TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NAM ĐỊNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 109/2024/DS-PT
Ngày 27-3-2024
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và hợp đồng tín dụng

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 toà: Ông Nguyễn Anh Dũng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tiến Dũng

Ông Lại Văn Tùng

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Vũ Hoàng Giang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định*:** Bà Mai Thị Bích Huyên - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 27 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở, Toà án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 133/2023/TLPT-DS ngày 12 tháng 12 năm 2023 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tín dụng.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 29/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Toà án nhân dân huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 128/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1971
Nơi thường trú: Tổ dân phố số 4, thị trấn NG, huyện NT, tỉnh Nam Định
- *Bị đơn:* Ông Phạm Bá C, sinh năm 1961; bà Vũ Thị T, sinh năm 1962
Nơi thường trú: Thôn CG, xã NT, huyện NT, tỉnh Nam Định
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*
Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng
Địa chỉ trụ sở: Số 89 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí Dũng - Chủ tịch Hội đồng quản trị

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Chí Dũng (theo văn bản ủy quyền số 58/UQ-HĐQT ngày 12/7/2023):

Ông Đỗ Hoàng Long - Giám đốc trung tâm thu hồi công nợ khách hàng doanh nghiệp và xử lý pháp lý;

Ông Phạm Tuấn Anh, ông Đỗ Thành Trung - Phó Giám đốc trung tâm thu hồi công nợ khách hàng doanh nghiệp và xử lý pháp lý

Người đại diện theo ủy quyền lại của ông Đỗ Hoàng Long (Theo văn bản ủy quyền số 89/2024/UQ-LCC-KHCNMB2 ngày 26/3/2024): Ông Đinh Trần Đại Nghĩa - Trưởng bộ phận xử lý nợ; ông Nguyễn Nhật Minh, ông Vũ Tuấn Nam - Chuyên viên xử lý nợ.

Địa chỉ: Tầng 7 tòa nhà Việt Hải, số 78 Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

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

Ông Nguyễn Văn Ng, sinh năm 1965

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ngoãn: Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1971

Đều trú tại: Tổ dân phố số 4, thị trấn NG, huyện NT, tỉnh Nam Định

(Tại phiên tòa: Có mặt: Bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Nhật Minh, Vũ Tuấn Nam).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và tại các buổi làm việc tại Tòa án, phía nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th trình bày:*

Do có mối quan hệ từ trước, khoảng cuối năm 2019, vợ chồng ông Phạm Bá C, bà Vũ Thị T có gọi điện hỏi bà Thúy có mua đất không, nếu có nhu cầu thì xuống xem. Bà có xuống xem và quyết định mua. Vào ngày 06/12/2019, giữa vợ chồng bà và ông Cường, bà Thơm thỏa thuận nhận chuyển nhượng 171m^2 đất nằm tại thửa 58, tờ bản đồ số 33 tại xóm 1, Thôn CG, xã NT, huyện NT, tỉnh Nam Định với giá là 280.000.000 đồng. Hai bên lập văn ghi nhận sự thỏa thuận trên nhưng không làm thủ tục tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Vợ chồng bà đã bàn giao đủ tiền và nhận đất sau đó xây bức tường rào trên đất được chuyển nhượng. Hai bên có thống nhất ngày 10/9/2020 thì bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho vợ chồng bà. Tuy nhiên, đến ngày 10/9/2020 ông Cường, bà Thơm đã thất hứa và hẹn đến ngày 07/01/2021 sẽ bàn giao. Do ông Cường, bà Thơm liên tục thất hứa nên ngày 07/01/2021, vợ chồng bà và vợ chồng ông Cường, bà Thơm đã đến Phòng công chứng huyện Nam Trực để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản. Khi ký hợp đồng này, ông Cường, bà Thơm nhận việc chia, tách thửa đất. Mọi chi phí ông Cường, bà Thơm chịu trách nhiệm. Ngay sau khi ký hợp đồng, ông Cường, bà Thơm phải đưa GCNQSDĐ cho bà nhưng ông Cường xin cầm về để làm thủ tục sang tên. Tuy nhiên, từ ngày 07/01/2021 cho đến nay ông Cường, bà Thơm không làm thủ tục tách thửa và bàn giao GCNQSDĐ đối với phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng. Nay bà đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/01/2021 giữa vợ chồng bà và ông bà Cường, Thơm. Xác định

quyền sử dụng đất 171m^2 đất nằm tại thửa 58, tờ bản đồ số 33 tại xóm 1, Thôn CG, xã NT, huyện NT, tỉnh Nam Định thuộc quyền sử dụng của ông bà. Bà không biết việc ông Cường, bà Thơm đã thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền của Ngân hàng cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VP Bank). Bà không nhất trí việc thế chấp của ông Cường, bà Thơm vì ông Cường, bà Thơm đã thế chấp cả phần diện tích đất bán cho bà là không đúng.

Tại phiên tòa, bà đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/12/2019, giữa vợ chồng bà và ông Cường, bà Thơm về việc chuyển nhượng 171m^2 đất nằm tại thửa 58, tờ bản đồ số 33 tại xóm 1, Thôn CG, xã NT, huyện NT, tỉnh Nam Định. Trong trường hợp diện tích đất thiếu so với thỏa thuận bà Thúy không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại đơn yêu cầu độc lập và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của VP Bank có yêu cầu như sau: Vợ chồng ông Phạm Bá C, bà Vũ Thị T có vay vốn của VP Bank theo các Hợp đồng tín dụng, hợp đồng đảm bảo: Ông Phạm Bá C, bà Vũ Thị T có vay vốn của VP Bank số tiền là 450.000.000 đồng cụ thể như sau: Hợp đồng tín dụng số LN 2012183174134 ký ngày 23/12/2020 số tiền vay là 390.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, mục đích vay là bổ sung vốn kinh doanh hàng mã. Lãi suất trong hạn là 8,49%/ năm, được cố định 06 tháng kể từ ngày giải ngân. Hết thời hạn 06 tháng, lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh kỳ 01 tháng/1 lần. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là 24/06/2021. Mức lãi suất điều chỉnh được xác định bằng lãi suất cơ bản VNĐ áp dụng đối với khoản vay có tài sản đảm bảo dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 12 tháng được bên Ngân hàng công bố có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Quá trình thực hiện hợp đồng: kể từ ngày 15/01/2021 đến ngày 01/04/2022, ông Cường, bà Thơm đã trả cho VP Bank số tiền là 237.275.627 đồng (trong đó có 199.648.504 tiền gốc và 37.627.123 đồng tiền lãi) Ông Cường, bà Thơm đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ là đóng thiếu số tiền lãi hàng tháng nên khoản vay đã chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 24/12/2022 và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận của hợp đồng tín dụng. Tạm tính đến ngày 05/8/2022, số tiền ông Cường, bà Thơm còn nợ là 190.351.496 đồng tiền gốc, 32.077.594 đồng tiền lãi và lãi chậm trả là 1.044.869 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay này, giữa vợ chồng ông Cường, bà Thơm và VP Bank đã ký hợp đồng thế chấp số 3174134 ngày 23/12/2020, theo đó nội dung bao gồm: Tài sản bảo đảm: quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 58, tờ bản đồ số: 33. Địa chỉ: Xóm 1, Thôn CG, xã NT, huyện NT, Nam Định; theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số AH 630049, Số vào sổ cấp GCN: H-00049/559/2005/QĐ UBND huyện Nam Trực cấp ngày 27/12/2005 đứng tên hộ ông Phạm Bá C và bà Vũ Thị T.

Ngoài ra, ông Cường bà Thơm còn vay của VP Bank với hợp đồng tín dụng số LD 2101301651 dưới hình thức Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không TSBĐ, mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ Ngân hàng điện tử vào ngày 20/12/2020 với số tiền vay là 60.000.000 đồng. Thời hạn vay là 36 tháng, mục đích vay tiêu dùng, lãi suất 21%/ năm. Quá trình thực hiện hợp đồng kể từ ngày 31/03/2020 đến ngày 28/02/2022, ông Cường, bà Thơm đã trả được 27.666.290

đồng trong đó tiền gốc 16.646.069 đồng và 11.020.221 đồng tiền lãi. Ông Cường, bà Thơm đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ là đóng thiếu số tiền lãi hàng tháng nên khoản vay đã chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 15/02/2022 và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận của hợp đồng tín dụng. Tạm tính đến ngày 05/8/2022, số tiền ông Cường, bà Thơm còn nợ là 45.353.931 đồng tiền gốc, 7.404.538 đồng tiền lãi và lãi chậm trả là 973.715 đồng.

Nay VP Bank đề nghị Tòa án xem xét buộc ông Cường, bà Thơm phải thực hiện toàn bộ nghĩa vụ đối với VP Bank, trả toàn bộ số tiền nợ gốc, lãi và tiền phạt trả chậm và các khoản phát sinh liên quan đến Hợp đồng tín dụng nêu trên tạm tính đến ngày 05/8/2022 với nợ gốc là 233.705.427 đồng, nợ lãi là 39.482.131 đồng, lãi chậm trả là 2.018.584 đồng. Tổng cộng là 275.206.142 đồng. Yêu cầu Tòa án tiếp tục cho tính lãi theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng nêu trên cho đến ngày ông Cường, bà Thơm thực tế thanh toán hết nợ cho VPBank. Đồng thời, yêu cầu Tòa án tuyên trong bản án: VPBank có quyền tự bán tài sản đảm bảo hoặc yêu cầu cơ quan Thi hành án cưỡng chế, kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là: Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 58, tờ bản đồ số: 33. Địa chỉ: Xóm 1, Thôn CG, xã NT, huyện NT, Nam Định; theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số AH 630049, Số vào sổ cấp GCN: H-00049/559/2005/QĐ UBND huyện Nam Trực cấp ngày 27/12/2005 đứng tên hộ ông Phạm Bá C và bà Vũ Thị T. Và VPBank được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án áp dụng các biện pháp cần thiết để kê biên, xử lý các tài sản khác thuộc quyền sở hữu của ông Phạm Bá C và Bà Vũ Thị T để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ theo Bản án/Quyết định của Tòa án cho đến khi ông ông Cường, bà Thơm hết nghĩa vụ với VPBank.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Ông Hoàng Văn Phúc vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bổ sung như sau: Ngân hàng VP Bank đề nghị Tòa án yêu cầu Ông Cường, bà Thơm phải thanh toán cho VP Bank toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi, lãi quá hạn và phạt chậm trả của hợp đồng tín dụng, tính đến ngày 29/9/2023 với số tiền cụ thể là: Nợ gốc: 233.705.427 đồng; Nợ lãi: 95.560.221đồng và tiền lãi chậm trả là 13.422.935 đồng.

Tại đơn kiến nghị ngày 18/3/2022, bị đơn ông Phạm Bá C trình bày: Về việc chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà Thúy đã làm và sửa lại mặt bằng. Gia đình tạo điều kiện cho bà Thúy như vậy chúng tôi không có điều gì xảy ra tại sao gọi là tranh chấp. Về GCNQSDĐ thì bà Thúy đã cầm và nhờ anh Nam ở một cửa làm thủ tục tách thửa nhưng đến 6- 7 tháng không làm xong. Trong khi bà Thúy bỏ tiền đưa cho để lấy đưa tiền làm sổ đỏ cho bà Thúy và anh Nam, mỗi tháng ông phải bỏ ra trả gần 20.000.000 đồng tiền lãi. Cuối cùng thì bà Thúy đồng ý đưa GCNQSDĐ về để ông bà đi vay Ngân hàng trả tiền cho bà Thúy. Khi vợ chồng ông bà gặp bà Thúy tại Tòa án, ông có ý kiến rất rõ và hướng của Tòa án là bà Thúy bỏ tiền ra để lấy sổ về nhưng bà Thúy không đồng ý. Trong khi gia đình ông không có tiền để rút GCNQSDĐ về và hiện nay sổ đỏ vẫn ở Ngân hàng chứ gia đình ông không cản trở gì. Về phía gia đình sẽ cố gắng rút sổ về khi nào rút về đc

ông bà sẽ đưa cho bà Thúy. Ông đề nghị Tòa án xem xét giải quyết cho có lý có tình. Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng VP Bank, ông bà không có ý kiến gửi cho Tòa án. Tòa án đã tiến hành tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng ông Cường, bà Thơm không lên Tòa án làm việc trình bày thêm ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của bà Thúy cũng như yêu cầu độc lập của VP Bank. Tại phiên tòa hôm nay, ông Cường, bà Thúy không có mặt.

Kết quả thu thập của Tòa án nhân dân huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định tại Văn phòng công chứng huyện Nam Trực (nay là Văn phòng công chứng Bùi Thị Kim Nga) cho thấy: Tại văn bản số 03/VPCC ngày 12/8/2022, Văn phòng có trao đổi nội dung như sau: Ngày 07/01/2021, Văn phòng công chứng huyện Nam Trực do ông Nguyễn Duy Hợi công chứng viên đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Bá C cùng vợ là bà Vũ Thị T, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Ng có vợ là bà Nguyễn Thị Th với quyền sử dụng đất ở nông thôn có diện tích là 171 m^2 tại thửa số: 58, tờ bản đồ số: 33. Địa chỉ: Xóm 1, Thôn CG, xã NT, huyện NT, Nam Định. Số sổ công chứng 28, quyển sổ 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGĐ. Trước khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, Văn phòng công chứng đã hướng dẫn các bên viết phiếu yêu cầu công chứng và xuất trình bản gốc GCNQSDĐ và các giấy tờ tùy thân kèm theo bản chụp để đối chiếu. Sau khi kiểm tra, đối chiếu bản gốc GCNQSDĐ và các giấy tờ tùy thân của các bên Văn phòng đã trả lại bản gốc. Soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng, trước khi chứng nhận nội dung hợp đồng các bên đã đọc kỹ nội dung và các bên ký vào hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng. Tại Điều 6 của Hợp đồng các bên cam đoan sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật về những cam đoan sau: Ông Cường, bà Thơm cam đoan thông tin liên quan đến nhân thân, về thửa đất ghi trong hợp đồng là đúng sự thật. Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật, tại thời điểm giao kết của hợp đồng này thửa đất không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, việc giao kết hợp đồng là tự nguyện. Đối với ông Ngoãn, bà Thúy cam đoan những thông tin nhân thân là đúng sự thật, đã xem xét, biết rõ về thửa đất, các giấy tờ về quyền sử dụng đất, việc giao kết hợp đồng là tự nguyện. Văn phòng gửi toàn bộ tài liệu lưu liên quan đến hợp đồng công chứng để Tòa án xem xét.

Kết quả thu thập của Tòa án nhân dân huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định tại Ủy ban nhân dân xã Nam Tiến cho thấy: Theo tài liệu địa chính đang lưu trữ tại UBND xã cho thấy phần đất đang tranh chấp nằm tại xóm 1, Thôn CG, xã NT, huyện NT, Nam Định. Phần đất này là một phần của quyền sử dụng đất tại thửa số: 58, tờ bản đồ số: 33 có diện tích là 400m^2 trong đó có 230 m^2 đất ở nằm về phía Tây thửa đất và 170m^2 đất vườn nằm ở phía Đông thửa đất. Phần đất này đã được cấp GCNQSDĐ mang tên vợ chồng ông Cường, bà Thơm. Cho đến thời điểm hiện nay, VP Bank không làm việc với UBND xã để xác minh cũng như phối hợp để xem xét đối với phần diện tích đất có tranh chấp của hộ ông Cường, bà Thơm.

UBND xã không nắm được thông tin liên quan được việc chuyển nhượng cũng như thế chấp của quyền sử dụng đất này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 29/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Toà án nhân dân huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định đã quyết định:

Căn cứ Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi bổ sung năm 2017);

Căn cứ vào các Điều 127, 129, 130, 299, 320, 357, 463, 466 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Căn cứ Điều 12 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Xử:

1. Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Th. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/12/2019 giữa vợ chồng ông Phạm Bá C, bà Vũ Thị T và vợ chồng ông Nguyễn Văn Ng, bà Nguyễn Thị Th đối với quyền sử dụng đất ở có diện tích là 169,5m^2 tại thửa đất số: 58, tờ bản đồ số: 33. Địa chỉ: Xóm 1, Thôn CG, xã NT, huyện NT, Nam Định. Phần đất này có vị trí như sau: phía Bắc giáp đường xóm dài 8,7m, phía Nam giáp nhà ông Phụng dài 7m và giáp nhà bà Lan dài 2m, phía Tây giáp nhà ông Thuận có chiều dài 16m, phía Đông giáp đất còn lại của ông Cường, bà Thơm (có sơ đồ kèm theo)

Các đương sự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp GCNQSDĐ cho phù hợp với quyết định của Tòa án.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng đối với vợ chồng ông Phạm Bá C, bà Vũ Thị T về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng". Buộc vợ chồng ông Phạm Bá C, bà Vũ Thị T phải thanh toán cho Ngân hàng VPBank tổng số tiền 329.265.648 đồng gồm: Nợ gốc: 233.705.427 đồng; nợ lãi: 95.560.221 đồng.

3. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành xong, ông Phạm Bá C, bà Vũ Thị T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong các hợp đồng nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

4. Trường hợp ông Phạm Bá C, bà Vũ Thị T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì VPBank có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của các khoản vay nói trên để thu hồi khoản nợ cho VPBank, tài sản bảo đảm là: quyền sử dụng đất còn lại với diện tích 230,5m^2, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 58, tờ bản đồ số: 33. Địa chỉ: Thôn CG, xã NT, huyện NT, Nam Định; theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" AH 630049. Ông Cường,

bà Thơm phải bàn giao vô điều kiện mọi công trình, tài sản được cải tạo, xây dựng gắn liền với tài sản thế chấp.

Số tiền phát mại tài sản bảo đảm thu được sau khi trả nợ Ngân hàng VPBank nếu còn thừa sẽ trả lại cho bên thế chấp ông Phạm Bá C, bà Vũ Thị T, nếu thiếu ông Phạm Bá C, bà Vũ Thị T phải tiếp tục hoàn thành nghĩa vụ trả nợ.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: ông Phạm Bá C, bà Vũ Thị T phải nộp 300.000 đồng đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 16.463.282 đồng đối với tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Th số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng mà bà Thúy đã nộp theo biên lai số 0004572 ngày 11/3/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định

VPBank phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 671.146 đồng được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí 5.586.800 đồng đã nộp theo biên lai số 0004717 ngày 17/8/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định. Hoàn trả cho VP Bank số tiền là 4.915.654 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 04 tháng 10 năm 2023, Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng làm đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm: Không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Th với ông Phạm Bá C và bà Vũ Thị T; đề nghị Tòa án buộc ông Phạm Bá C, bà Vũ Thị T phải thanh toán lãi suất chậm trả đối với tiền lãi chậm trả (theo thỏa thuận của hợp đồng).

Tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng xin rút yêu cầu kháng cáo về nội dung đề nghị ông Cường, bà Thơm phải thanh toán lãi chậm trả. VP Bank giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo đối với yêu cầu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Th với ông Phạm Bá C và bà Vũ Thị T. Vì cấp sơ thẩm giải quyết vụ án không triệu tập Văn phòng công chứng vào tham gia tố tụng, tại thời điểm thế chấp tài sản không có tranh chấp, biện pháp bảo đảm đối với người thứ ba chưa có hiệu lực. Do đó, cấp sơ thẩm đã vi phạm Điều 266 BLTTDS, ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, đề nghị HĐXX căn cứ Điều 310 BLTTDS để hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Kiểm sát viên - Viện kiểm sát tỉnh Nam Định phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự, bị đơn đã được Tòa án tiến hành tống đạt hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa là không chấp hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự, quyền lợi của các đương sự được bảo đảm.

Về đường lối giải quyết vụ án: Tại phiên tòa, phía Ngân hàng VP Bank tự nguyện rút một phần yêu cầu kháng cáo về việc buộc ông Cường, bà Thơm thanh toán lãi chậm trả, việc rút một phần yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng VP Bank là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc nên được chấp nhận, đề nghị HĐXX căn cứ khoản 5 Điều 308 BLTTDS năm 2015 đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng VP Bank về việc buộc ông Cường, bà Thơm thanh toán lãi chậm trả. Đối với yêu cầu đề nghị không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thúy, ông Ngoãn với vợ chồng ông Cường, bà Thơm mặc dù có vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng, tuy nhiên hai bên đã thực hiện xong 2/3 hợp đồng nên căn cứ khoản 2 Điều 129 BLDS đề nghị HĐXX công nhận hợp đồng. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thu thập được lưu trong hồ sơ vụ án; đề nghị Hội đồng xét xử, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ kết quả tranh luận tại phiên toà. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của VP Bank được làm trong thời hạn luật định, do vậy được HĐXX giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông Phạm Bá C, bà Vũ Thị T đã được Tòa án giao giấy triệu tập phiên tòa hợp lệ và tiến hành niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự nhưng vắng mặt không có lý do; căn cứ khoản 3 Điều 296 BLTTDS, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Cường, bà Thơm.

[2] Xét kháng cáo của Ngân hàng VP Bank, Hội đồng xét xử nhận thấy.

[2.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, Ngân hàng VP Bank tự nguyện xin rút một phần kháng cáo về yêu cầu ông Cường, bà Thơm thanh toán lãi chậm trả. Xét thấy Ngân hàng VP Bank rút một phần yêu cầu kháng cáo là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận, do đó căn cứ khoản 5 Điều 308 BLTTDS, HĐXX đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo về yêu cầu ông Cường, bà Thơm thanh toán lãi chậm trả của Ngân hàng VP Bank.

[2.2] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ngày 06/12/2019 giữa vợ chồng ông Phạm Bá C và bà Vũ Thị T viết giấy chuyển nhượng đất ở thổ cư cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Ng và bà Nguyễn Thị Th không có xác nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Theo đó ông Cường, bà Thơm chuyển nhượng cho ông Ngoãn, bà Thúy phần diện tích đất ở phía Tây giáp nhà ông Thuận còn phía Đông giáp đất ông Cường với diện tích là 171m^2 đất thổ cư và giá trị chuyển nhượng là 280.000.000 đồng. Ông Ngoãn, bà Thúy đã bàn giao đủ tiền cho ông Cường, bà Thơm và đã nhận đất xây bức tường để tách phần đất của ông, bà nhận chuyển nhượng với phần đất còn lại của ông Cường, bà Thơm. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, phần đất ông Cường, bà Thơm chuyển nhượng cho bà Thúy, ông Ngoãn ở phía Tây thửa đất có diện tích là 169,5m^2, đối với phần đất còn thiếu, bà Thúy không yêu cầu xem xét, giải quyết. Về tính hợp pháp của hợp đồng: Các bên đương sự khi tiến hành giao kết hợp đồng là những người đủ năng lực pháp luật dân sự và trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện. Mục đích và nội dung giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Tuy nhiên, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đương sự không công chứng hoặc chứng thực là vi phạm quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã không tuân thủ về mặt hình thức của hợp đồng được quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, các bên đương sự đã thực hiện quá 2/3 nghĩa vụ trong hợp đồng. Áp dụng án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07/9/2022, căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự, cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cường, bà Thơm với ông Ngoãn, bà Thúy đối với diện tích 169,5m^2 là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

[2.3] Đối với hợp đồng thế chấp số 3174134 ngày 23/12/2020 để đảm bảo khoản vay giữa VP Bank với vợ chồng ông Cường, bà Thơm đã ký, tài sản bảo đảm: quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 58, tờ bản đồ số: 33. Địa chỉ: Xóm 1, Thôn CG, xã NT, huyện NT, Nam Định; theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số AH 630049, Số vào sổ cấp GCN: H-00049/559/2005/QĐ UBND huyện Nam Trực cấp ngày 27/12/2005 đứng tên hộ ông Phạm Bá C và bà Vũ Thị T. Hợp đồng thế chấp đã bao gồm cả phần diện tích mà ông Cường, bà Thơm đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ngoãn, bà Thúy. Bản thân vợ chồng ông Cường, bà Thơm không cung cấp cho Ngân hàng biết mình đã chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông Ngoãn, bà Thúy. Ngoài ra, trong quá trình kiểm tra đối với tài sản đảm bảo VP Bank khi xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản đảm bảo không có sự tham gia của chính quyền địa phương, không xác minh tài sản nên không biết được tài sản đảm bảo đã chuyển nhượng một phần cho người khác. Như vậy, hợp đồng thế chấp được xác lập khi ông Cường, bà Thơm đã không cung cấp trung thực thông tin liên quan

đến tài sản đảm bảo dẫn đên VP Bank bị lừa dối khi xác lập hợp đồng thế chấp. Vì vậy, cấp sơ thẩm đã căn Điều 127 Bộ luật dân sự tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 3174134 ngày 23/12/2020 bị vô hiệu một phần. Phần còn lại của hợp đồng này đảm bảo đúng quy định của pháp luật nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên là phù hợp với quy định tại Điều 130 Bộ luật dân sự.

[3] Từ nhận định trên Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận một phần đơn kháng cáo của Ngân hàng VP Bank, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định.

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận cho nên VP Bank phải nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 5 Điều 308 BLTTDS, chấp nhận việc rút một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng VP Bank. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng VP Bank về việc yêu cầu ông Phạm Bá C, bà Vũ Thị T thanh toán lãi chậm trả.

2. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 BLTTDS; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VP Bank) về yêu cầu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Văn Ng với ông Phạm Bá C, bà Vũ Thị T; Giữ nguyên Quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng phải nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng). Đối trừ với số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà VP Bank đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu tiền số 0000612 ngày 16 tháng 10 năm 2023 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định. VP Bank đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo - kháng nghị, đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 thoả 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.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND huyện Nam Trực;
- Chi cục THADS huyện Nam Trực;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu VT.

Nguyễn Anh Dũng

THẨM PHÁN	THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ
Mai Anh Tuân **Nguyễn Đức Cảnh**	**Nguyễn Anh Dũng**