

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 02/2019/KDTM-PT
Ngày 24/01/2019
V/v tranh chấp hợp đồng
tín dụng, hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán: Ông Trần Quốc Khánh

Ông Huỳnh Tuấn Khải

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Sang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An: Bà Phùng Thị Cẩm Khanh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 01 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 17/2018/TLPT-KDTM ngày 25 tháng 12 năm 2018 về việc “tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2018/QĐ-PT ngày 28 tháng 12 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần S

Địa chỉ trụ sở chính: Số nhà 266-268, đường N, phường 8, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền:

1. Bà Nguyễn Xuân M, chức danh Trưởng phòng giao dịch T - Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần S - chi nhánh Long An. (có mặt).

(Theo Giấy uỷ quyền số 109/2018/GUQ-CNLA ngày 29/10/2018).

2. Bà Nguyễn Thị Thu T, chức danh Trưởng phòng kiểm soát rủi ro - Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần S - chi nhánh Long An. (có mặt).

(Theo Giấy uỷ quyền số 62/2018/GUQ-CNLA ngày 10/7/2018).

- *Bị đơn*: Công ty TNHH C - L;

Địa chỉ trụ sở chính: Tỉnh lộ 827C, ấp M, xã D, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Quốc C, sinh năm 1980, chức vụ giám đốc Công ty TNHH C - L. (có mặt).

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

1. Ông Trần Quốc C, sinh năm 1980; địa chỉ cư trú: Số nhà 333/59, ấp H, thị trấn T, huyện C, tỉnh Long An. (có mặt).

2. Bà Phạm Thị Minh L, sinh năm 1980; địa chỉ cư trú: Số nhà 108/2B, ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An. (có mặt).

3. Bà Nguyễn Ngọc Yến L, sinh năm 1980; địa chỉ cư trú: Số nhà 31D, đường T, thị trấn T, huyện C, tỉnh Long An. (có mặt).

- *Người kháng cáo*: Bà Nguyễn Ngọc Yến L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần S trình bày trong đơn khởi kiện và trình bày tiếp theo của bà Nguyễn Xuân M và bà Nguyễn Thị Thu T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Ngân hàng TMCP S và Công ty TNHH C- L có giao dịch tín dụng với nhau như sau:

Hợp đồng thứ nhất: Ngày 19/9/2016, Ngân hàng TMCP S và Công ty TNHH C- L ký hợp đồng tín dụng số LD1626300373, Công ty TNHH Cường Thịnh Phát vay của Ngân hàng số tiền là 800.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng, phương thức trả nợ là trả vốn theo từng giấy nhận nợ (tối đa 6 tháng), ngày trả lãi là ngày 10 hàng tháng.

Biện pháp bảo đảm cho hợp đồng tín dụng hạn mức số LD1626300373 ngày 19/9/2016 thuộc sở hữu của ông Trần Quốc C và bà Phạm Thị Minh L, gồm:

Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY250511, số vào sổ CH09585, do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An cấp ngày 02/4/2015, thửa đất số 294, tờ bản đồ số 27, xã T, diện tích 7.700,2m², loại đất trồng cây hàng năm khác, thời hạn sử dụng đến tháng 10/2063, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY250510, số vào sổ CH09586, do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An cấp ngày 02/4/2015, thửa đất số 491, tờ bản đồ số 27, xã T, diện tích 683,2m², loại đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng lâu dài, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

Sau khi thế chấp hai thửa đất này cho Ngân hàng, bà L và ông C chuyển nhượng hai thửa đất này cho bà L (hai bên làm giấy tay) thì phía Ngân hàng không biết, đến khi nhận được thông báo của Tòa án thì Ngân hàng mới biết. Hiện nay hai thửa đất này vẫn đang thế chấp cho Ngân hàng.

Hợp đồng thứ hai: Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số LD1629800463 ngày 26/10/2016, số tiền vay là 3.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 60 tháng (26/10/2016-26/10/2021), phương thức vay từng lần, phương thức trả nợ là trả lãi hàng tháng, trả vốn hàng 3 tháng, ngày trả lãi là ngày 26 hàng tháng. Dư nợ: 2.297.474.013 đồng.

Biện pháp bảo đảm cho hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số LD1629800463 ngày 26/10/2016 là thế chấp tài sản thuộc sở hữu của Công ty TNHH C- L: Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX376164, số vào sổ CT21366, do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 09/12/2014, số thửa đất là 1015, tờ bản đồ số 3, xã D, diện tích là 2.118m², loại đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, thời hạn sử dụng đến ngày 16/6/2056, đất tọa lạc tại xã D, huyện C, tỉnh Long An.

Công trình xây dựng khác: Nhà xưởng có diện tích xây dựng là 1.473,75m², diện tích sàn là 1.473,75m², hình thức sở hữu là sở hữu riêng, cấp công trình là cấp 4.

Căn cứ các hợp đồng tín dụng nêu trên, tính đến ngày 19/11/2018, công ty TNHH C- L phải trả nợ khi tất toán các hợp đồng nêu trên với số tiền là 3.467.962.103 đồng, trong đó vốn vay là 3.097.474.013 đồng, tiền lãi vay là 370.488.090 đồng.

Trong quá trình vay, từ ngày 26/01/2018 đến nay, công ty TNHH C- L đã không thanh toán tiền vay và tiền lãi cho ngân hàng. Qua nhiều lần làm việc, nhắc nhở nhưng khách hàng vẫn không có thiện chí trả nợ, do công ty TNHH C- L vi phạm nghĩa vụ trả nợ, ngày 26/01/2018, ngân hàng TMCP S đã chuyển toàn bộ số nợ vay còn thiếu sang nợ quá hạn.

Tính đến ngày 19/11/2018, công ty TNHH C- L còn nợ:

Đối với hợp đồng tín dụng số LD1626300373 ngày 19/9/2016: tiền vốn quá hạn là 800.000.000 đồng, lãi trong hạn 71.846.575 đồng, lãi quá hạn 30.436.342 đồng. Tổng cộng vốn và lãi là 902.282.917 đồng.

Đối với hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số LD1629800463 ngày 26/10/2016: tiền vốn 2.297.474.013 đồng (trong đó vốn vay quá hạn là 497.474.013 đồng), lãi trong hạn 242.360.208 đồng, lãi quá hạn 25.844.965 đồng. Tổng cộng vốn và lãi là 2.565.679.186 đồng.

Mặc dù ngân hàng đã thường xuyên đôn đốc, nhắc nhở, nhiều lần làm việc trực tiếp với công ty TNHH C- L và ông Trần Quốc C, bà Phạm Thị Minh L, yêu cầu khách hàng có trách nhiệm thanh toán ngay khoản nợ quá hạn, đồng thời Ngân hàng cũng tạo điều kiện về mặt thời gian để khách hàng trả nợ, tuy nhiên khách hàng vẫn chưa thanh toán các khoản nợ vay quá hạn cho Ngân hàng, vi phạm các điều khoản đã quy định tại các hợp đồng tín dụng đã ký.

Nay, Ngân hàng TMCP S yêu cầu công ty TNHH C- L phải trả ngay cho ngân hàng số tiền là 3.467.962.103 đồng, trong đó số tiền vốn vay là 3.097.474.013 đồng, tiền lãi là 370.488.090 đồng và lãi phát sinh kể từ ngày 20/11/2018 cho đến khi trả dứt nợ vay theo lãi suất quy định trong các hợp đồng tín dụng.

Trong trường hợp công ty TNHH C- L không trả được nợ, ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản đảm bảo để thu hồi nợ.

Bà L yêu cầu bà L, ông C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 491, tờ bản đồ số 27, diện tích 683,2m² và thửa đất số 294, tờ bản đồ số 27, diện tích 7.700,2 m² cùng tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Long An theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký vào ngày 01/8/2016 thì phía Ngân hàng không đồng ý do việc chuyển nhượng bằng giấy tay, không được công chứng theo quy định của pháp luật về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên không có hiệu lực (theo điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai), đồng thời việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa hai bên tại thời điểm tài sản đang thế chấp Ngân hàng nên giao dịch này là hoàn toàn vô hiệu.

Ông Trần Quốc C đại diện Công ty TNHH C- L và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Công ty TNHH C- L có vay và còn nợ ngân hàng TMCP S như người đại diện của Ngân hàng trình bày, ông C đồng ý chấm dứt hợp đồng tín dụng và đồng ý xử lý tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Vào ngày 01/8/2016 (âm lịch), ông và bà L có chuyển nhượng cho bà L hai thửa đất: thửa đất số 491, tờ bản đồ số 27, xã T, huyện C, tỉnh Long An, diện tích là 683,2 m² và thửa đất số 294, tờ bản đồ số 27, xã T, huyện C, tỉnh Long An, diện tích 7.700,2 m², đất do bà L, ông C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đất ông C và bà L đang thế chấp cho Ngân hàng TMCP S, nên hai bên chỉ làm giấy tay, chưa làm thủ tục sang tên. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.900.000.000 đồng, ông C và bà L đã nhận đủ số tiền 1.900.000.000 đồng, trên đất ông C và bà L có trồng thanh long, ông C và bà L cũng đã giao đất cho bà L canh tác từ đó cho đến nay. Bà L không có trồng thanh long mới trên phần đất này.

Theo chứng thư thẩm định giá số 133/2018/CT-TVCorp ngày 13/8/2018 của Công ty cổ phần thẩm định giá T thì tài sản tranh chấp có giá trị là 2.511.025.000 đồng, ông đồng ý với kết quả định giá.

Nay bà L yêu cầu ông C và bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 491, tờ bản đồ số 27, diện tích 683,2 m² và thửa đất số 294, tờ bản đồ số 27, diện tích 7.700,2 m² cùng tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Long An theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký vào ngày 01/8/2016 thì ông C không đồng ý theo yêu cầu của bà L được, vì tài sản này đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP S . Ông C đồng ý trả lại cho bà L số tiền theo kết quả định giá.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Minh L trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:

Bà L đồng ý là Công ty TNHH C- L của vợ chồng bà L, ông C có vay và còn nợ ngân hàng TMCP S như người đại diện của ngân hàng trình bày, bà L đồng ý chấm dứt hợp đồng tín dụng và bà L đồng ý xử lý tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Vào ngày 01/8/2016 (âm lịch) ông C và bà L có chuyển nhượng cho bà L hai thửa đất là thửa đất số 491, tờ bản đồ số 27, xã T, diện tích 683,2 m² và thửa đất số 294, tờ bản đồ số 27, xã T, diện tích 7.700,2 m². Hai thửa đất này do bà L, ông C đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đất đang thế chấp cho Ngân hàng TMCP S, nên hai bên chỉ làm giấy tay, chưa làm thủ tục sang tên. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.900.000.000 đồng, ông C và bà L đã nhận đủ số tiền 1.900.000.000 đồng. Trên đất, ông C và bà L có trồng thanh long, ông C và bà L cũng đã giao đất cho bà L canh tác từ đó cho đến nay. Theo chứng thư thẩm định giá số 133/2018/CT-TVCorp ngày 13/8/2018 của Công ty cổ phần thẩm định giá T thì tài sản tranh chấp có giá trị là 2.511.025.000 đồng, bà L đồng ý với kết quả định giá.

Bà L yêu cầu bà L và ông C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 491, tờ bản đồ số 27, xã T, diện tích 683,2 m² và thửa đất số 294, tờ bản đồ số 27, xã T, diện tích 7.700,2 m² theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký vào ngày 01/8/2016, do tài sản này đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP S nên bà L không đồng ý theo yêu cầu của bà L được. Bà L đồng ý trả lại cho bà L số tiền là 3.800.000.000 đồng theo yêu cầu của bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc Yến L trình bày:

Vào ngày 01/8/2016 (âm lịch), bà Phạm Thị Minh L và ông Trần Quốc C có chuyển nhượng cho bà L hai thửa đất, gồm: Thửa đất số 491, tờ bản đồ số 27, xã T, diện tích 683,2 m² và thửa đất số 294, tờ bản đồ số 27, xã T, diện tích 7.700,2 m². Đất do bà L và ông C đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 02/4/2015. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.900.000.000 đồng, bà đã giao cho bà L và ông C đủ số tiền 1.900.000.000 đồng. Trên đất, bà L và ông C có trồng cây thanh long, bà L và ông C cũng đã giao đất cho bà canh tác từ đó cho đến nay. Tuy nhiên, do thanh long bị bệnh, vào năm 2017, bà L phá bỏ khoảng 450 gốc thanh long cũ và trồng lại thanh long mới, sửa chữa căn nhà trên phần đất trồng thanh long.

Do hai thửa đất này bà L, ông C đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP S - chi nhánh Long An, nên hai bên thỏa thuận khi đáo hạn Ngân hàng sẽ ký giấy sang tên cho bà L, nhưng cho đến nay bà L và ông C không thực hiện thủ tục sang tên. Hiện nay, hai thửa đất này vẫn đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP S - chi nhánh Long An.

Theo chứng thư thẩm định giá số 133/2018/CT-TVCorp ngày 13/8/2018 của Công ty cổ phần thẩm định giá T thì tài sản tranh chấp có giá trị là 2.511.025.000 đồng, bà L đồng ý với kết quả định giá.

Nay bà L yêu cầu bà L, ông C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 491, tờ bản đồ số 27, xã T, diện tích 683,2 m² và thửa đất số 294, tờ bản đồ số 27, xã T, diện tích 7.700,2 m², đất do bà Phạm Thị Minh L và ông Trần Quốc C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký vào ngày 01/8/2016 (vị trí, diện tích thực tế theo mảnh trích đo bản đồ địa chính khu đất do công ty TNHH đo đạc nhà đất T đo vẽ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C ký duyệt ngày 31/7/2018). Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà L thì bà L yêu cầu bà L, ông C phải trả cho bà L số tiền là 3.800.000.000 đồng theo thỏa thuận trong hợp đồng và chi phí bà L sửa nhà, trồng lại cây thanh long với số tiền là 300.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2018/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C căn cứ Điều 26, 30, 35, 39, 147, 227, 228, 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 127, 128, 134 và 689 của Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 131 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 297, 306 và 307 của Luật thương mại; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần S, buộc Công ty TNHH C- L trả cho Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần S số tiền vốn vay là 3.097.474.013 đồng (ba tỷ không trăm chín mươi bảy triệu bốn trăm bảy mươi bốn nghìn không trăm mười ba đồng), tiền lãi là 370.488.090 đồng (ba trăm bảy mươi triệu bốn trăm tám mươi tám nghìn không trăm chín mươi đồng), tiếp tục tính lãi theo hợp đồng tín dụng từ ngày 20/11/2018 cho đến khi bị đơn trả xong nợ gốc.

Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần S được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự phát mãi tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/8/2016 (âm lịch) giữa bà Nguyễn Ngọc Yến L với ông Trần Quốc C và bà Phạm Thị Minh L là vô hiệu do không đảm bảo về hình thức của hợp đồng và vi phạm điều cấm của Luật.

Buộc ông Trần Quốc C và bà Phạm Thị Minh L trả cho bà Nguyễn Ngọc Yến L số tiền chuyển nhượng đất là 1.900.000.000 đồng (một tỷ chín trăm triệu đồng), chi phí sửa nhà và trồng lại cây thanh long với số tiền là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), và chênh lệch giá là 311.025.000 đồng (ba trăm mười một triệu không trăm hai mươi lăm nghìn đồng). Tổng số tiền ông Trần Quốc C và bà Phạm Thị Minh L phải trả cho bà Nguyễn Ngọc Yến L là 2.511.025.000 đồng (hai tỷ năm trăm mười một triệu không trăm hai mươi lăm nghìn đồng). Buộc bà Nguyễn Ngọc Yến L trả cho ông Trần Quốc C và bà Phạm Thị Minh L các thửa đất số 491, tờ bản đồ số 27, xã T, diện tích 683,2 m², thửa đất số 294, tờ bản đồ số 27, xã T, diện tích 7.700,2 m² và phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích là 202,5 m², là khu C theo Mảnh trích đo

địa chính do công ty TNHH đo đạc nhà đất T đo vẽ ngày 30 tháng 7 năm 2018, chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C ký duyệt ngày 31 tháng 7 năm 2018, nhà và tất cả cây thanh long trên các thửa đất nêu trên.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án; chi phí chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; án phí; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 29/11/2018, bà Nguyễn Ngọc Yến L kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà L với ông C bà L.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; bà L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; bà L với ông C, bà L và Công ty C – L thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án cụ thể như sau:

Bà L đồng ý thanh toán và đã thanh toán cho Ngân hàng S khoản nợ của Công ty C – L với số tiền gốc và lãi tổng cộng là 926.382.466đ theo Hợp đồng tín dụng số LD1626300373 ngày 19/9/2016 giữa Ngân hàng S và Công ty TNHH C - L.

Ông C, bà L và bà L thống nhất yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/8/2016 (âm lịch) đối với 02 thửa đất số 294, 491 (thửa đất số 294, 491 đã được Ngân hàng S xóa thế chấp).

Công ty TNHH C - L đồng ý hoàn trả cho bà L số tiền 926.382.466đ do bà L đã trả nợ thay cho Công ty TNHH C - L.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về việc giải quyết kháng cáo: Ông C, bà L, Công ty C – L với bà L đã tự thỏa thuận được với nhau như đã trình bày và yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với 02 thửa đất số 294, 491. Xét 02 thửa đất đã xóa thế chấp, không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L và ông C, bà L và Công ty C – L đã thỏa thuận được với nhau như sau:

[2] Ông C, bà L và bà L thống nhất yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/8/2016 (âm lịch) đối với 02 thửa đất số 294, 491 (thửa đất số 294, 491 đã được Ngân hàng S xóa thế chấp cùng ngày 24/01/2019).

[3] Công ty TNHH C - L đồng ý hoàn trả cho bà L số tiền 926.382.466đ do bà L đã trả nợ thay cho Công ty TNHH C - L.

[4] Xét thấy, các thỏa thuận nêu trên giữa bà L với ông C, bà L và Công ty TNHH C - L là tự nguyện. Đối với hai thửa đất số 294, 491 đã được xóa thế chấp, không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, đất đã giao cho bên mua là bà L nên thỏa thuận công nhận hợp đồng là phù hợp pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận sự thỏa thuận theo Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Theo đó, Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông C, bà L với bà L lập ngày 01/8/2016 (âm lịch). Bà L có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành các thủ tục sang tên để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[6] Riêng diện tích 202,5m² (tại khu C theo Mảnh trích đo địa chính do công ty TNHH đo đạc nhà đất T đo vẽ ngày 31 tháng 7 năm 2018) thì bà L có quyền đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[7] Công ty TNHH C - L hoàn trả cho bà L số tiền 926.382.466đ do bà L đã trả nợ thay cho Công ty TNHH C - L.

[8] Như vậy, Công ty TNHH C - L còn nợ Ngân hàng S theo Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số LD1629800463 ngày 26/10/2016 với số tiền gốc và lãi tính đến ngày 19/11/2018 là 2.565.679.186đ.

[9] Bà L phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Ông C, bà L phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch do công nhận hợp đồng chuyển nhượng.

[10] Các phần khác không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[11] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên là có căn cứ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự;

Công nhận sự thỏa thuận với nhau của bà Nguyễn Ngọc Yến L, ông Trần Quốc C, Phạm Thị Minh L và Công ty TNHH C - L.

Căn cứ vào các Điều 26, 30, 35, 39, 147, 148, 157, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 129, 357, 466 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần S.

Buộc Công ty TNHH C - L trả cho Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần S số tiền là 2.565.679.186đ (gồm 2.297.474.013đ gốc và 268.205.173đ tiền lãi).

Công ty TNHH C - L tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần S theo hợp đồng tín dụng ngày 26/10/2016 kể từ ngày 20/11/2018 cho đến khi trả xong nợ gốc.

Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần S được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số LD 1629800463 ngày 26/10/2016 giữa Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần S với Công ty TNHH C - L.

2. Ghi nhận sự thỏa thuận của bà Nguyễn Ngọc Yến L, ông Trần Quốc C, bà Phạm Thị Minh L và Công ty TNHH C - L như sau:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/8/2016 (âm lịch) giữa bà Nguyễn Ngọc Yến L với ông Trần Quốc C, Phạm Thị Minh L đối với:

+ Thửa đất số 294, tờ bản đồ số 27, diện tích 7.700,2m², loại đất trồng cây hàng năm khác, thời hạn sử dụng đến tháng 10/2063 tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

(Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY250511, số vào sổ CH09585, do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An cấp ngày 02/4/2015).

+ Thửa đất số 491, tờ bản đồ số 27, diện tích 683,2m², loại đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng lâu dài tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

(Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY250510, số vào sổ CH09586, do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An cấp ngày 02/4/2015).

Bà Nguyễn Ngọc Yến L có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành các thủ tục sang tên để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Bà Nguyễn Ngọc Yến L có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành các thủ tục kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 202,5m², một phần thửa 278, tờ bản đồ số 27 tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

(Tại khu C theo Mảnh trích đo địa chính do công ty TNHH đo đạc nhà đất T đo vẽ ngày 30 tháng 7 năm 2018, chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C ký duyệt ngày 31 tháng 7 năm 2018).

- Công ty TNHH C - L có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Ngọc Yến L số tiền 926.382.466đ (Chín trăm hai mươi sáu triệu ba trăm tám mươi hai ngàn bốn trăm sáu mươi sáu đồng).

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Ông Trần Quốc C và bà Phạm Thị Minh L phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với các thửa đất số 491, 294 cùng tờ bản đồ số 27, xã T với số tiền là 35.560.000 đồng (Ba mươi lăm triệu năm trăm sáu mươi nghìn đồng); bà Nguyễn Ngọc Yến L đã nộp tạm ứng số tiền này nên buộc

ông Trần Quốc C và bà Phạm Thị Minh L trả lại cho bà L số tiền là 35.560.000 đồng (Ba mươi lăm triệu năm trăm sáu mươi nghìn đồng).

Công ty TNHH C - L phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 1015, tờ bản đồ số 3, xã D và nhà xưởng với số tiền là 800.000 đồng (Tám trăm nghìn đồng); Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần S đã nộp tạm ứng số tiền này nên buộc Công ty TNHH C- L trả cho nguyên đơn số tiền là 800.000 đồng (Tám trăm nghìn đồng).

4. Về án phí sơ thẩm:

Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 48.429.000 đồng (Bốn mươi tám triệu bốn trăm hai mươi chín nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002310 ngày 19 tháng 6 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Long An.

Bà Nguyễn Ngọc Yến L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà Nguyễn Ngọc Yến L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 38.300.000 đồng (Ba mươi tám triệu ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002081 ngày 06 tháng 3 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C tỉnh Long An.

Công ty TNHH C - L phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm với số tiền là 101.841.233 đồng (một trăm lẻ một triệu tám trăm bốn mươi một nghìn hai trăm ba mươi ba đồng).

Ông Trần Quốc C và bà Phạm Thị Minh L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

3. Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Ngọc Yến L phải chịu 300.000đ, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số 0001010 ngày 29/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C; bà L nộp đủ án phí phúc thẩm.

4. 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 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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc