`TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 184/2017/DSPT
Ngày 25 - 12 - 2017
V/v tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Lương

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Bình

Bà Võ Phương Nhi

- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Vũ Linh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ*:** Bà Giang Thị Kim Ngữ - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 12 năm 2017 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 193/2017/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2017 về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng tín dụng".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2017/DSST ngày 14 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 282/2017/QĐ-PT ngày 14 tháng 11 năm 2017, giữa các đương sự:

- <u>*Nguyên đơn*</u>:

Bà **Trần Thị A**, sinh năm 1950;
Ông **Lê Văn B**, sinh năm 1974;
Bà **Lê Thị C**, sinh năm 1984;
Cùng địa chỉ: Khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Bà **Lê Thị D**, sinh năm 1978; Địa chỉ: Khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Bà **Lê Thị Đ**, sinh năm 1981; Địa chỉ: Khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

- <u>*Bị đơn*</u>:

Ông **Nguyễn Văn E**, sinh năm 1956;
Bà **Nguyễn Thị F**, sinh năm 1955;
Cùng địa chỉ: Khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị F: Ông **Nguyễn Văn E** là bị đơn trong vụ án (Theo văn bản ủy quyền ngày 21/4/2017).

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn E: Ông **Đào Văn H**, sinh năm 1978 - Địa chỉ: Khu phố A, phường A, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo văn bản ủy quyền ngày 27/11/2017).

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

Ngân hàng Thương Mại Cổ phần ABC

Đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Văn C**- Chức vụ Tổng Giám đốc;

Trụ sở chính: Đường P, phường V, thành phố H, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1992 - Chức vụ: Nhân viên xử lý nợ Ngân hàng Thương Mại Cổ phần ABC - Địa chỉ: Đường H, phường A, quận T, thành phố Cần Thơ, (Theo văn bản ủy quyền số 1866/UQ-ngày 27/11/2017).

- *Người kháng cáo:* Ông **Nguyễn Văn E** cùng bà **Nguyễn Thị F** là bị đơn và **Ngân hàng Thương Mại Cổ phần ABC** là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị A trình bày: Ngày 21/3/1998 ông Nguyễn Văn E và bà Nguyễn Thị F lập Hợp đồng chuyển nhượng, bán kết quả lao động đầu tư với ông Lê Văn T. Theo đó ông Evà bà F chuyển nhượng cho ông T các thửa đất tổng cộng là 6.632 m^2 đất 2L thuộc tờ bản đồ số 06, tại Khu vực P, phường T, quận T, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất ngày 10/10/1990 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Nguyễn Văn E với giá chuyển nhượng là 6,9 lượng vàng 24 K, hai bên đã giao vàng và giao đất xong. Ông E đã giao giấy đất trên cho ông T quản lý, đến ngày 20/10/2002 ông T mất vẫn chưa làm thủ tục sang tên phần đất trên. Năm 2012, bà A (vợ ông T) đưa giấy đất trên cho ông E nhờ ông vay giùm 30.000.000 đồng, sau đó ông E chỉ giao cho bà A 20.000.000 đồng vì ông nói ngân hàng chỉ cho vay số tiền này. Đến tháng 4/2013 bà A mới biết ông E đã thế chấp giấy đất trên cho Ngân hàng để vay tiền, lúc này ông E hứa sẽ lấy giấy đất về để sang tên quyền sử dụng đất cho gia đình bà A nhưng đến nay chưa thực hiện. Nay bà A cùng những người con là các đồng nguyên đơn thống nhất như bà A đã trình bày trên và yêu cầu phía bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng để sang tên quyền sử dụng đất trên cho gia đình.

Bị đơn ông Nguyễn Văn E và bà Nguyễn Thị F trình bày: Ông, bà đã chuyển nhượng các thửa đất theo như nguyên đơn đã trình bày trên. Nay ông đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng chưa thể thực hiện được vì giấy đất đang thế chấp vay vốn Ngân hàng. Ngoài ra, còn trình bày vợ chồng ông đã thế chấp quyền sử dụng đất này cho Ngân hàng để vay 300.000.000 đồng làm khoản tiền đảm bảo điều kiện để ông E làm cộng tác viên ngân hàng, thực tế ông không nhận số tiền vay này. Tuy nhiên, ông E thừa nhận khoản nợ và chấp nhận trả nợ theo như phía ngân hàng đã yêu cầu trong vụ án này nhưng xin được trả dần.

Phía Ngân hàng Thương mại Cổ phần ABC trình bày (viết tắt là Ngân hàng): Ông Nguyễn Văn E và bà Nguyễn Thị F đã ký kết Hợp đồng tín dụng số HD4004/HĐTD, ngày 03/6/2009 vay 300.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng và ký Hợp đồng thế chấp số HD4004/HĐTC ngày 03/6/2009 để đảm bảo nợ vay trên, theo

đó ông E thế chấp các thửa đất trên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/10/1996 đứng tên ông Nguyễn Văn E. Nay Ngân hàng yêu cầu ông E và bà F phải trả tiền vốn 300.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày 14/6/2017 là 489.122.877 đồng, nếu không trả được nợ thì yêu cầu được xử lý tài sản thế chấp trên để thu hồi nợ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2017/DSST ngày 14 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Cần Thơ đã tuyên:

- Buộc ông Nguyễn Văn E và Bà Nguyễn Thị F phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị A, tại thửa 1159 (4.043,2 m^2) và thửa 1180 (2.689,1 m^2), loại đất LUC theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 29/10/1996.

- Buộc ông E và bà F phải trả cho Ngân hàng số nợ tính đến ngày 14/6/2017 gồm: Nợ gốc 300.000.000 đồng và tiền lãi quá hạn 489.122.877 đồng. Đồng thời bị đơn phải trả lãi phát sinh từ ngày 15/6/2017 theo các Hợp đồng tín dụng đã ký.

- Hủy Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 03/6/2009 được ký kết giữa ông E và bà F với Ngân hàng. Ngân hàng phải giao trả cho ông E Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 29/10/1996 nói trên.

Ngày 27/6/2017, Ngân hàng có đơn kháng cáo yêu cầu giữ nguyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã ký giữa Ngân hàng với ông E, bà F.

Ngày 10/7/2017, ông E và bà F có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm vì ông chỉ ký hợp đồng vay để làm cộng tác viên chứ thực chất ông không nhận khoản tiền vay này, ngoài ra ông đã giao cho bà A 20.000.000 đồng từ khoản vay của Ngân hàng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xác định là khoản vay cá nhân giữa ông và bà A ảnh hưởng đến quyền lợi của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Ngân hàng và đại diện của ông E cùng bà F (do ông E đại diện) vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Ngân hàng yêu cầu giữ nguyên hợp đồng thế chấp đã ký với ông E, bà F và được xử lý tài sản thế chấp để thanh toán nợ, riêng ông E và bà F không yêu cầu xem xét khoản nợ 20.000.000 đồng của bà Trần Thị A chỉ yêu cầu bác đơn khởi kiện về đòi nợ của Ngân hàng. Ngoài ra, Ngân hàng và ông E còn thống nhất trình bày việc ông E đã ký hợp đồng vay 300.000.000 đồng và hợp đồng thế chấp phần đất đang tranh chấp trên, sau đó ông E mới ký hợp đồng làm cộng tác viên của Ngân hàng và đồng thời đã thế chấp cho Ngân hàng số tiền này để làm cộng tác viên và thời điểm hợp đồng vay có trước khi ký hợp đồng cộng tác viên. Vấn đề này, ông E cho rằng ông có ký nhận vay 300.000.000 đồng nhưng ông không nhận tiền mà tiếp tục nộp số tiền này vào Ngân hàng làm khoản thế chấp cho hợp đồng cộng tác viên của ông; phía Ngân hàng thì cho rằng ông đã ký nhận số tiền vay này để bổ sung vốn sản xuất nông nghiệp, còn ông E sử dụng số tiền này như thế nào thì Ngân hàng không biết.

Phía nguyên đơn bà Trần Thị A cùng những người con của bà là Lê Văn B, Lê Thị C, Lê Thị D và Lê Thị Đ đều thống nhất yêu cầu giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa trình bày, các đương sự và những người tiến hành tố tụng tuân thủ đúng pháp luật khi giải quyết vụ án. Về kháng cáo, phía ông E, bà F đã ký nhận số tiền vay nên phải có trách nhiệm trả nợ theo hợp đồng đã ký kết. Phía Ngân hàng khi thẩm định tài sản thế chấp đã không xem xét việc có người thứ ba là gia đình của ông T và bà A đã nhận chuyển nhượng và đang quản lý, sử dụng đất thế chấp trước khi ký hợp đồng, do vậy hợp đồng thế chấp này không có hiệu lực pháp luật. Tại phiên tòa, các đương sự không cung cấp thêm được chứng cứ nào mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên đề nghị bác kháng cáo và giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Các đương sự tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thế chấp vay vốn ngân hàng, Tòa án giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tín dụng theo quy định tại Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về kháng cáo của Ngân hàng: Tại thời điểm ông E và bà F thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn Ngân hàng 300.000.000 đồng, thì trước đó ông E và bà F đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất này cho ông T và bà A, giữa hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng có công chứng, đã nhận tiền và giao đất xong, phía ông T, bà A đã sử dụng liên tục phần đất này từ năm 1998 đến nay. Khi Ngân hàng xác minh để phát vay số tiền trên đã không làm rõ việc gia đình ông T, bà A đã nhận chuyển nhượng và đang trực tiếp sử dụng phần đất này nên hợp đồng thế chấp phần đất này giữa Ngân hàng với ông E, bà F không có hiệu lực pháp luật tại thời điểm ký kết, bản án sơ thẩm đã tuyên hủy hợp đồng thế chấp tài sản này là đúng quy định pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng.

[3]. Về kháng cáo của ông E và bà F: Theo chứng cứ trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm ông E thừa nhận đã nhận tiền vay của Ngân hàng là 300.000.000 đồng nên ông phải có trách nhiệm trả nợ cùng tiền lãi theo thỏa thuận tại hợp đồng, nếu giữa ông với Ngân hàng có tranh chấp hợp đồng cộng tác viên có liên quan đến số tiền này, nếu không thỏa thuận được thì sẽ được giải quyết tại vụ án khác theo quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông E và bà F không cung cấp được chứng cứ nào khác chứng minh cho yêu cầu của mình nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông, bà.

Vì vậy, Hội đồng xét xử bác kháng cáo của các đương sự và giữ nguyên bản án sơ thẩm theo đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[4]. Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên đương sự có kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 29 và Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 về án phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Điều 29, Điều 48 Nghị quyết số 326/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 về án phí Tòa án;

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần ABC và kháng cáo của ông Nguyễn Văn E và bà Nguyễn Thị F. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Buộc ông Nguyễn Văn E và bà Nguyễn Thị F có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị A, tại thửa 1159 (diện tích 4.043,2 m^2) và thửa 1180 (diện tích 2.689,1 m^2), loại đất LUC, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 29/10/1996.

Vị trí, kích thước các thửa đất trên được xác định theo Mảnh trích đo địa chính số 61-2015 và số 62-2015 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận T lập ngày 25/9/2015.

Nguyên đơn, bị đơn có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để tiến hành thủ tục chuyển nhượng, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

- Buộc ông Nguyễn Văn E và Bà Nguyễn Thị F có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần ABC số nợ vay tính đến ngày 14/6/2017 gồm: Nợ gốc là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) và tiền lãi quá hạn là 489.122.877 đồng (Bốn trăm tám mươi chín triệu một trăm hai mươi hai ngàn tám trăm bảy mươi bảy đồng). Đồng thời bị đơn phải trả lãi phát sinh kể từ ngày 15/6/2017 theo Hợp đồng tín dụng số HD4004/HĐTD, ngày 03/6/2009 và Phụ lục hợp đồng ngày 13/4/2012 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn E và bà Nguyễn Thị F với Ngân hàng Thương mại Cổ phần ABC - Chi nhánh Cần Thơ - Phòng giao dịch T.

- Hủy Hợp đồng thế chấp tài sản số HD4004/HĐTC, ngày 03/6/2009 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn E và bà Nguyễn Thị F với Ngân hàng Thương mại Cổ phần ABC- Chi nhánh Cần Thơ- Phòng giao dịch T. Ngân hàng Thương mại Cổ phần ABC phải giao trả cho ông Nguyễn Văn E một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 29/10/1996.

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ông Nguyễn Văn E và bà Nguyễn Thị F phải nộp là 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng). Bà Trần Thị A được nhận lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 8.427.800 đồng (Tám triệu bốn trăm hai mươi bảy ngàn tám trăm đồng) theo biên lai số AB/2013/002121 ngày 06/4/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, thành phố Cần Thơ.

Đối với tranh chấp hợp đồng tín dụng: Ông Nguyễn Văn E và bà Nguyễn Thị F phải nộp án phí sơ thẩm là 35.564.000 đồng (Ba mươi lăm triệu năm trăm sáu mươi bốn ngàn đồng). Ngân hàng Thương mại Cổ phần ABC được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 15.474.000 đồng (Mười lăm triệu bốn trăm bảy mươi bốn ngàn đồng) theo biên lai số AB/2013/002918 ngày 25/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, thành phố Cần Thơ.

- Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản: Ông Nguyễn Văn E và bà Nguyễn Thị F phải chịu là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng). Bà Trần Thị A đã nộp

tạm ứng số tiền này và đã chi xong nên ông E và bà F phải nộp số tiền này để trả lại cho bà Trần Thị A.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn E và bà Nguyễn Thị F phải chịu là 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng), nhưng được trừ số tiền tạm ứng đã nộp là 200.000 đồng theo biên lai số 002322 ngày 13/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, thành phố Cần Thơ. Ông E, bà F đã nộp xong án phí phúc thẩm.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần ABC phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng), nhưng được trừ vào tiền tạm ứng đã nộp 200.000 đồng theo biên lai số 002303, ngày 06/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, thành phố Cần Thơ. Phía Ngân hàng đã nộp xong án phí.

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 và người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận, 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.

Án xử phúc thẩm công khai, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(đã ký)

Nguyễn Duy Lương

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- Tòa án Q. T;
- THA.DS-Q. T;
- Lưu hồ sơ vụ án.