Tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại tổ D, thôn B, xã T, thành phố Đ đã được cập nhật trang 4 sang tên ông T. Tuy nhiên, khi nhận thế chấp Ngân hàng không tiến hành thẩm định xác minh tình trạng thực tế người sử dụng đất mà vẫn đồng ý cho ông T vay tiền. Trong khi đó bà K1 là người đang trực tiếp quản lý sử dụng đất. Bên cạnh đó, ngày 22/02/2021 Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt đã thụ lý yêu cầu khởi kiện của ông T khởi kiện bà K1 nhưng đến ngày 13/5/2021 ông T lại dùng tài sản đang tranh chấp đi thế chấp Ngân hàng để vay tiền là không đúng quy định. Do tuyên hủy các hợp đồng chuyển nhượng nói trên nên cần hủy hợp đồng thế chấp được ký kết giữa ông T và Ngân hàng. Vì vậy, Ngân hàng yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp nói trên là không có căn cứ chấp nhận. Nên cần buộc Ngân hàng trả lại bản chính GCNQSDĐ cho bà K1 là phù hợp.

Tại phiên tòa hôm nay các đương sự không cung cấp được tài liệu chứng cứ mới nào để làm thay đổi bản chất và nội dung vụ án.

Từ những phân tích trên, cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất và nội dung của vụ án. Nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T2 và Ngân hàng TMCP V và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Lạt. Giữ nguyên bản án sơ thẩm về nội dung và sửa bản án sơ thẩm về quan hệ tranh chấp.

[3] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông T, bà T2 và Ngân hàng TMCP V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 2 Điều 284 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 4 Điều 26, khoản 1 Điều 29 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.

Đình chỉ một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Lạt.

Không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Lạt.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Phạm Thị T2 và Ngân hàng TMCP V.

Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số: 40/2024/DSST ngày 29/8/2024 của Toà án nhân dân thành phố Đà Lạt về phần nội dung nhưng sửa bản án sơ thẩm về quan hệ tranh chấp.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc “*Kiến đòi tài sản*” với bà KLong K1 đối với thửa đất số 936, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại tổ D, thôn B, xã T, thành phố Đ do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở số 4201150557 ngày 12/8/2003.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà KLong K1.

2.1. Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất giữa bên chuyển nhượng bà KLong K1 và bên nhận chuyển nhượng bà Phạm Thị T2 đối với thửa đất số 936, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại tổ D, thôn B, xã T, thành phố Đ do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở số 4201150557 ngày 12/8/2003, được công chứng tại Văn phòng C ngày 30/6/2020, số công chứng 2985, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD.

2.2. Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất giữa bên chuyển nhượng bà Phạm Thị T2 và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn T đối với thửa đất số 936, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại tổ D, thôn B, xã T, thành phố Đ do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở số 4201150557 ngày 12/8/2003, được Công chứng tại Văn phòng C ngày 24/12/2020, số công chứng 7417, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD.

2.3. Huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất ngày 15/3/2021 giữa Ngân hàng TMCP V và ông Nguyễn Văn T đối với thửa đất số 936, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại tổ D, thôn B, xã T, thành phố Đ do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở số 4201150557 ngày 12/8/2003 được Văn phòng C công chứng ngày 13/5/2021, số công chứng 3327, quyển số 03/2021Tp/CC-SCC/HĐGD.

Buộc Ngân hàng TMCP V trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4201150557 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 12/8/2003 cho bà KLong K1.

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai, điều chỉnh biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo quy định của pháp luật và phù hợp với hiện trạng thực tế đang sử dụng.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất thành phố Đ căn cứ vào Bản án của Tòa án để giải quyết xóa điều chỉnh các đăng ký biến động (phần sang tên cho bà Phạm Thị T2 ngày 07/7/2020 và ông Nguyễn Văn T ngày 31/12/2020, đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng V ngày 13/5/2021) đã đăng ký tại trang IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4201150557 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 12/8/2003 đối với thửa đất đối với thửa đất số 936, tờ bản đồ số 9 toạ lạc tại tổ D, thôn B, xã T, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị T2 về việc yêu cầu bà KLong K1 phải trả số tiền 9.052.205.000 đồng (*Chín tỷ không trăm năm mươi hai triệu hai trăm lẻ năm nghìn đồng*).

Bà Phạm Thị T2 có quyền khởi kiện bà KLong K1 và bà KLong K'Bền bằng một vụ án dân sự khác để yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà KLong K'Năm với bà Phạm Thị T2 ký kết ngày 30/6/2020, được Văn phòng C công chứng ngày 30/6/2020, số công chứng 2985, quyền số 01TP/Cc-SCC/HĐGD.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP V về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với ông Nguyễn Văn T.

4.1. Buộc ông Nguyễn Văn T phải trả cho Ngân hàng TMCP V số tiền nợ gốc là 4.231.065.876 đồng (*bốn tỷ hai trăm ba mươi một triệu không trăm sáu mươi lăm nghìn tám trăm bảy mươi sáu đồng*) và lãi 1.978.386.083 đồng (*một tỷ chín trăm bảy mươi tám triệu ba trăm tám mươi sáu nghìn không trăm tám mươi ba đồng*). Tổng cộng là 6.209.451.959 đồng (*sáu tỷ hai trăm lẻ chín triệu bốn trăm năm mươi một nghìn chín trăm năm mươi chín đồng*).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm ông Nguyễn Văn T còn phải tiếp tục chịu lãi phát sinh theo theo hợp đồng tín dụng hợp đồng tín dụng số LN210507370982 ký ngày 13/5/2021 và Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không tài sản bảo đảm, mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ ngân hàng Đ1 ký ngày 17/6/2021 cho đến khi ông T trả nợ dứt điểm cho Ngân hàng.

4.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP V về yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất giữa Ngân hàng TMCP V và ông Nguyễn Văn T đối với thửa đất số 936, tờ bản đồ số 9 toạ lạc tại tổ D, thôn B, xã T, thành phố Đ do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở số 4201150557 ngày 12/8/2003 được Văn phòng C công chứng ngày 13/5/2021, số công chứng 3327, quyền số 03/2021TP/CC-SCC/HĐGD.

5. Về chi phí tố tụng: Bà Phạm Thị T2 phải chịu chi phí thẩm định giá tài sản là 34.500.000 đồng (*ba mươi bốn triệu năm trăm nghìn đồng*). Bà T2 đã nộp đủ và quyết toán xong.

6. Về án phí:

- Về án phí Dân sự sơ thẩm.

Buộc ông Nguyễn Văn T phải chịu 114.509.451 đồng (*một trăm mười bốn triệu năm trăm lẻ chín nghìn bốn trăm năm mươi một nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) đã nộp theo Biên lai số 0003585 ngày 19/2/2021 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt, ông T còn phải nộp 114.209.451 đồng (*một trăm mười bốn triệu hai trăm lẻ chín nghìn bốn trăm năm mươi một đồng*).

Buộc bà Phạm Thị T2 phải chịu 117.652.205 đồng (*một trăm mười bảy triệu sáu trăm năm mươi hai nghìn hai trăm lẻ năm đồng*) án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền 60.500.000 đồng (*sáu mươi triệu năm trăm nghìn đồng*) đã nộp theo biên lai số 0002095 ngày 31/8/2022 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt, bà Phạm Thị T2 còn phải nộp 57.152.205 đồng (*năm mươi bảy triệu một trăm năm mươi hai nghìn hai trăm lẻ năm đồng*) án phí.

Buộc Ngân hàng TMCP V phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 56.495.684 đồng (*năm mươi sáu triệu bốn trăm chín mươi lăm nghìn sáu trăm tám mươi bốn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001577 ngày 10/3/2022 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP V số tiền 56.195.684 đồng (*năm mươi sáu triệu một trăm chín mươi lăm nghìn sáu trăm tám mươi bốn đồng*) án phí còn thừa.

- Về án phí Dân sự phúc thẩm :

Buộc ông Nguyễn Văn T phải chịu 300.000 đồng án phí Dân sự phúc thẩm được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0001149 ngày 02/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt. Ông T đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

Buộc bà Phạm Thị T2 phải chịu 300.000 đồng án phí Dân sự phúc thẩm được trừ vào số tiền 300.000đ án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0001150 ngày 02/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt. Bà T2 đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Buộc Ngân hàng TMCP V phải chịu 300.000 đồng án phí Dân sự phúc thẩm được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0001146 ngày 01/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt. Ngân hàng TMCP V đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

7. Về nghĩa vụ thi hành án:

Trường hợp Bản án 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, 7b và Điều 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:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND Tp.Đà Lạt (01);
- Chi cục THADS Tp Đà Lạt. (01)
- Dương sự (10);
- Lưu: bộ phận, hồ sơ vụ án (03).

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

Đỗ Mạnh Hùng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thành Tâm Huỳnh Châu T6

Đỗ Mạnh H

