

Bản án số: 04/2019/KDTM-PT
Ngày 11-6-2019
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng
và hợp đồng mua bán tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Tiến Dũng

Ông Lại Văn Tùng

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Ngọc Quỳnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa:

Ông Trần Mạnh Trường - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 6 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 01/2019/TLPT-KDTM ngày 11-01-2019 về tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng mua bán tài sản.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2018/KDTM-ST ngày 23 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 64/2019/QĐ-PT ngày 07 tháng 5 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng T; địa chỉ: Số 108 T, quận H, Thành phố H.

- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Lê Đức T, chức vụ Chủ tịch Hội đồng quản trị, Ngân hàng T.

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Đặng Văn H - Phó giám đốc và ông Phảiùng N1 L-Trưởng phòng giao dịch Nam Phong-Ngân hàng T, Chi nhánh Nam Định; theo văn bản ủy quyền thường xuyên số 842/UQ-HĐQT-NHCT18 ngày 16-11-2018 của Chủ tịch Hội đồng quản trị là người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng T.

- *Bị đơn:* Công ty trách nhiệm hữu hạn T; địa chỉ: Tổ 18, thị trấn X, huyện X, tỉnh N

- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Trần Tiến T1, sinh năm 1957; địa chỉ: Tổ 18, thị trấn X, huyện X, tỉnh N

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

1. Ông Trần Tiến T1, sinh năm 1957;
2. Bà Phạm Thị S, sinh năm 1962;
3. Anh Đinh Văn M, sinh năm 1981;
4. Chị Trần Thị N, sinh năm 1984;

Cùng cư trú: Tổ 18, thị trấn X, huyện X, tỉnh N

5. Ông Trần Tiến H1, sinh năm 1953;
6. Bà Trần Thị X, sinh năm 1957;
7. Ông Trần Tiến C, sinh năm 1962;
8. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1964;
9. Ông Trần Tiến Đ, sinh năm 1965;
10. Bà Đỗ Thị N1, sinh năm 1970;
11. Ông Trần Tiến L2, sinh năm 1962;
12. Bà Phạm Thị T2, sinh năm 1965;

Cùng cư trú: Xóm 12, xã T, huyện X, tỉnh N.

13. Anh Ngô Xuân Đ2, sinh năm 1979;
14. Chị Trần Thị N2, sinh năm 1989;

Cùng cư trú: Xóm 13, xã T, huyện X, tỉnh N.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Tiến H1 và bà Trần Thị X, ông Trần Tiến C và bà Nguyễn Thị L1, ông Trần Tiến Đ và bà Đỗ Thị N1, ông Trần Tiến L2 và bà Phạm Thị T2, anh Ngô Xuân Đ2, chị Phạm Thị N2:* Ông Trần Tiến T1, sinh năm 1957; địa chỉ cư trú: Tổ 18, thị trấn X, huyện X, tỉnh N; theo các văn bản ủy quyền ngày 12-5-2019 và ngày 19-5-2019.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án: Ông Trần Thế T1, anh Đinh Văn M và Trần Thị N.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông H, ông L, ông T1, bà S, anh M, Chị N có mặt. Vắng mặt ông H1 và bà X, ông C và bà L1, ông Đ và bà N1, ông L2 và bà T2, anh Đ2, chị N2.

NỘI DUNG VỤÁN:

Tại các đơn khởi kiện ngày 17-11-2017 và 21-12-2017; các đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 11-01-2018 và ngày 18-4-2018 và quá trình tố tụng tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

1. Về việc vay vốn của Công ty trách nhiệm hữu hạn T:

Ngày 28-02-2012, Ngân hàng T, Chi nhánh N (sau đây viết tắt là Ngân hàng) và Công ty trách nhiệm hữu hạn T (sau đây viết tắt là T) ký hợp đồng tín dụng số TD 1213017 với nội dung: Hạn mức cho vay 7.010.000.000đ; thời hạn vay được ghi trên từng giấy nhận nợ, tối đa 12 tháng; lãi suất vay tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là 17,5%/năm, khi thay đổi về lãi suất vay thông báo trước cho bên vay; lãi suất phạt quá hạn là 50% lãi suất trong hạn; mục đích sử dụng vốn vay: Kinh doanh gỗ. Ngân hàng đã giải ngân 7.010.000.000đ cho T theo 07 giấy nhận nợ. Tài sản bảo đảm cho món vay là 09 hợp đồng thế chấp tài sản gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Tổ 18, thị trấn X, huyện X, tỉnh N thuộc thửa đất số 243, tờ bản đồ số 8 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 331919 cấp ngày 20-4-2009 mang tên ông Trần Tiến T1 và bà Phạm Thị S; theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số TC 0934022 ngày 03-07-2009.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Tổ 18, thị trấn X, huyện X, tỉnh N thuộc thửa đất số 137, tờ bản đồ số 08 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 331957 cấp ngày 08-5-2009 cho anh Đinh Văn M và chị Trần Thị N; theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số TC 0934021 ngày 03-7-2009.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Xóm 12, xã T, huyện X, tỉnh N thuộc thửa đất số 60, tờ bản đồ số 23 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 312236 cấp ngày 08-01-2008 cho ông Trần Tiến T1 và bà Phạm Thị S; theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số TC 0934023 ngày 04-9-2009.

- Quyền sử dụng đất tại Tổ 18 thị trấn X, huyện X, tỉnh N thuộc thửa đất số 193, tờ bản đồ số 07 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 352667 cấp ngày 09-3-2009 cho ông Trần Tiến T1 và bà Phạm Thị S; theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số TC 0934025 ngày 03-7-2009.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Xóm 12, xã T, huyện X, tỉnh N thuộc thửa đất số 335, tờ bản đồ số 17 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 312234 cấp ngày 08-01-2008 cho ông Trần Tiến H1 và bà Trần Thị X; theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số TC 0934072 ngày 04-9-2009.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Xóm 12, xã T, huyện X, tỉnh N thuộc thửa đất số 08, tờ bản đồ số 23 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 949495 cấp ngày 01-02-2010 cho ông Trần Tiến Đ và bà Đỗ Thị N1; theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số TC 1034004 ngày 10-02-2010.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Tổ 18, thị trấn X, huyện X, tỉnh N thuộc thửa đất số 76, tờ bản đồ số 08 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 269651 cấp ngày 27-02-2009 cho ông Ngô Xuân Đ2 và bà Trần

Thị N2; theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số TC 1034005.2 ngày 10-02-2010.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Xóm 12, xã T, huyện X, tỉnh N thuộc thửa đất số 333, tờ bản đồ số 17 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 312237 cấp ngày 08-01-2007 cho ông Trần Tiến C và bà Nguyễn Thị L1; theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số TC 1034005 ngày 10-02-2010.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Xóm 12, xã T, huyện X, tỉnh N thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 23 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 678329 cấp ngày 28-11-2006 cho ông Trần Tiến L2 và bà Phạm Thị T2; theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số TC 1034006 ngày 10-02-2010.

Quá trình thực hiện hợp đồng, T không trả nợ đúng hạn, đã được gia hạn trả nợ 09 tháng đối với mỗi món vay. Sau đó, ông T1 bà S và anh M chị N (là con rể, con gái ông T1, bà S) bán nhà, đất đang thế chấp cho Ngân hàng để trả nợ thay T. Cụ thể ông T1 bà S bán nhà đất trả thay 2.959.500.000đ và anh M chị N bán nhà đất trả thay 2.852.500.000đ. Số tiền trên Ngân hàng đã trừ vào nợ gốc là 4.210.000.000đ của ba giấy nhận nợ ngày 18-6-2018, 20-6-2018 và 22-6-2018, còn lại trừ vào tiền lãi. Ngoài ra, ông T1 còn trả nợ thay cho con trai là anh Trần Tiến Thiệm cũng vay vốn Ngân hàng. Tính đến ngày 15-9-2018 T còn nợ gốc 2,8tỷ đồng và nợ lãi là 1.670.933.333đ.

Ngân hàng khởi kiện yêu cầu T phải trả nợ gốc là 2,8 tỷ đồng và nợ lãi tạm tính đến ngày 15-9-2018 là 1.670.933.333đ (làm tròn là 1.670.933.000đ). Yêu cầu T phải tiếp tục trả lãi phát sinh cho đến khi nào T2 toán xong nợ. Nếu T không trả nợ thì yêu cầu xử lý 07 tài sản thế chấp còn lại để thu hồi nợ.

2. Về hợp đồng chuyển nhượng nhà đất của anh Đinh Văn M và chị Trần Thị N:

Ngày 30-8-2013, Ngân hàng và anh Đinh Văn M, chị Trần Thị N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất của anh chị đang thế chấp tại Ngân hàng số 1596 và ngày 22-12-2013 ký văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng; với giá là 4.075.000.000đ đều công chứng theo quy định pháp luật. Thời hạn thanh toán làm 04 lần, phương thức thanh toán bằng chuyển khoản vào tài khoản của anh M mở tại Ngân hàng.

Thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, Ngân hàng đã chuyển tiền vào tài khoản của anh M mở tại Ngân hàng theo đúng thời hạn thỏa thuận. Anh M đã ký 03 lệnh chi chuyển tiền sang tài khoản của T để trả nợ, cụ thể: Ngày 06-9-2013 trả 1.222.500.000đ, ngày 28-12-2013 trả hai lần tổng là 1.630.000.000đ; tổng cộng là 2.852.500.000đ. Ngân hàng đã thu nợ số tiền trên của T. Ngân hàng đã trả tiền theo đúng thỏa thuận nhưng anh M, chị N không hợp tác làm thủ tục ký tờ khai nộp thuế thu nhập cá nhân nên không hoàn thiện được hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho Ngân hàng.

Ngân hàng khởi kiện yêu cầu anh M, chị N tiếp tục thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã ký kết, cụ thể phải làm thủ tục nộp thuế thu nhập cá nhân và làm các thủ tục pháp lý cần thiết theo quy định pháp luật để Ngân hàng làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên tại cơ quan có thẩm quyền. Sau khi, có giấy tờ pháp lý mang tên Ngân hàng và được bàn giao tài sản thì sẽ thanh toán đầy đủ số tiền còn lại theo hợp đồng cho anh M, chị N. Trong trường hợp anh M, chị N không tiếp tục thực hiện hợp đồng hoặc hợp đồng bị hủy bỏ thì yêu cầu anh M, chị N trả lại số tiền gốc đã nhận là 2.852.500.000đ và phải bồi thường thiệt hại tương ứng với số lãi của số tiền gốc trên theo mức lãi suất mà T đã vay nợ Ngân hàng tạm tính từ ngày nhận đến ngày khởi kiện 26-12-2017 là 1.731.920.278đ. Nếu anh M, chị N không trả tiền đề nghị phát mãi nhà đất của anh M, chị N đã thế chấp để thu hồi nợ.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 10-01-2018 và quá trình tố tụng tại Tòa án, người đại diện theo pháp luật của bị đơn là Công ty trách nhiệm hữu hạn T là ông Trần Tiến T1 trình bày:

T vay 7.010.000.000đ Ngân hàng để kinh doanh gỗ, có thế chấp tài sản bảo đảm và nhận đủ số tiền vay như Ngân hàng trình bày. Do làm ăn thua lỗ không trả được nợ nên ông T1, bà S đồng ý bán nhà đất đang thế chấp cho Ngân hàng với giá 4.225.000.000đ trả nợ thay cho T. Cùng thời điểm thì anh M, chị N cũng ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đang thế chấp cho Ngân hàng với giá 4.075.000.000đ và có thỏa thuận miệng với Ngân hàng trả nợ thay T 1.456.000.000đ, còn lại Ngân hàng trả tiền mặt cho anh M, chị N để mua đất làm nhà tại Tổ 18, thị trấn Xuân Trường. Sau khi, ký hợp đồng bán nhà đất vợ chồng ông T1 đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ, nộp thuế thu nhập cá nhân, ký hồ sơ theo yêu cầu nhưng Ngân hàng không làm thủ tục sang tên mà cố tình kéo dài không T2 toán số tiền còn lại, để trừ vào tiền nợ của T, sau đó, Ngân hàng thông báo trừ tiền đã trả 02 hợp đồng mua bán nhà, Công ty còn nợ gốc 2.800.000.000đ và nợ tiền lãi của số gốc trên.

Thực tế, giữa T, Ngân hàng và anh M, chị N không có thỏa thuận gì về việc anh M, chị N bán nhà trả nợ thay cho T, nay anh M chị N đồng ý trả nợ thay bao nhiêu thì trừ vào nợ của T bấy nhiêu, còn lại T tự chịu trách nhiệm trả đầy đủ nợ gốc, riêng nợ lãi đề nghị Ngân hàng xóa lãi vì thực tế Công ty làm ăn thua lỗ bị vỡ nợ và Ngân hàng cũng có lỗi không giải quyết dứt điểm hợp đồng mua bán nhà đất của ông T1, bà S để trừ nợ cho T. Đối với các tài sản đang thế chấp, đề nghị Ngân hàng cho giải chấp một phần, chỉ để lại một số tài sản có giá trị tương đương khoản nợ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị S trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của chồng bà là ông Trần Tiến T1.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trần Tiến H1 và vợ là bà Trần Thị X; ông Trần Tiến C và vợ là bà Nguyễn Thị L1; ông Trần Tiến Đ và vợ là bà Đỗ Thị N1; ông Trần Tiến L2 và bà Phạm Thị T2; ông Ngô Xuân Đ2 và bà Trần Thị N2 đều trình bày: Các ông bà nhất trí về việc đã thế chấp tài sản của

gia đình mình cho T vay vốn Ngân hàng và điều ủy quyền cho ông Trần Tiến T1 tham gia tố tụng quyết định toàn bộ việc giải quyết vụ việc tại Tòa án.

Tại biên bản lấy lời khai và quá trình tố tụng tại Tòa án; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Đinh Văn M và chị Trần Thị N trình bày:

Năm 2009 anh chị thế chấp nhà đất tại Tổ 18, thị trấn X, huyện X để cho T vay vốn của Ngân hàng. Nghĩa vụ được đảm bảo cao nhất là 1.456.000.000đ. Đến ngày 30-8-2013, anh chị ký hợp đồng bán nhà đất đang thế chấp cho Ngân hàng với giá 4.075.000.000đ và thỏa thuận miệng với giám đốc Ngân hàng trả nợ thay T là 1.456.000.000đ bằng giá trị bảo đảm, phần tiền bán nhà còn lại Ngân hàng phải trả bằng tiền mặt để anh chị mua đất làm nhà, đã được Ngân hàng đồng ý. Sau đó, Ngân hàng tự chuyển số tiền mua nhà của anh chị là 2.852.000.000đ sang cho T để thu nợ vượt quá số tiền anh chị thế chấp nhưng không thông báo. Anh chị nhiều lần đề nghị thanh toán tiền nhưng Ngân hàng không thực hiện, nên không đồng ý ký tờ khai nộp thuế sang tên nhà đất cho Ngân hàng.

Anh M công nhận chữ ký, chữ viết “Đinh Văn M” dưới mục chủ tài khoản trong 03 Lệnh chi ghi ngày 06-9-2013 và ngày 28-12-2013 với tổng số tiền 2.852.000.000đ đúng là chữ ký của anh M nhưng anh không đến trụ sở Ngân hàng để ký vào các thời điểm ghi trên lệnh chi. Anh nghi ngờ Ngân hàng cho anh ký khống chứng từ, khi ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất và đã yêu cầu Tòa án cho trưng cầu giám định tuổi mực chữ ký, chữ viết của anh trong 03 Lệnh chi trên, sau đó anh M thay đổi không yêu cầu trưng cầu giám định nữa.

Nay anh M, chị N chỉ đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà với Ngân hàng, nếu hai bên thương lượng lại giá cả theo giá thị trường hiện nay khoảng 6.000.000.000đ và đồng ý trả nợ thay cho T là 1.456.000.000đ theo giá trị thế chấp. Số tiền Ngân hàng tự ý chuyển trả cho T vượt quá giá trị thế chấp là 1.396.050.000đ, thì Ngân hàng phải trả lại cho anh chị. Nếu Ngân hàng không nhất trí, đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, anh chị đồng ý trả nợ thay T là 1.456.000.000đ theo đúng giá trị bảo đảm thế chấp, anh chị không đồng ý trả lại số tiền theo yêu cầu của Ngân hàng.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ các tài sản thế chấp, chuyển nhượng đều không thay đổi về hiện trạng sử dụng.

Căn cứ vào các Điều 342, 347, 351, 352, 355, 428, 438, 450, 451, 452, 453, 454 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 93 Luật nhà ở năm 2005; Điều 91, 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 147, 157, 165, 227, 228, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng T đối với Công ty Trách nhiệm hữu hạn T;

1.1. Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn T trả cho Ngân hàng T số tiền là 4.470.933.000đ trong đó nợ gốc là 2.800.000.000đ, nợ lãi tính đến ngày 15-9-2018 là 1.670.933.000đ.

Kể từ ngày 16-9-2018, Công ty trách nhiệm hữu hạn T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

2. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng T đối với anh Đinh Văn M và chị Trần Thị N:

2.1. Xác nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1596 ngày 30-8-2013 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 01 ngày 23-12-2013 giữa Ngân hàng T, Chi nhánh Nam Định và anh Đinh Văn M chị Trần Thị N là hợp pháp.

2.2. Xác nhận giá trị tài sản chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1596 ngày 30-8-2013 giữa Ngân hàng T, chi nhánh Nam Định và anh Đinh Văn M chị Trần Thị N là 4.075.000.000đ. Ngân hàng T đã thanh toán cho anh Đinh Văn M chị Trần Thị N là 2.852.500.000đ.

2.3. Ngân hàng T có trách nhiệm thanh toán số tiền còn lại là 1.222.500.000đ cho anh Đinh Văn M và chị Trần Thị N; đồng thời anh Đinh Văn M và chị Trần Thị N có trách nhiệm bàn giao nhà đất đã chuyển nhượng cho Ngân hàng T theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1596 ngày 30-8-2013 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 01 ngày 23-12-2013.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên xử lý tài sản thế chấp, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 05-12-2018 ông Trần Tiến T1 kháng cáo bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết những việc sau đây: Yêu cầu Ngân hàng giải quyết dứt điểm số tiền ông đã bán nhà đất để trả nợ cho Ngân hàng, số tiền T còn nợ Ngân hàng. Không đồng ý trả lãi số tiền T còn nợ Ngân hàng vì nếu Ngân hàng giải quyết số tiền bán nhà, đất của ông cho Ngân hàng từ năm 2013 và 2014 thì ông đã trả xong nợ của T tại Ngân hàng.

Ngày 07-12-2019 anh Đinh Văn M và chị Trần Thị N kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Anh M, chị N ký hợp đồng bán nhà, đất cho Ngân hàng nhưng chưa nhận được bất kỳ khoản tiền nào. Căn cứ điều khoản hợp đồng thì Ngân hàng đã vi phạm cam kết, nên anh M, chị N đề nghị hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà, đất đã ký với Ngân hàng.

Ngày 03-7-2009 anh M, chị N ký hợp đồng bảo lãnh cho T nhưng Ngân hàng chưa sử dụng tài sản của anh chị để bảo đảm nghĩa vụ, đến nay hợp đồng này đã hết hiệu lực, đề nghị Ngân hàng trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất. Do vậy, đề nghị Tòa án tỉnh Nam Định hủy bản án sơ thẩm của Tòa án huyện Xuân Trường.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông T1 giữ nguyên đơn kháng cáo và trình bày vợ chồng ông đã bán nhà, đất đang thế chấp cho Ngân hàng để trả nợ cho món vay của T, hợp đồng mua bán nhà, đất ký kết từ ngày 30-8-2013 hai bên thỏa thuận thời hạn bàn giao nhà, đất không quá ngày 31-3-2014, ông đã thực hiện hết các nghĩa vụ và nhiều lần yêu cầu Ngân hàng giải quyết dứt điểm hợp đồng mua bán nhưng Ngân hàng chậm trễ, nên số lãi Ngân hàng yêu cầu T trả, ông không nhất trí trả đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Anh M, chị N giữ nguyên đơn kháng cáo và trình bày: Anh chị bán nhà, đất cho Ngân hàng nhưng chưa nhận được tiền và chưa nhận được giấy trả tiền của Ngân hàng cho anh chị. Ngân hàng chuyển tiền vào tài khoản của anh M nhưng anh M không biết, việc thay đổi tài khoản của anh M, Ngân hàng không thông báo. Anh chị chỉ nhất trí trả nợ thay cho T là 1,4 tỷ đồng, việc Ngân hàng thanh toán quá 1,4 tỷ đồng để trả nợ thay cho T không thông báo cho anh chị, nên anh chị không chấp nhận đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Ngân hàng giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và trình bày: Hợp đồng mua bán nhà, đất giữa ông T1, bà S là hợp đồng độc lập, Ngân hàng không khởi kiện hợp đồng này. Hợp đồng mua bán nhà, đất giữa anh M, chị N với Ngân hàng, hai bên thỏa thuận chuyển tiền vào tài khoản của anh M tại Ngân hàng T, Chi nhánh Nam Định và Ngân hàng đã chuyển tiền vào tài khoản của anh M. Ngân hàng căn cứ vào 3 lệnh chi của anh M ký chuyển tiền trả nợ thay cho T, nên đã chuyển tiền theo 3 lệnh chi để trừ số tiền T nợ Ngân hàng. Việc anh M ký lệnh chi hoàn toàn tự nguyện. Hợp đồng tín dụng số TD 1213017 ngày 28-02-2012 và hợp đồng mua bán nhà, đất của anh M, chị N là hai hợp đồng độc lập, trong hợp đồng mua bán nhà, đất không thỏa thuận anh M, chị N trả nợ thay cho Thiên Trường là bao nhiêu. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm.

Kiểm sát viên - Viện kiểm sát tỉnh Nam Định phát biểu ý kiến: Về tố tụng, quá trình giải quyết vụ án tại cấp phải xử thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân theo các quy định Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự, quyền lợi của các đương sự được bảo đảm. Đề nghị Hội đồng xét xử xác định lại tư cách tố tụng của anh M, chị N là bị đơn trong vụ án. Về đường lối giải quyết vụ án, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của anh M, chị N và của ông T1, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm. Án phí giải quyết theo pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng: Ngân hàng và T ký hợp đồng tín dụng số TD 1213017 ngày 28-02-2012, theo đó anh M, chị N thế chấp nhà, đất thuộc quyền sở hữu,

sử dụng của anh M, chị N cho Ngân hàng để bảo đảm món vay 7.010.000.000đ của T. Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ngày 30-8-2013 anh M, chị N và Ngân hàng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số 1596 đã thế chấp cho Ngân hàng. Như vậy, căn cứ Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2005 thì hợp đồng thế chấp tài sản là nhà, đất của anh M, chị N với Ngân hàng đã chấm dứt. Nay Ngân hàng khởi kiện anh M, chị N về hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất và tài sản trên đất số 1596, nên Hội đồng xét xử xác định anh M, chị N là bị đơn trong vụ án như đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phải hủy hợp quy định pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của ông Trần Tiến T1 đề nghị Ngân hàng giải quyết dứt điểm số tiền ông đã bán nhà, đất để trả nợ cho Ngân hàng, số tiền T còn nợ Ngân hàng: Xét thấy, Ngân hàng và T ký hợp đồng tín dụng số TD 1213017 ngày 28-02-2012, theo đó vợ chồng ông T1, bà S đã thế chấp nhà, đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông T1, bà S cho Ngân hàng để bảo đảm món vay 7.010.000.000đ của T. Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ngày 30-8-2013 ông T1, bà S và Ngân hàng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số 1597 đã thế chấp cho Ngân hàng. Như vậy, căn cứ Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2005 thì hợp đồng thế chấp tài sản là nhà, đất của vợ chồng ông T1, bà S với Ngân hàng đã chấm dứt.

[3] Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số 1597 ngày 30-8-2013 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số 01 ngày 23-12-2013 giữa Ngân hàng và ông T1, bà S thì Ngân hàng nhận chuyển nhượng 70m² đất và tài sản trên đất là nhà ba tầng của ông T1, bà S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2009, tại Tổ 18 thị trấn X, huyện X, với giá là 4.225.000.000đ chưa bao gồm thuế thu nhập cá nhân và các loại thuế khác theo quy định của Nhà nước. Phương thức thanh toán chuyển vào tài khoản của ông T1 mở tại Ngân hàng T-Chi nhánh Nam Định. Thời hạn thanh toán làm 04 lần cụ thể: Lần thứ nhất thanh toán 30% giá trị hợp đồng tương ứng với số tiền 1.267.500.000đ; lần thứ hai thanh toán 40% giá trị hợp đồng tương ứng với số tiền là 1.690.000.000đ; lần thứ ba thanh toán 20% giá trị hợp đồng tương ứng với số tiền là 845.000.000đ sau khi Ngân hàng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất mang tên Ngân hàng; lần thứ 4 thanh toán 10% giá trị hợp đồng còn lại là 422.500.000đ sau khi ông T1, bà S bàn giao toàn bộ tài sản cho Ngân hàng quản lý, sử dụng. Thời hạn không quá ngày 30-4-2014. Thực tế, Ngân hàng đã thực hiện theo đúng cam kết, đã thanh toán lần thứ nhất cho ông T1 là 1.267.500.000đ; thanh toán lần thứ hai là 1.690.000.000đ. Tổng hai lần T2 toán là 2.957.500.000đ. Hiện nay, Ngân hàng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và chưa nhận bàn giao đất và nhà từ ông T1, bà S. Mặt khác, hợp đồng mua bán nhà, đất của ông T1, bà S với Ngân hàng không có điều khoản nào thỏa thuận về việc ông T1, bà S bán nhà, đất để trả nợ gốc và nợ lãi của hợp đồng tín dụng số TD 1213017 ngày 28-02-2012. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, Ngân hàng và ông T1, bà S không khởi kiện yêu cầu giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

và tài sản trên đất số 1597 ngày 30-8-2013, nên hợp đồng này vẫn có hiệu lực ràng buộc đối với các bên.

[4] Ngày 28-02-2012, Ngân hàng cho T vay 7.010.000.000đ theo hợp đồng tín dụng số TD 1213017; thời hạn vay được ghi trên từng giấy nhận nợ, Ngân hàng đã giải ngân hết 7.010.000.000đ cho T theo 07 giấy nhận nợ. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, T đã trả được 4.210.000.000đ nợ gốc của ba giấy nhận nợ ngày 18-6-2012, ngày 20-6-2012 và ngày 22-6-2012 và tiền lãi của số nợ gốc trên. Nguồn gốc số tiền T đã thanh toán cho Ngân hàng là do ông T1, bà S bán nhà, đất trả thay 2.959.500.000đ và anh M, chị N bán nhà, đất trả thay 2.852.500.000đ. Nay T còn nợ Ngân hàng tiền gốc của bốn giấy nhận nợ ngày 23-8-2012, ngày 24-8-2012, ngày 21-11-2012 và ngày 22-11-2012 tổng cộng là 2.800.000.000đ và tiền lãi của số nợ gốc tính đến ngày 15-9-2018 là 1.670.933.000đ. Tuy nhiên, ngày 23-11-2018 Tòa án huyện Xuân Trường tiến hành xét xử xong vụ án, theo quy định của pháp luật T phải chịu nợ lãi đến ngày xét xử sơ thẩm, nhưng Ngân hàng chỉ yêu cầu T phải trả nợ lãi đến ngày 15-9-2018, nên cấp sơ thẩm buộc T phải trả cho Ngân hàng nợ gốc là 2.800.000.000đ và nợ lãi 1.670.933.000đ là có căn cứ.

[5] Xét kháng cáo của ông T1 không nhất trí trả khoản tiền lãi là 1.670.933.000đ với lý do Ngân hàng chậm trễ trong việc thực hiện dứt điểm hợp đồng mua bán nhà, đất với vợ chồng ông: Hội đồng xét xử thấy, hợp đồng thế chấp số TC 0934022 giữa Ngân hàng với T và ông T1, bà S đã chấm dứt. Theo nội dung hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất số 1597 giữa Ngân hàng với ông T1, bà S thì các bên không thỏa thuận số tiền bán nhà, đất sẽ trả nợ thay cho T bao nhiêu và hai bên không thỏa thuận hậu quả của việc chậm trễ thực hiện hợp đồng mua bán nhà, đất này. Tại phiên tòa, Ngân hàng không đồng ý xóa lãi cho T, cấp sơ thẩm đã tách việc giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số 1597 ngày 30-8-2013 giữa Ngân hàng và ông T1, bà S giải quyết bằng vụ án dân sự khác khi có yêu cầu. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông T1.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm, Ngân hàng và ông T1 đều nhất trí T không phải chịu khoản tiền lãi quá hạn của số nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số TD 1213017 kể từ ngày 16-9-2018 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Xét thấy, thỏa thuận này là tự nguyện, phải tuân theo với quy định của pháp luật nên được công nhận.

[7] Xét kháng cáo của anh Đinh Văn M và chị Trần Thị N cho rằng chưa nhận được khoản tiền nào từ việc bán nhà, đất cho Ngân hàng; do Ngân hàng vi phạm điều khoản thanh toán nên đề nghị hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà, đất. Xét thấy, ngày 30-8-2013 Ngân hàng và anh M, chị N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số 1596 (sau đây viết tắt là hợp đồng số 1596) tại thửa đất số 137, tờ bản đồ số 8 diện tích 70m² và căn nhà ba tầng trên đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08-5-2009 mang tên anh M, chị N với giá là 4.075.000.000đ. Ngày 23-12-2013, hai bên tiếp tục ký văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 01. Hợp đồng và các phụ lục hợp đồng đều có chữ

ký của anh M và chị N và đều được công chứng. Tại Điều 1 của phụ lục hợp đồng số 01 ngày 23-12-2013 hai bên thỏa thuận phương thức thanh toán bằng chuyển khoản vào tài khoản số 101010003294650 của anh M mở tại Ngân hàng T- Chi nhánh Nam Định và thời hạn thanh toán làm 04 lần cụ thể: Lần 1 thanh toán 30% giá trị hợp đồng là 1.222.500.000đ sau 07 ngày làm việc kể từ ngày ký. Lần 2 thanh toán 40% giá trị hợp đồng là 1.630.000.000đ, trước ngày 28-12-2013. Lần 3 thanh toán 20% giá trị hợp đồng là 815.000.000đ, sau khi Ngân hàng nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng, sở hữu nhà đất mang tên mình. Lần 4 thanh toán 10% giá trị hợp đồng còn lại là 407.500.000đ, sau khi anh M, chị N bàn giao toàn bộ tài sản cho Ngân hàng.

[8] Thực tế, ngày 06-9-2013 và ngày 27-12-2013 Ngân hàng đã trả tiền cho anh M 02 lần vào tài khoản của anh M như đã ghi trong hợp đồng mua bán nhà, đất với tổng là 2.852.500.000đ đúng như hai bên đã thỏa thuận. Ngày 06-9-2013 anh M ký lệnh chi trả nợ gốc cho T là 1.222.500.000đ; ngày 28-12-2013 anh M ký hai lệnh chi trả nợ gốc cho T với số tiền là 720.000.000đ và 910.000.000đ. Tổng số tiền anh M đã ký 03 lệnh chi để trả nợ gốc cho T là 2.852.500.000đ. Việc anh M, chị N cho rằng anh chị chưa nhận được tiền bán nhà, đất từ Ngân hàng, nên anh chị không đồng ý ký tờ khai nộp thuế sang tên nhà, đất cho Ngân hàng không được chấp nhận. Đến nay, Ngân hàng chưa thanh toán cho anh M, chị N số tiền 815.000.000đ của lần 3 và 407.500.000đ của lần 4 theo thỏa thuận, với lý do Ngân hàng chưa nhận được giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng nhà, đất mang tên Ngân hàng và anh M, chị N chưa bàn giao nhà, đất cho Ngân hàng là có căn cứ.

[9] Tại phiên tòa, anh M xác nhận đã ký vào ba lệnh chi ngày 26-12-2013; ngày 28-12-2013 và lệnh chi ngày 06-9-2013 là ký khống, nhưng anh M không có tài liệu chứng cứ, chứng minh cho lời trình bày của mình nên không có căn cứ chấp nhận.

[10] Tại phiên tòa, anh M trình bày, anh không bao giờ làm việc tại Ngân hàng vào lúc 19h08 phút như thể hiện tại lệnh chi ngày 06-9-2013 đề nghị Hội đồng xét xử xem xét. Xét thấy, tại phần cuối của lệnh chi ngày 06-9-2013 có ghi thời gian 19h08 phút đó là thời gian hạch toán của Ngân hàng, không phải là thời gian Ngân hàng giao dịch với anh M. Tại Điều 7 chương II quyết định số 1501/2012/QĐ-TGD-NHCT1 ngày 31-5-2012 của Tổng giám đốc, Ngân hàng T ban hành về thời gian giao dịch trong hệ thống Ngân hàng T, quy định thời gian làm việc của Ngân hàng chậm nhất là 20h trong ngày. Vì vậy, lệnh chi ngày 06-9-2013 Ngân hàng đã thực hiện giao dịch và hạch toán theo đúng quy định pháp luật.

[11] Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số 1596 và các phụ lục kèm theo hợp đồng này đều có chữ ký của anh M, chị N và người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng và đã được công chứng, tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu, sử dụng của anh M, chị N, nên hợp đồng này có hiệu lực pháp luật, quá trình thực hiện hợp đồng Ngân hàng đã trả tiền cho anh M, chị N theo đúng như thỏa thuận tại hợp đồng số 1596. Vì vậy, không có

căn cứ chấp nhận kháng cáo của anh M, chị N cho rằng Ngân hàng vi Phạm điều khoản T2 toán và đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số 1596 và các phụ lục kèm theo hợp đồng.

[12] Xét kháng cáo anh M, chị N cho rằng Ngân hàng chưa thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh cho T, đến nay hợp đồng này đã hết hiệu lực, đề nghị Ngân hàng chuyển trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy bản án sơ thẩm của Tòa án huyện Xuân Trường: Xét thấy, sau khi Ngân hàng chuyển 2.852.500.000đ vào tài khoản của anh M như đã thỏa thuận tại hợp đồng số 1596, anh M ký 03 lệnh chi với tổng số tiền là 2.852.500.000đ chuyển tiền vào tài khoản của T để trả nợ thay cho T tại Ngân hàng. Như vậy, anh M, chị N đã thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh cho T. Như phân tích phần trên hợp đồng thế chấp số TC 0934021 ngày 03-7-2009 giữa Ngân hàng với T và anh M, chị N đã chấm dứt. Và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số 1596 có hiệu lực, nên các bên phải tiếp tục thực hiện hợp đồng. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của anh M, chị N yêu cầu Ngân hàng trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh M và chị N.

[13] Từ những phân tích trên, xét thấy không có căn cứ hủy bản án sơ thẩm như kháng cáo của anh M, chị N.

[14] Tại phiên tòa, ông T1 đề nghị Ngân hàng chỉ giữ lại tài sản thế chấp tương đương với khoản nợ của T phải trả cho Ngân hàng, tài sản thế chấp còn lại đề nghị giải chấp. Xét thấy, hiện tại T còn 7 tài sản thế chấp của bên thứ ba tại Ngân hàng. Nhưng hiện tại T còn nợ Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng số TD1213017 ngày 28-02-2012 tiền gốc là 2,8 tỷ đồng và nợ lãi là 1.670.933.000đ, tổng cả gốc và lãi là 4.470.933.000đ. Mặt khác, Ngân hàng nhận chuyển nhượng nhà, đất của ông T1, bà S và nhận chuyển nhượng nhà, đất của anh M, chị N đến nay chưa nhận được tài sản và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Ngân hàng, trong khi đó Ngân hàng đã xuất tiền trả cho ông T1, bà S là 2.957.500.000đ; xuất tiền trả cho anh M, chị N là 2.852.500.000đ để anh M, chị N trả nợ thay cho T. Tại phiên tòa, Ngân hàng không nhất trí với trình bày của ông T1 nên không có căn cứ để giải chấp một số tài sản thế chấp của bên thứ ba tại Ngân hàng như ông T1 trình bày.

[15] Do sửa bản án sơ thẩm nên đương sự kháng cáo không phải nộp án phí phúc thẩm.

[16] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 342, 343, 347, 351, 352, 355, 357, 428, 438, 450, 451, 452, 453, 454 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 93 Luật nhà ở năm 2005; Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

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. Sửa án sơ thẩm.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Tiến T1 và kháng cáo của anh Đinh Văn M và chị Trần Thị N.

1. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng T, Chi nhánh Nam Định đối với Công ty trách nhiệm hữu hạn T.

1.1. Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn T trả cho Ngân hàng T, Chi nhánh Nam Định số tiền là 4.470.933.000đ (Bốn tỷ, bốn trăm bảy mươi triệu, chín trăm ba mươi ba nghìn đồng) trong đó nợ gốc là 2.800.000.000 đồng và nợ lãi là 1.670.933.000 đồng.

Công nhận sự thỏa thuận của Ngân hàng T, Chi nhánh Nam Định và Công ty trách nhiệm hữu hạn T là kể từ ngày 16-9-2018 Công ty trách nhiệm hữu hạn T không phải chịu khoản tiền lãi quá hạn của số nợ gốc chưa thanh toán, theo hợp đồng tín dụng số TD1213017 ngày 28-02-2012 cho đến khi thanh toán xong nợ gốc.

1.2. Trường hợp Công ty trách nhiệm hữu hạn T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng T, Chi nhánh Nam Định có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp sau đây để thu hồi nợ:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Xóm 12, xã T, huyện X, tỉnh N thuộc thửa đất số 60, tờ bản đồ số 23 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 312236 cấp ngày 08-01-2008 mang tên ông Trần Tiến T1 và bà Phạm Thị S; chi tiết theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số TC 0934023 ngày 04-9-2009.

Quyền sử dụng đất tại Tổ 18 thị trấn X, huyện X, tỉnh N thuộc thửa đất số 193, tờ bản đồ số 07 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 352667 cấp ngày 09-3-2009 mang tên ông Trần Tiến T1 và bà Phạm Thị S; chi tiết theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số TC 0934025 ngày 03-7-2009.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Xóm 12, xã T, huyện X, tỉnh N thuộc thửa đất số 335, tờ bản đồ số 17 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 312234 cấp ngày 08-01-2008 mang tên ông Trần Tiến H1 và bà Trần Thị X; chi tiết theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số TC 0934072 ngày 04-9-2009.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Xóm 12, xã T, huyện X, tỉnh N thuộc thửa đất số 08, tờ bản đồ số 23 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 949495 cấp ngày 01-02-2010 mang tên ông Trần Tiến Đ và bà Đỗ Thị N1; chi tiết theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số TC 1034004 ngày 10-02-2010.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Tổ 18, thị trấn X, huyện X, tỉnh N thuộc thửa đất số 76, tờ bản đồ số 08 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 269651 cấp ngày 27-02-2009 mang tên ông Ngô Xuân Đ2 và bà

Trần Thị N2; chi tiết theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số TC 1034005.2 ngày 10-02-2010.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Xóm 12, xã T, huyện X, tỉnh N thuộc thửa đất số 333, tờ bản đồ số 17 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 312237 cấp ngày 08-01-2007 mang tên ông Trần Tiến C và bà Nguyễn Thị L1; chi tiết theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số TC 1034005 ngày 10-02-2010.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Xóm 12, xã T, huyện X, tỉnh N thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 23 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 678329 cấp ngày 28-11-2006 mang tên ông Trần Tiến L2 và bà Phạm Thị T2; chi tiết theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số TC 1034006 ngày 10-02-2010.

2. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng T, Chi nhánh Nam Định đối với anh Đinh Văn M và chị Trần Thị N.

2.1. Xác nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số 1596 ngày 30-8-2013 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 01 ngày 23-12-2013 giữa Ngân hàng T, Chi nhánh Nam Định và anh Đinh Văn M, chị Trần Thị N là hợp pháp.

2.2 Xác nhận giá trị tài sản chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số 1596 ngày 30-8-2013 giữa Ngân hàng T, Chi nhánh Nam Định và anh Đinh Văn M, chị Trần Thị N là 4.075.000.000đ (Bốn tỷ, không trăm bảy mươi lăm triệu đồng). Ngân hàng T, Chi nhánh Nam Định đã thanh toán cho anh Đinh Văn M và chị Trần Thị N là 2.852.500.000đ (Hai tỷ, tám trăm năm mươi hai triệu, năm trăm nghìn đồng).

2.3. Ngân hàng T, Chi nhánh Nam Định có trách nhiệm thanh toán số tiền còn lại là 1.222.500.000đ (Một tỷ, hai trăm hai mươi hai triệu, năm trăm nghìn đồng) cho anh Đinh Văn M và chị Trần Thị N; đồng thời anh Đinh Văn M và chị Trần Thị N có trách nhiệm bàn giao nhà, đất thuộc thửa đất số 137, tờ bản đồ số 8 tại Tổ 18, thị trấn X, huyện X cho Ngân hàng T, Chi nhánh Nam Định chi tiết theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số 1596 ngày 30-8-2013 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 01 ngày 23-12-2013.

2.4. Đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số 1596 ngày 30-8-2013.

3. Về chi phí tổ tụng: Ngân hàng T, Chi nhánh Nam Định nhận nộp toàn bộ và đã nộp đủ.

4. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Ông T1 không phải nộp hoàn lại cho ông T1 số tiền đã nộp tạm ứng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm là 2.000.000đ theo biên lai số 0001407 ngày 13-12-2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuân Trường. Anh M và chị N không phải nộp án phí phúc thẩm

hoàn lại cho anh M và chị N số tiền đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000đ (do chị Trần Thị N nộp) theo biên lai số 0001404 ngày 12-12-2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuân Trường.

5. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Công ty trách nhiệm hữu hạn T phải nộp là 112.470.000đ (Một trăm mười hai triệu, bốn trăm bảy mươi nghìn đồng). Anh M và chị N phải nộp là 300.000 đồng.

Trả lại cho Ngân hàng T, Chi nhánh Nam Định số tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đã nộp tổng cộng là 112.000.000đ (Một trăm mười hai triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 0000657 ngày 21-12-2017 và biên lai thu tiền số 0000678 ngày 25-01-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Xuân Trường;
- TAND huyện Xuân Trường;
- Chi cục THADS huyện Xuân Trường;
- Hồ sơ vụ án;
- L VT.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÁIÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Vũ Thị Thu
(Đã ký)