

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

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

Bản án số: 678/2024/DS-PT

Ngày: 23-8-2024

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng và
tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

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

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Các Thẩm phán: Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Ông Ngô Mạnh Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Châu Loan - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Vũ Hồng Cường - Kiểm sát viên.

Ngày 19 và 23 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 857/2023/TLPT-DS ngày 19 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2493/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 08 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP B1; Địa chỉ: Tầng A Tòa nhà T, B T, phường T, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Doãn S – Chức vụ: Tổng Giám đốc (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Văn N – Chức vụ: Giám đốc chi nhánh V. Theo Quyết định số 6650/2017/QĐ-TGD ngày 20/6/2017 (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Văn N (theo Giấy ủy quyền số 205/2022/LPB.VT ngày 08/12/2022):

1. Ông Lê Ngọc T, sinh năm 1987 – Chức vụ: Phó giám đốc chi nhánh V (vắng mặt);

2. Ông Nguyễn Thành N1, sinh năm 1985 – Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ chi nhánh V (có mặt);

Cùng địa chỉ: Số D N, Phường I, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- *Bị đơn:*

1. Ông Đào Xuân D, sinh năm 1981 (có mặt);

2. Bà Phan Thị Kiều O, sinh năm 1987 (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bà O: Ông Đào Xuân D;

Cùng địa chỉ: Số I, Silver S, D B, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

1. Ông Trần Viết Bảo Q, sinh năm 1991; HKTT: Số I N, khu phố Q, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; nơi ở hiện tại: 2309 Pindos dr, C, North C, USA (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q: Ông Nguyễn Đại B, sinh năm 1999; Địa chỉ: Số D Đ, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (theo Giấy ủy quyền ngày 19/12/2023) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Q: Luật sư Nguyễn Thị T1 và Luật sư Mai Tiến L; Địa chỉ: B đường G, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (cùng có mặt).

2. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Địa chỉ: Đường Đ, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

3. Văn phòng C; Địa chỉ: Tổ B, khu phố Q, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Viết Bảo Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ cũng như trong quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP B1 trình bày như sau:

Bà Phan Thị Kiều O và ông Đào Xuân D có vay tiền tại Ngân hàng TMCP B1 (L1) – Chi nhánh V theo Hợp đồng tín dụng số HDTD570201878 ngày 03/04/2018. Khế ước nhận nợ số 570201878/01 ngày 06-04-2018, Hợp đồng hạn mức thấu chi số HDMTC570201912 ngày 31/01/2019 cụ thể như sau:

- *Khoản vay thứ nhất:* Theo Hợp đồng tín dụng số HDTD570201878 ngày 03/04/2018 giữa LPB và bà O, ông D thỏa thuận cho ông D, bà O vay số tiền

500.000.000 đồng; Phương thức cho vay: từng lần; Mục đích cho vay: Hoàn tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; thời hạn cho vay 120 tháng; số tiền đã giải ngân 500.000.000 đồng.

Tổng số tiền ông D, bà O đã thanh toán cho LPB tính đến ngày 22/02/2021 là 116.364.086 đồng; trong đó số tiền nợ gốc là 66.672.032 đồng và số tiền lãi là 49.692.054 đồng.

Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất diện tích 1.070m² thuộc thửa số 1762, tờ bản đồ số 03, thị trấn P (phường P), huyện T (nay là thị xã P) đã được UBND huyện T (nay là thị xã P) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 350182, ngày 21/04/2015 cho ông Trần Viết Bảo Q và đã điều chỉnh biến động sang tên cho ông Đào Xuân D, bà Phan Thị Kiều O vào ngày 21/3/2018. Hiện trạng tài sản là đất trống.

- *Khoản vay thứ hai:* LPB cho bà Phan Thị Kiều O vay tín chấp hạn mức thấu chi số HDMTC570201912 ký ngày 31/01/2019. Số tiền cho vay 165.000.000 đồng, thời hạn cho vay 10 tháng tính từ ngày 31/01/2019 đến ngày 30/11/2019, số tiền đã giải ngân 165.000.000 đồng.

Sau đó, bà O đã nghỉ việc tại Ngân hàng TMCP B1 (LPB) – Chi nhánh V. Bà O không trả được nợ nên LPB căn cứ theo điều 2.4 và điều 8.3 của HDHMTTC570201880, ngày 03/04/2020 thực hiện chuyển toàn bộ dư nợ gốc theo hạn mức thấu chi của khách hàng sang nợ quá hạn. Từ ngày 25/9/2019, bà O, ông D không trả nợ và để khoản vay quá hạn từ đó đến nay. Ngày bắt đầu quá hạn là 15/11/2020, ngày chuyển nợ xấu là 15/02/2021. Ngày 25/02/2021, LPB khởi kiện bà O, ông D tại Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu để yêu cầu ông D, bà O phải trả số tiền tạm tính đến ngày 22/02/2021 là 719.159.317 đồng. Từ khi khởi kiện đến nay bà O, ông D không thanh toán cho LPB khoản tiền nào.

Tính đến ngày 19/4/2023, bà O, ông D còn nợ LPB theo Hợp đồng tín dụng số HDTD570201878 ngày 03/04/2018, tổng cộng: 685.121.665 đồng; trong đó: Nợ gốc: 433.327.883 đồng, lãi trong hạn 159.033.439 đồng, lãi quá hạn 61.940.440 đồng, lãi phạt chậm trả 30.819.903 đồng. Hợp đồng số HDMTC570201912 ký ngày 31/01/2019, tổng cộng 268.771.744 đồng; trong đó: Nợ gốc: 172.822.936 đồng, lãi trong hạn: 59.193 đồng, lãi quá hạn: 95.871.630 đồng, lãi phạt chậm trả: 17.985 đồng.

Nay Ngân hàng TMCP B1 yêu cầu ông Đào Xuân D, bà Phan Thị Kiều O phải trả tiền tạm tính đến ngày 19/4/2023 là 953.893.409 đồng; trong đó tiền gốc là 606.150.819 đồng, tiền lãi là 347.742.590 đồng (Lãi trong hạn là 159.092.632

đồng, lãi quá hạn là 157.812.070 đồng, lãi phạt chậm trả là 30.837.888 đồng) và toàn bộ lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi ông D, bà O tất toán khoản vay.

Nếu ông Đào Xuân D và bà Phan Thị Kiều O không trả nợ hoặc chỉ trả được một phần khoản nợ thì Ngân hàng TMCP B1 được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm nêu trên để thu hồi nợ vay.

Trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông Đào Xuân D, bà Phan Thị Kiều O trình bày:

Ngày 23/04/2018, ông D ký hợp đồng vay vốn tại Ngân hàng TMCP B1 (LPB) – Chi nhánh V. Số tiền vay 500.000.000 đồng. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số BX 350182, vào sổ cấp giấy CN: CH 09430 do UBND huyện T cấp ngày 21/04/2015 cho ông Trần Viết Bảo Q và đã chuyển nhượng sang tên cho ông D, bà O.

Ngày 31/01/2019, ông Đào Xuân D, bà Phan Thị Kiều O vay Ngân hàng TMCP B1 (LPB) – Chi nhánh V theo hợp đồng vay tín chấp hạn mức thấu chi số HDMTC570201912, ngày 31/01/2019. Số tiền cho vay 165.000.000 đồng, thời hạn cho vay 10 tháng tính từ ngày 31/01/2019 đến ngày 30/11/2019, số tiền đã giải ngân 165.000.000 đồng.

Về thời hạn vay, mức lãi suất và thời hạn tính lãi thì như LPB trình bày nhưng ông D xin LPB giảm lãi suất cho ông D, bà O.

Nguồn gốc tài sản thế chấp: Năm 2018, ông D có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở P. Do quen biết nên ông Trần C1 giới thiệu cho ông D mảnh đất của con trai ông C1 là Trần Viết Bảo Q và con gái Trần Thị Bảo N2. Sau khi xem đất và thỏa thuận giá cả, hai bên thống nhất ra phòng công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng và thực hiện các bước chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên nhận chuyển nhượng ông Đào Xuân D, bà Phan Thị Kiều O và bên chuyển nhượng là ông Trần Viết Bảo Q ký ngày 02/02/2018 tại Văn phòng C, số công chứng 712, quyền số 01/2018 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên nhận chuyển nhượng ông Đào Xuân D, bà Phan Thị Kiều O và bên chuyển nhượng là bà Trần Thị Bảo N2 ký ngày 02/02/2018 tại Văn phòng C, số công chứng 710, quyền số 01/2018 TP/CC-SCC/HĐGD.

Hai bên đã thực hiện quyền và nghĩa vụ liên quan theo quy định của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Sau khi thanh toán đầy đủ số

tiền ghi trong hợp đồng xong thì ông Trần Viết Bảo Q và bà Trần Thị Bảo N2 đã bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D. Vợ chồng ông D, bà O đã thực hiện sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 26/5/2021, ông Trần Viết Bảo Q gửi cho Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu “Đơn yêu cầu độc lập và đơn đề nghị tham gia tố tụng”. Trong đơn ông Q tố cáo vợ chồng ông D, bà O chưa thanh toán tiền chuyển nhượng đất theo giá thỏa thuận là 500.000.000 đồng cho ông Q. Ông Q yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q với ông D, bà O và sang lại tên chủ sử dụng đất cho ông Trần Viết Bảo Q. Việc ông Q cho rằng ông D, bà O chưa trả tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông Q là bịa đặt, sai sự thật và không có căn cứ. Theo hợp đồng chuyển nhượng thì ông Đào Xuân D, bà Phan Thị Kiều O là bên nhận chuyển nhượng với bên chuyển nhượng là ông Trần Viết Bảo Q ký ngày 02/02/2018, số công chứng 712, quyển số 01/2018 TP/CC-SCC/HĐGD thì giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán quy định tại Điều 2 của hợp đồng, cụ thể như sau:

- *Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).*

- *Phương thức thanh toán: Tiền mặt.*

- *Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 điều này được tiến hành khi việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực theo quy định của pháp luật. Trường hợp việc thanh toán tiền tiến hành khi việc chuyển quyền sử dụng đất chưa có hiệu lực thì hai bên tự chịu trách nhiệm.*

Tại thời điểm ông D, bà O nhận chuyển nhượng đất từ ông Q, bà N2 thì trên 02 thửa đất đều là đất trống. Sau một thời gian ông D lên xem đất thì thấy ông C1 trồng cây, xây nhà, làm tường rào... trên đất mà không xin phép hoặc thông báo cho ông D. Đến nay, ông C1 sinh sống trên đất mà ông D đã nhận chuyển nhượng của ông Q, bà N2. Vì vậy, ông D khởi kiện ông Trần C1 về việc xây dựng, trồng cây trái phép trên đất thuộc quyền sử dụng của ông D, bà O.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

** Ông Trần C1 là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Viết Bảo Q có yêu cầu độc lập trình bày:*

Ông Trần C1 và ông Nguyễn Hữu T2 (đã chết) có quen biết nhau. Ông T2 và ông D cùng làm chung ở Ngân hàng TMCP B1. Ông T2 và ông D muốn cùng với ông C1 ra thành lập công ty do ông C1 làm giám đốc. Trần Viết Bảo Q là con trai của ông C1.

Sau khi ông C1, ông T2 và ông D bàn bạc việc thành lập công ty thì ông T2, ông D bảo ông C1 lấy hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hai người con của ông C1 là Trần Viết Bảo Q và Trần Thị Bảo N2 để thế chấp vay ngân hàng lấy vốn hoạt động công ty. Cụ thể là: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 350182 đối với thửa số 1762, Tờ bản đồ số 03 thị trấn P, diện tích 1.070m² do UBND huyện T cấp ngày 21/4/2015 cho Trần Viết Bảo Q. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 513811 đối với thửa số 1761, Tờ bản đồ số 03 thị trấn P, diện tích 1.074m² do UBND huyện T cấp ngày 27/7/2011 cho Trần Thị Bảo N2.

Do hai thửa đất này đang nằm trong quy hoạch, nếu hai người con của ông C1 đứng ra vay thì không vay được nhiều. Vì thời điểm đó ông D đang làm Phó giám đốc Ngân hàng TMCP B1 - Chi nhánh V nên sang tên hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho ông D thì LPB sẽ cho ông D vay số tiền lớn hơn. Do đó, ngày 02/02/2018, ông Quốc làm hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 1.070m², thuộc thửa số 1762, tờ bản đồ số 03 cho ông D, bà O. Thực chất là chỉ sang tên để ông D đứng ra vay ngân hàng lấy tiền đầu tư vào hoạt động của công ty chứ không phải chuyển nhượng nên ông D, bà O không trả tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông Q.

Sau khi sang tên quyền sử dụng đất cho ông D, bà O thì ông C1, ông D và ông T2 thành lập Công ty TNHH N4 do ông Trần C1 là giám đốc và là người đại diện theo pháp luật. Ông C1 không thấy ông D làm thủ tục vay để lấy tiền đưa vào hoạt động công ty, ông C1 có trao đổi thì lúc nào ông D cũng nói đi gặp đối tác bàn bạc việc ký kết hợp đồng làm ăn nhưng không thấy hợp đồng nào. Từ khi công ty T3 thì công ty không hoạt động, không có việc làm nên khoảng một năm sau ông C1 không ở công ty nữa mà về nhà làm việc khác. Ông C1 có bảo ông T2 và ông D trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C1 vì không thấy công ty có việc làm gì. Ông T2, ông D có hứa hẹn trả lại nhưng sau đó ông T2 chết thì ông D cũng không chịu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C1.

Ngày 25/5/2021, khi Tòa án đến đo đạc, thẩm định thửa đất nêu trên thì ông C1 mới biết ông D, bà O đã đem đất đi thế chấp ngân hàng. Nay, ông C1 đại diện ông Trần Viết Bảo Q có yêu cầu độc lập trong vụ án này như sau:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/02/2018 giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Viết Bảo Q với bên nhận chuyển nhượng là ông Đào Xuân D, bà Phan Thị Kiều O đối với diện tích 1.070m² đất nông nghiệp thuộc thửa 1762, Tờ bản đồ 03 phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Hủy nội dung thay đổi chủ sử dụng đất đối với diện tích 1.070m² đất nông nghiệp thuộc thửa 1762, Tờ bản đồ 03 phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P xác nhận ngày 21/03/2018.

- Cho phép ông Trần Viết Bảo Q được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.070m² đất nông nghiệp thuộc thửa 1762, Tờ bản đồ 03 phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu sang tên ông Trần Viết Bảo Q.

** Ý kiến của Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã P:*

Tại Văn bản số 1321/CNVPĐK – HCTH ngày 22/6/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã P xác định việc giải quyết hồ sơ đăng ký biến động của ông Trần Viết Bảo Q chuyển cho ông Đào Xuân D, bà Phan Thị Kiều O là đúng theo quy định. Đối với yêu cầu độc lập của ông Trần Viết Bảo Q thì đề nghị Tòa án căn cứ vào các quy định của pháp luật để xét xử vụ án.

** Ý kiến của Văn phòng C:*

Tại tường trình số 11/VPCCPM ngày 12/12/2022, Văn Phòng C có ý kiến như sau: Ngày 02/02/2018, theo yêu cầu của ông Trần Viết Bảo Q, ông Đào Xuân D, bà Phan Thị Kiều O về việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Văn phòng C đã tiếp nhận các giấy tờ sau: Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng giao dịch; Giấy tờ tùy thân là Chứng minh nhân dân/ căn cước công dân của ông Trần Viết Bảo Q, ông Đào Xuân D, bà Phan Thị Kiều O cùng giấy xác nhận số chứng minh nhân dân do Công an thị xã P cấp cho ông Đào Xuân D; Giấy tờ về quan hệ hôn nhân của ông Đào Xuân D và bà Phan Thị Kiều O; Giấy tờ về nơi cư trú và sổ hộ khẩu của ông Trần Viết Bảo Q, ông Đào Xuân D và bà Phan Thị Kiều O. Giấy tờ về quyền sử dụng đất chuyển nhượng là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 350182 do UBND huyện T cấp cho ông Trần Viết Bảo Q ngày 21/4/2015.

Công chứng viên đã kiểm tra, đối chiếu các loại giấy tờ và người yêu cầu công chứng trùng khớp, phù hợp với quy định của pháp luật. Nội dung yêu cầu, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Các bên tham gia hợp đồng, giao dịch có năng lực hành vi dân sự phù hợp với quy định của pháp luật, hoàn toàn tự nguyện, không có dấu hiệu lừa dối, đe dọa hoặc cưỡng ép. Tài sản giao dịch không bị cơ quan có thẩm quyền ngăn chặn giao dịch. Văn phòng C đã soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung yêu cầu của các bên. Sau đó Công chứng viên mời các bên đọc hợp đồng. Công chứng viên đã giải thích cho các bên hiểu rõ quyền lợi, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp

của họ, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc công chứng. Các bên thừa nhận đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng, xác định toàn bộ nội dung hợp đồng là đúng và ký tên vào từng trang của hợp đồng trước mặt công chứng viên. Công chứng viên đã yêu cầu các bên xuất trình đầy đủ bản chính các giấy tờ, tài liệu có liên quan như đã trình bày ở trên để đối chiếu trước khi ghi lời chứng và ký vào từng trang của hợp đồng.

Văn phòng C đã thực hiện đầy đủ các yêu cầu của pháp luật về thủ tục công chứng, từ đó khẳng định việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Viết Bảo Q, ông Đào Xuân D và bà Phan Thị Kiều O của Văn phòng C là đúng pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B1 (LPB) đối với ông Đào Xuân D, bà Phan Thị Kiều O về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Viết Bảo Q đối với ông Đào Xuân D, bà Phan Thị Kiều O về việc “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và thông báo về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/9/2023 Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nhận đơn kháng cáo của ông Trần Viết Bảo Q yêu cầu sửa bản án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Trần Viết Bảo Q.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Viết Bảo Q có người đại diện ủy quyền là ông Nguyễn Đại B và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp Luật sư Nguyễn Thị T1 và Luật sư Mai Tiến L thống nhất ý kiến giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm vì các lý do: Tòa án cấp sơ thẩm đã có vi phạm nghiêm trọng trong việc không đưa những người liên quan tham gia tố tụng để làm rõ bản chất vụ án, vi phạm trong việc xem xét đánh giá tài liệu chứng cứ, cụ thể: Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu không đưa ông Nguyễn Hữu T2 (ông T2 mất năm 2019, có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Trịnh Thị Hồng P) vào tham gia với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Bên cạnh đó, việc không đưa ông C1 tham gia với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan làm ảnh hưởng quyền lợi của ông Trần Viết Bảo Q. Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ

ngày 03/6/2021 (BL 246,247) và Biên bản định giá tài sản ngày 16/6/2021 (BL251,252) do Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập có sự mâu thuẫn. Tòa án cấp sơ thẩm đã không yêu cầu Ngân hàng TMCP B1 cung cấp hồ sơ thẩm định đối với tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất tranh chấp khi thực hiện việc cấp tín dụng là thiếu sót nghiêm trọng trong việc thu thập tài liệu, chứng cứ. Khi ký kết hợp đồng thế chấp, Ngân hàng không tiến hành thẩm định tài sản, không cung cấp được hồ sơ thẩm định nên Ngân hàng không biết ai là người tạo lập các tài sản gắn liền với đất. Ông D không chứng minh được việc đã giao tiền cho ông Q, cũng như giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phù hợp. Ngoài ra, trong quá trình tố tụng, Ngân hàng cũng không xác định được vị trí thửa đất, không xác định được người quản lý đất.

Việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 712 đối với thửa đất số 1762, tờ bản đồ số 3, địa chỉ khu phố T, thị trấn P, thị xã P tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là giao dịch dân sự giả tạo nhằm mục đích vay tiền phục vụ việc hợp tác kinh doanh của 3 người là ông C1, ông T2 (đã chết) và ông D; các văn bản, giấy tờ và thủ tục đều trùng khớp với nhau. Những giấy tờ và văn bản giữa Ngân hàng TMCP B1 với ông Đào Xuân D có sự bất nhất. Ông D đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 3 thửa đất với giá 800 triệu đồng (trong đó, một thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông Q) nhưng ông D không có tài liệu, chứng cứ chứng minh được việc đã giao nhận đất.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP B1 là ông Nguyễn Hoàng N3 trình bày: Ngân hàng có tiến hành thủ tục, quy trình thẩm định tại chỗ, có khảo sát hiện trạng của thửa đất. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét Ngân hàng là người ngay tình trong vụ án trên nên đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông Đào Xuân D trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật; những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Đơn kháng cáo được nộp trong thời hạn luật định nên đủ điều kiện được xem xét. Yêu cầu kháng cáo của ông Trần Viết Bảo Q là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của ông Q, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và Văn phòng C đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành phiên toà phúc thẩm xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[2] Về xác định tư cách người tham gia tố tụng:

[2.1] Luật sư và người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Viết Bảo Q cho rằng Toà án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng vì xác định thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là ông Trần C1 và những người thừa kế của ông Nguyễn Hữu T2.

[2.2] Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Ngoài lời trình bày của ông C1 về việc ông Q chuyển nhượng đất cho ông D, bà O để ông D vay tiền đầu tư vào hoạt động của Công ty TNHH N4 do ông C1, ông T2 và ông D cùng thành lập thì ông C1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho nội dung.

[2.3] Theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự: *“Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án dân sự là người tuy không khởi kiện, không bị kiện, nhưng việc giải quyết vụ án dân sự có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của họ nên họ được tự mình đề nghị hoặc các đương sự khác đề nghị và được Tòa án chấp nhận đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan...”*. Xét việc giải quyết vụ án này không liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của ông C1 hay ông Nguyễn Hữu T2 (đã chết) nên Toà án cấp sơ thẩm không đưa những người này vào tham gia tố tụng là phù hợp quy định của pháp luật. Toà án cấp sơ thẩm đã xác định đúng, đầy đủ tư cách tham gia tố tụng của các đương sự trong vụ án.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Đối với Hợp đồng tín dụng số HDTD570201878 ngày 03/4/2018, Khế ước nhận nợ số 570201878/01 ngày 06/4/2018, Hợp đồng hạn mức thấu chi số HDMTC570201912 ngày 31/01/2019 giữa Ngân hàng TMCP B1 (LPB) với ông Đào Xuân D, bà Phan Thị Kiều O do các bên tự nguyện thoả thuận, tham gia ký kết, có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành đối với các bên.

[3.2] Việc ông D và bà O không trả nợ đúng thời hạn cho Ngân hàng TMCP B1 đã vi phạm các Hợp đồng đã ký kết giữa hai bên, vi phạm nghĩa vụ

trả nợ của bên vay. Do đó, ông D, bà O phải trả cho Ngân hàng TMCP B1 số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số HDTD570201878 ngày 03/4/2018 là 685.121.665 đồng (trong đó, nợ gốc 433.327.883 đồng, nợ lãi trong hạn 159.033.439 đồng, nợ lãi quá hạn 61.940.440 đồng, lãi phạt chậm trả 30.819.903 đồng) và số tiền còn nợ theo Hợp đồng hạn mức thấu chi số HDMTC570201912 ngày 31/01/2019 là 268.771.744 đồng (trong đó, nợ gốc 172.822.936 đồng, nợ lãi trong hạn 59.193 đồng, nợ lãi quá hạn 95.871.630 đồng, lãi phạt chậm trả 17.985 đồng).

[3.3] Toà án cấp sơ thẩm buộc ông D, bà O phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP B1 tổng số tiền 953.893.409 đồng và trả tiền lãi cho Ngân hàng TMCP B1 từ ngày 20/4/2023 đến khi bị đơn tất toán khoản vay với mức lãi suất theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết là có căn cứ.

[3.4] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/02/2018 giữa ông Q với ông D, bà O được ký kết đúng hình thức, mục đích và nội dung không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự được quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên được pháp luật công nhận và bảo vệ. Ngày 21/3/2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P đã cập nhật biến động sang tên cho ông D, bà O trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 350182 ngày 21/4/2015. Thủ tục thể chấp quyền sử dụng đất giữa bị đơn với Ngân hàng TMCP B1 được thực hiện phù hợp quy định của pháp luật. Do vậy, ông Q yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q với ông D, bà O vô hiệu và huỷ nội dung cập nhật biến động của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã P ngày 21/3/2018 là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Viết Bảo Q, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Về án phí phúc thẩm: Ông Trần Viết Bảo Q phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Viết Bảo Q;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Áp dụng:

- Điều 6, Điều 26, Điều 37, Điều 39, Điều 68, Điều 70, Điều 91, Điều 147 và Điều 270 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Điều 117, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 323, Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 167 và Điều 168 Luật Đất đai năm 2013;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

- Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B1 (LPB) đối với ông Đào Xuân D, bà Phan Thị Kiều O về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

- Buộc ông Đào Xuân D, bà Phan Thị Kiều O phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP B1 số tiền là 953.893.409 đồng (chín trăm năm mươi ba triệu, tám trăm chín mươi ba ngàn, bốn trăm lẻ chín đồng), trong đó tiền gốc là 606.150.819 đồng, tiền lãi là 347.742.590 đồng (nợ lãi bao gồm: Lãi trong hạn là 159.092.632 đồng, lãi quá hạn là 157.812.070 đồng, lãi phạt chậm trả là 30.837.888 đồng tính đến ngày 19/4/2023) theo Hợp đồng tín dụng số HDTD570201878 ngày 03/04/2018 và Hợp đồng tín dụng thấu chi số HDHMTTC570201912 ký ngày 31/01/2019 giữa ông D, bà O với Ngân hàng TMCP B1 – Chi nhánh V. Đồng thời ông D, bà O phải trả lãi suất cho Ngân hàng TMCP B1 từ ngày 20/4/2023 với mức lãi suất theo hợp đồng tín dụng cho đến khi ông D, bà O trả hết nợ gốc.

- Trường hợp ông D, bà O không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ cho Ngân hàng TMCP B1 thì Ngân hàng TMCP B1 có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là diện tích đất 1.070m², thuộc thửa số 1762, tờ bản đồ số 03, thị trấn P (phường P), huyện T (nay là thị xã P) đã được UBND huyện T (nay là thị xã P) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 350182, ngày 21/4/2015 cho ông Trần Viết Bảo Q và đã điều chỉnh biến động

sang tên cho ông Đào Xuân D, bà Phan Thị Kiều O vào ngày 21/3/2018 để thu hồi nợ.

2/ Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Viết Bảo Q về việc:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/02/2018 tại Văn phòng C, số công chứng 712, quyền số 01/2018 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Viết Bảo Q với bên nhận chuyển nhượng là ông Đào Xuân D, bà Phan Thị Kiều O về việc chuyển nhượng diện tích 1.070m² đất nông nghiệp thuộc thửa 1762, tờ bản đồ 03, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Hủy nội dung thay đổi chủ sử dụng đất đối với diện tích 1.070m² đất nông nghiệp thuộc thửa 1762, tờ bản đồ 03, thị trấn P (phường P), huyện T (nay là thị xã P), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận ngày 21/03/2018.

- Cho phép ông Trần Viết Bảo Q được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.070m² đất nông nghiệp thuộc thửa 1762, Tờ bản đồ 03 thị trấn P (phường P), huyện T (nay là thị xã P), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu sang tên ông Trần Viết Bảo Q.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm:

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Đào Xuân D, bà Phan Thị Kiều O phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 40.616.802 (bốn mươi triệu sáu trăm mười sáu nghìn tám trăm lẻ hai) đồng.

- Ông Trần Viết Bảo Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0002944 ngày 25/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP B1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.300.000 (mười bốn triệu, ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số: TU/2020/0003483 ngày 15/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.2. Về chi phí tố tụng:

Ông Đào Xuân D và bà Phan Thị Kiều O có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng TMCP B1 số tiền là 26.500.000 (hai mươi sáu triệu năm trăm nghìn) đồng.

4/ Về án phí phúc thẩm: Ông Trần Viết Bảo Q phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án

phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số: 0006267 ngày 04/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Các bên thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (1);
- VKSND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (1);
- Cục THADS tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (1);
- Các đương sự (11);
- Lưu: hồ sơ (2), VP(3), (LHTT).

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

Trần Thị Hòa Hiệp