

Bản án số: 06/2023/DS-PT

Ngày: 09 - 01 - 2023

V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng và 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: Ông Phan Nhật Bình

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Minh

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Phú Cường - 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 Nguyễn Gia Viễn - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 01 năm 2023 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: 524/2020/TLPT-DS ngày 27 tháng 10 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4574/2022/QĐPT-DS ngày 16 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng NĐ;

Địa chỉ: Số 2, đường L, phường C, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Minh T - Cán bộ pháp chế, Phòng Tổng hợp, trực thuộc Ngân hàng NĐ - Chi nhánh tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

Địa chỉ: Số 28, Hưng Đạo V, Phường 1, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

(Văn bản ủy quyền ngày 04/01/2022)

- **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị BĐ (vắng mặt)

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: 25/26 đường 30-4, Phường 1, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long

Địa chỉ hiện nay: Số 9644 N. 11th AVE, # 7, PHOENIX, AZ 85021, USA.

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

1/ Ông Phạm Ân NLQ1 (có mặt)

Nơi cư trú: Số 341 ấp Tân Thuận A, xã Tân N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

2/ Ông Ngô Phạm NLQ2 (xin vắng mặt)

Nơi cư trú: 26/10A Khóm 2, Phường 9, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

3/ Bà Võ Thị Thanh NLQ3 (có mặt)

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Số 525/53C, Thống N, Phường 16, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh;

Nơi tạm trú: 4/22 ĐX 134 Lê Chí D, phường T, thành phố M, tỉnh Bình Dương.

4/ Bà Phạm Thị NLQ4 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Số 341 ấp T, xã Tân N, thành phố v, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị NLQ4: Ông Phạm Ân NLQ1 (có mặt);

Nơi cư trú: Số 341 ấp t, xã Tân N, thành phố v, tỉnh Vĩnh Long.

(Văn bản ủy quyền ngày 27/11/2019)

5/ Ông Đoàn Quốc NLQ5 (vắng mặt)

Nơi cư trú: 441/29 ấp B, xã Long P, huyện Long H, tỉnh Vĩnh Long.

6/ Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số 79 đường 30-4, Phường 1, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn là Ngân hàng NĐ

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện ngày 19/6/2018, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 30/01/2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ngân hàng NĐ, do ông Nguyễn Minh Thuyết đại diện, trình bày:*

Ngày 30/10/2013, Ngân hàng NĐ – Chi nhánh tỉnh Vĩnh Long (viết tắt: Ngân hàng) có cho bà Nguyễn Thị BĐ vay số tiền 170.000.000đ, mục đích để mua nhà ở và đất ở, thời hạn vay là 05 năm, lãi suất vay 12%/năm, lãi suất cho

vay thả nổi điều chỉnh 06 tháng 1 lần, khi lãi suất tăng thì điều chỉnh tăng tương ứng, lãi suất quá hạn tối đa bằng 150% lãi suất cho vay đã thỏa thuận, thời hạn cho vay là 60 tháng, phân kỳ mỗi năm là 1 kỳ hạn, hạn cuối cùng ngày 24/10/2018. Việc cho vay này 2 bên có ký Hợp đồng tín dụng số 7300-LAV-201301757 ngày 30/10/2013.

Quá trình vay vốn, vào ngày 30/10/2013, bà BÐ nhận nợ với số tiền 170.000.000đ. Khi đến hạn phân kỳ trả nợ lần 2 ngày 24/10/2015, bà BÐ đã không thanh toán nữa nên số tiền nợ vay đã chuyển sang nợ quá hạn.

Đến thời điểm khởi kiện ngày 12/6/2018, bà Nguyễn Thị BÐ còn nợ số tiền gốc và lãi như sau: Nợ gốc 170.000.000đ; lãi trong hạn 74.443.472đ; lãi quá hạn 10.381.806đ; tổng cộng là 254.825.278đ.

Biện pháp bảo đảm tiền vay: Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên là quyền sử dụng đất Thửa số 274, tờ bản đồ số 17, diện tích 425,6m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Tân Thuận An, xã Tân Ngãi, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 674700 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 09/9/2013 cho cá nhân bà Nguyễn Thị BÐ; khi thế chấp, Ngân hàng có kêu ông Ngô Phạm NLQ2 (đã ly hôn với bà BÐ) ký tên cùng bà BÐ do Ngân hàng thấy ông NLQ2 còn sống chung một nhà với bà BÐ. Việc thế chấp này 2 bên có ký hợp đồng thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 198.P1.13/HĐTC ngày 30/10/2013, được công chứng và được đăng ký thế chấp cùng ngày 30/10/2013.

Do bà BÐ vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận nên Ngân hàng yêu cầu:

- Bà Nguyễn Thị BÐ có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 170.000.000đ và tiền lãi còn nợ gồm lãi trong hạn và lãi quá hạn tạm tính đến ngày khởi kiện 12/6/2018 là 254.825.278đ (lãi trong hạn là 74.443.472đ; lãi quá hạn là 10.381.806đ) và phần lãi phát sinh cho đến khi tắt toán khoản vay.

- Nếu bà BÐ không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của bà BÐ để thu hồi nợ gồm: Quyền sử dụng đất Thửa số 274, tờ bản đồ số 17, diện tích 425,6m², loại đất ở và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Tân Thuận An, xã Tân Ngãi, thành phố Vĩnh Long, và tài sản gắn liền với đất. Khi xử lý tài sản thế chấp, Ngân hàng tự nguyện đồng ý trừ lại diện tích khu mộ của gia đình ông Phạm Ân NLQ1 là 84,6m² theo sự xác định ranh của ông Phạm Ân NLQ1.

Ngân hàng thống nhất với kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10/4/2019 mà cơ quan chuyên môn và Tòa án đã tiến hành.

Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông Phạm Ân NLQ1 vì việc làm thủ tục thế chấp Ngân hàng đã đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền; về nguồn gốc đất thế chấp, sau này Ngân hàng mới biết là của ông NLQ1 chuyển nhượng cho bà BÐ.

** Tại Biên bản lấy lời khai ngày 05/3/2019, bị đơn bà Nguyễn Thị BĐ trình bày:*

Việc bà vay tiền, thế chấp tài sản và còn nợ tiền Ngân hàng đúng như Ngân hàng đã trình bày. Về thửa đất số 274, tờ bản đồ số 17, diện tích 425,6m², tọa lạc tại ấp Tân Thuận An, xã Tân Ngãi, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long mà bà thế chấp cho Ngân hàng, đây là tài sản của cá nhân bà nhận chuyển nhượng của ông Phạm Ân NLQ1 – trú tại ấp Tân Thuận An, xã Tân Ngãi, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long; trên thửa đất này không có nhà ở, chỉ có một số ngôi mộ đá của thân tộc ông NLQ1 và một số cây tạp, cây kiểng. Từ khi bà nhận chuyển nhượng thửa đất này, bà không có quản lý đất, không có xây dựng và trồng cây trên đất. Bà đồng ý trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc 170.000.000đ, còn tiền lãi thì xin Ngân hàng giảm lãi cho bà.

Tại các bản tự khai ngày 28/11/2019 và 01/7/2020, bà Nguyễn Thị Thùy đại diện cho bà Nguyễn Thị BĐ trình bày:

Ngày 08/8/2013, ông NLQ1 có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà BĐ thửa đất số 274, tờ bản đồ số 17, diện tích 425,6m², tọa lạc tại ấp Tân Thuận An, xã Tân Ngãi, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long; giá chuyển nhượng bà BĐ không nhớ. Trước khi chuyển nhượng đất cho bà BĐ, ông NLQ1 có vay tiền của bà BĐ số tiền 100.000.000đ, lãi suất bà BĐ không nhớ, ông NLQ1 và bà BĐ không có làm biên nhận hay hợp đồng vay. Do ông NLQ1 không trả tiền nợ gốc, lãi cho bà BĐ nên hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 274, theo đó, bà BĐ đã nhận chuyển nhượng đất của ông NLQ1; bà BĐ đã thanh toán tiền chuyển nhượng đất cho ông NLQ1 tại văn phòng công chứng khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không nhớ số tiền đã thanh toán cho ông NLQ1 là bao nhiêu. Khi ông NLQ1 nhận tiền của bà BĐ, ông NLQ1 không có làm biên nhận mà chỉ có ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà BĐ và ông NLQ1 ký bao nhiêu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà không nhớ. Sau khi thanh toán tiền cho ông NLQ1 xong, bà BĐ đã làm thủ tục sang tên và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà BĐ không có cho ông Đoàn Quốc NLQ5 vay tiền. Khi bà BĐ được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 274 thì ông NLQ1 và gia đình ông có biết nhưng không phản đối; sau đó, ông NLQ1 có gặp bà BĐ để xin nhận chuyển nhượng lại thửa đất 274 và bà BĐ cũng đồng ý nhưng do ông NLQ1 không có tiền nên đến nay bà BĐ vẫn còn đứng tên thửa đất. Sau khi bà BĐ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà BĐ không quản lý, sử dụng thửa đất này mà để cho ông NLQ1 tạm sử dụng. Bà BĐ đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nhưng không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông NLQ1; đối với phần đất tại khu mộ của gia đình ông NLQ1 có diện tích 84,6m², bà BĐ đồng ý không xử lý theo yêu cầu của Ngân hàng, bà BĐ tự nguyện trả lại cho ông NLQ1 phần đất này và không yêu cầu ông NLQ1 phải trả lại giá trị phần đất này cho bà BĐ.

Bà Thùy xác định bà BÐ đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nhưng không đồng ý với các yêu cầu độc lập của ông NLQ1; bà không yêu cầu đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ lại, không yêu cầu định giá tài sản và xác định giá thị trường thửa đất 274 hiện nay NLQ1 bình khoảng 5.000.000đ/m². Bà Thùy đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại bản khai ngày 16/7/2020, bà Thùy đại diện cho bà BÐ thay đổi nội dung đã trình bày tại Bản tự khai ngày 28/11/2019. Cụ thể, bà Thùy trình này:

Bà hủy lời khai của bà tại Bản tự khai ngày 28/11/2019 vì bà không biết sự việc nên khai nhằm. Do bà BÐ thấy ông NLQ1 chuyển nhượng đất rẻ nên bà BÐ nhận chuyển nhượng chứ không có cho ông NLQ1 hay ông Đoàn Quốc NLQ5 vay tiền và cũng không lấy tiền lãi của ông NLQ1; số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là số tiền đã ghi trong hợp đồng; bà BÐ đã trả tiền chuyển nhượng đất cho ông NLQ1 tại Văn phòng công chứng theo số tiền này.

** Tại bản tự khai ngày 14/3/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Ân NLQ1 trình bày:*

Ông là chủ đất gốc thửa đất số 274, tờ bản đồ số 17, diện tích 425,6m², tọa lạc tại ấp Tân Thuận An, xã Tân Ngãi, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long. Nếu có thi hành án thì ông xin chừa lại phần đất mộ của gia đình ông, ông đề nghị Tòa án không triệu tập ông với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; ngoài ra, ông không yêu cầu gì thêm.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 28/3/2019, đơn yêu cầu độc lập bổ sung ngày 27/6/2019 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án, ông Phạm Ân NLQ1 trình bày:

Nguồn gốc phần đất 274 nêu trên tranh chấp là do ông hưởng thừa kế từ cha, mẹ ông. Ông có vợ là bà Võ Thị Thanh NLQ3; ông bà kết hôn năm 1985 nhưng đã ly thân nhau khoảng 04, 05 năm nay. Năm 1998, bà NLQ3 có bỏ tiền ra san lấp 03 cái mương trên thửa đất 274 với số tiền khoảng 20.000.000đ; khi đó, mẹ ông vẫn còn sống. Năm 2004, sau khi mẹ ông chết, ông mới được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 274; khi ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không ai khiếu nại gì.

Ngày 05/6/2013, ông có cho ông NLQ5 mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông đối với thửa đất số 274 để ông NLQ5 vay tiền của bà BÐ số tiền 130.000.000đ, lãi suất vay là 6%/tháng; người đứng tên vay là ông nhưng ông NLQ5 là người sử dụng số tiền này. Bà BÐ buộc ông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà ngày 03/01/2013 và ngày 08/8/2013; việc ký kết hợp đồng tại Văn Phòng công chứng Phương Anh – thành phố Vĩnh Long. Thực tế số tiền vay chỉ có 100.000.000đ và lãi là 30.000.000đ. Sau khi vay, ông NLQ5 có đưa tiền cho ông đóng lãi cho bà BÐ; việc giao nhận tiền lãi giữa ông và bà BÐ không có làm biên nhận. Sau ngày 08/8/2013, bà BÐ đã làm thủ tục

đóng trước bạ, sang tên quyền sử dụng đất; ngày 09/9/2013, bà BĐ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2015, ông biết bà BĐ đem phần đất thửa 274 đi thế chấp cho Ngân hàng và ông có lên Ngân hàng để thỏa thuận trả tiền cho Ngân hàng để nhận lại thửa đất 274. Ông xác định ông còn nợ bà BĐ số tiền gốc là 100.000.000đ và tiền lãi của số tiền này theo mức lãi suất 6%/tháng; số nợ này thực tế là của ông NLQ5 chứ không phải của ông.

Ông không đồng ý với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng và vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập của mình. Cụ thể, ông yêu cầu:

- Vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/01/2013 và ngày 08/8/2013 giữa ông Phạm Ân NLQ1 và bà Nguyễn Thị BĐ, đối với thửa đất số 274, tờ bản đồ số 17, diện tích 425,6m², tọa lạc tại ấp Tân Thuận An, xã Tân Ngãi, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long và các tờ thỏa thuận mua bán nhà đất kèm theo các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BO 674700 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp cho bà Nguyễn Thị BĐ ngày 09/9/2013;

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị BĐ trả lại cho ông quyền sử dụng đất thửa số 274, tờ bản đồ số 17, diện tích 425,6m², tọa lạc tại ấp Tân Thuận An, xã Tân Ngãi, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long. Buộc ông Đoàn Quốc NLQ5 có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị BĐ số tiền vay là 130.000.000đ.

Lý do: Không có việc chuyển nhượng đất giữa ông NLQ1 và bà BĐ. Các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông NLQ1 và bà BĐ là giả tạo nhằm để che giấu hợp đồng vay tiền; bà BĐ buộc ông NLQ1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà BĐ; giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng thấp hơn rất nhiều so với giá Nhà nước quy định (giá Nhà nước quy định đất thổ là 2.275.000đ/m², đất vườn là 120.000đ/m², tổng cộng là 266.572.000đ); khi chưa hết thời hạn thỏa thuận để sang tên quyền sử dụng đất thì bà BĐ đã tự đi sang tên từ tên ông qua tên bà.

Ông NLQ1 thống nhất với kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10/4/2019 mà cơ quan chuyên môn và Tòa án đã tiến hành; không yêu cầu đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ lại, không yêu cầu định giá tài sản.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Thị Thanh NLQ3 trình bày:*

Bà NLQ3 là vợ của ông Phạm Ân NLQ1. Bà NLQ3 thống nhất với yêu cầu độc lập của ông Phạm Ân NLQ1. Bà xác định thửa đất số 274, tờ bản đồ số 17, diện tích 425,6m², tọa lạc tại ấp Tân Thuận An, xã Tân Ngãi, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long là tài sản chung của bà NLQ3 và ông NLQ1. Phần đất này bà NLQ3 không đứng tên chung với ông NLQ1 nhưng hàng năm bà có gửi tiền về để tu bổ. Từ năm 1998, bà có gửi tiền về cho ông NLQ1 để san lấp 03 cái

mương phía sau nhà với khối lượng cát san lấp là 100m³, số tiền san lấp khoảng 20.000.000đ; bà giao tiền trực tiếp cho ông NLQ1 có sự chứng kiến của bà Phạm Thị NLQ4 – em ruột ông NLQ1.

Bà NLQ3 xin vắng mặt tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và xin vắng mặt tại các phiên tòa của Tòa án các cấp.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngô Phạm NLQ2 trình bày:*

Ông NLQ2 và bà BĐ trước đây là vợ chồng; ông bà đã ly hôn năm 2013. Việc bà BĐ vay tiền và thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất thửa số 274, tờ bản đồ số 17, diện tích 425,6m², tọa lạc tại ấp Tân Thuận An, xã Tân Ngãi, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long thì ông không có liên quan vì đó là khoản vay riêng của bà BĐ, còn thửa đất số 274 thế chấp cho Ngân hàng là tài sản riêng của bà BĐ, không phải là tài sản chung của ông và bà BĐ. Ông NLQ2 không có yêu cầu độc lập trong vụ án này và xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Thị NLQ4 do ông Phạm Ân NLQ1 đại diện trình bày:*

Trên phần đất tranh chấp là thửa số 274 có một phần nhà của bà Hà như kết quả đo đạc (1,1m² nhà gạch). Nếu Tòa án không chấp nhận vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông NLQ1 và bà BĐ như yêu cầu của ông NLQ1 thì bà Hà xin tự nguyện tháo dỡ phần nhà của bà nằm trên thửa 274. Bà Hà xác định các tài sản trên thửa đất số 274 là của ông NLQ1, còn bà thì chỉ có một phần nhà nằm trên đất thửa 274 như kết quả đo đạc; khu mộ phía sau thửa đất 274 là của gia đình bà và ông NLQ1. Bà đồng ý với yêu cầu của ông NLQ1, không đồng ý với yêu cầu của Ngân hàng.

* Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố Vĩnh Long không có ý kiến và xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng NĐ.

Buộc bà Nguyễn Thị BĐ có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng NĐ tiền vay gốc, lãi còn nợ là 321.510.139đ (Ba trăm hai mươi một triệu năm trăm mười nghìn một trăm ba mươi chín đồng), trong đó số tiền nợ gốc là 170.000.000đ (Một trăm bảy mươi triệu đồng) và số tiền nợ lãi là 151.510.139đ (Một trăm năm mươi một triệu năm trăm mười nghìn một trăm ba mươi chín đồng). Đồng thời, bà BĐ còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh trên số dư nợ gốc cho Ngân hàng NĐ kể từ ngày 21/7/2020 cho đến khi thanh toán xong nợ gốc cho Ngân hàng theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 7300-LAV-201301757 ngày

30/10/2013 giữa Ngân hàng NĐ – Chi nhánh Vĩnh Long, Phòng Giao dịch Nguyễn Huệ và bà Nguyễn Thị BĐ.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng NĐ về việc xử lý tài sản thế chấp đối với thửa đất số 274, tờ bản đồ số 17, diện tích 425,6m², tọa lạc tại ấp Tân Thuận An, xã Tân Ngãi, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Phạm Ân NLQ1.

- Vô hiệu các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/01/2013 và ngày 08/8/2013 cùng các văn bản thỏa thuận mua bán nhà, đất kèm theo giữa bà Nguyễn Thị BĐ và ông Phạm Ân NLQ1 đối với thửa đất số 274, tờ bản đồ số 17, diện tích 425,6m², tọa lạc tại ấp Tân Thuận An, xã Tân Ngãi, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

- Vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản số 198.P1.13/HĐTC ngày 30/10/2013, được công chứng ngày 30/10/2013, giữa Ngân hàng NĐ – Chi nhánh Vĩnh Long, Phòng Giao dịch Nguyễn Huệ với bà Nguyễn Thị BĐ và ông Ngô Phạm NLQ2.

- Công nhận thửa đất số 274, tờ bản đồ số 17, diện tích 425,6m² (theo đo đạc thực tế là 413,5m²), tọa lạc tại ấp Tân Thuận An, xã Tân Ngãi, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Ân NLQ1 (Theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 21/5/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long).

Ông NLQ1 có quyền và nghĩa vụ kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

- Buộc ông Phạm Ân NLQ1 có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị BĐ số tiền nợ vay là 251.972.500đ (*Hai trăm năm mươi một triệu chín trăm bảy mươi hai nghìn năm trăm đồng*), trong đó có 130.000.000đ (*Một trăm ba mươi triệu đồng*) tiền gốc và 121.972.500đ (*Một trăm hai mươi một triệu chín trăm bảy mươi hai nghìn năm trăm đồng*) tiền lãi.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà BĐ đối với ông NLQ1 cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng ông NLQ1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Trong trường hợp bà BĐ không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng NĐ thì ông Phạm Ân NLQ1 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng NĐ số tiền mà bà BĐ còn nợ Ngân hàng bằng số tiền mà ông NLQ1 nợ bà BĐ là 251.972.500đ (*Hai trăm năm mươi một triệu chín trăm bảy mươi hai nghìn năm trăm đồng*) và lãi phát sinh. Số tiền nợ của bà BĐ còn lại sau khi ông NLQ1 đã trả cho Ngân hàng xong, buộc bà BĐ tiếp tục trả cho Ngân hàng. Trong trường hợp này, ông NLQ1 đã thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho bà BĐ.

4. Ngân hàng NĐ có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị BĐ 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 674700 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp cho bà Nguyễn Thị BĐ ngày 09/9/2013 để bà BĐ giao trả lại cho ông NLQ1 làm thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

5. Ông NLQ1 được quyền khởi kiện ông Đoàn Quốc NLQ5 về hợp đồng vay tài sản bằng một vụ kiện dân sự khác nếu có tranh chấp.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ, án phí, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 03/8/2020 Nguyên đơn Ngân hàng NĐ kháng cáo bản án sơ thẩm.

Ngày 18/8/2020 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 37/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại do có vi phạm nghiêm trọng về tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn là Ngân hàng NĐ (có ông Trần Minh T đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm, sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc xử lý tài sản thế chấp đối với thửa đất số 274, tờ bản đồ số 17, diện tích 425,6m², tọa lạc tại ấp Tân Thuận An, xã Tân Ngãi, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long trong trường hợp bà Nguyễn Thị BĐ không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng; và không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Ân NLQ1 về việc tuyên hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với bà BĐ vô hiệu vì hợp đồng này được giao kết tự nguyện, hợp pháp; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà BĐ đứng tên nên bà BĐ có quyền thế chấp. Ông NLQ1 thừa nhận bà BĐ có chủ quyền đối với thửa đất, biết việc bà BĐ thế chấp nhưng không phản đối. Việc bà BĐ cho ông NLQ1 sử dụng đất không làm mất đi quyền sử dụng đất hợp pháp của bà BĐ. Hơn nữa, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông NLQ1 và bà BĐ phát sinh sau khi ông NLQ1 vay tiền bà BĐ nên đây không phải giao dịch giả tạo. Ngoài ra, ông NLQ1 cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh yêu cầu độc lập là có căn cứ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Ân NLQ1 và bà Võ Thị Thanh NLQ3 thống nhất không đồng ý yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, kháng nghị và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nêu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: bản án của Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết yêu cầu độc lập của ông NLQ1 về việc tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với bà BÐ dù yêu cầu này mới được bổ sung tại phiên tòa sơ thẩm; lồng ghép việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và buộc ông NLQ1 trả khoản tiền vay cho bà BÐ dù đương sự không yêu cầu, là giải quyết vượt quá yêu cầu ban đầu của đương sự, vi phạm Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự. Ngoài ra, Tòa án thụ lý yêu cầu độc lập của ông NLQ1 hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đưa UBND thành phố Vĩnh Long vào tham gia tố tụng nhưng lại cho rằng không cần thiết xem xét yêu cầu này nên không giải quyết là chưa xem xét hết yêu cầu của đương sự. Mặt khác, việc chuyển nhượng giữa ông NLQ1 và bà BÐ là hợp pháp, đúng quy định. Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng giao dịch này giả tạo là không có cơ sở. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn và toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án triệu tập hợp lệ, bị đơn là bà Nguyễn Thị BÐ và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Đoàn Quốc NLQ5, vắng mặt; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Ngô Phạm NLQ2 và UBND thành phố Vĩnh Long, xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án vắng mặt các đương sự này.

[2] Hồ sơ vụ án thể hiện, nguyên đơn là Ngân hàng NÐ khởi kiện yêu cầu buộc bị đơn là bà Nguyễn Thị BÐ trả số tiền nợ gốc và lãi tổng cộng là 254.825.278 đồng, do bà BÐ vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng tín dụng ngày 30/10/2013. Trường hợp bà BÐ không trả được nợ thì Ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất số 274, tờ bản đồ số 17, diện tích 425,6m² loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Tân Thuận An, xã Tân Ngãi, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 674700 do UBND thành phố Vĩnh Long cấp ngày 09/9/2013.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Ân NLQ1 có yêu cầu độc lập yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/01/2013 và 08/8/2013 giữa ông NLQ1 với bà BÐ; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BQ 674700 đã cấp cho bà BÐ;

Yêu cầu bà BÐ trả lại quyền sử dụng phần đất tại thửa 274. Ngoài ra, tại phiên tòa sơ thẩm, ông NLQ1 bổ sung thêm yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng NĐ với bà BÐ đối với thửa 274 và công nhận quyền sử dụng đối với phần diện tích trên cho ông NLQ1.

Như vậy, bị đơn là bà BÐ không có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn, hay yêu cầu đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên việc bản án của Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông NLQ1 trả cho bà BÐ số tiền vay 130.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh là không phù hợp. Mặt khác, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm nhận định việc buộc ông NLQ1 trả tiền cho bà BÐ là để xử lý hậu quả do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/01/2013 và 08/8/2013 giữa ông NLQ1 với bà BÐ bị vô hiệu. Tuy nhiên, trong vụ án này ông NLQ1 chỉ có yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng, đương sự không yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Do đó, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông NLQ1 phải trả cho bà BÐ số tiền 251.972.500 đồng (bao gồm 130.000.000 đồng tiền nợ gốc và lãi 121.972.500 đồng) là không có căn cứ, vượt quá phạm vi yêu cầu của đương sự, vi phạm quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu độc lập của ông NLQ1 về việc đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BQ 674700 đã cấp cho bà BÐ, và đưa UBND thành phố Vĩnh Long vào tham gia tố tụng là đúng quy định pháp luật. Tại mục [9] bản án của Tòa án cấp sơ thẩm nhận định phần đất tại thửa 274 thuộc quyền sử dụng của ông NLQ1, nhưng không cần thiết phải hủy giấy chứng nhận trên, mà yêu cầu đương sự liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại quyền sử dụng đất. Xét thấy, nội dung giải quyết nêu trên gây khó khăn cho đương sự trong việc thi hành án, không đúng quy định tại Điều 4 Bộ luật tố tụng dân sự. Hơn nữa, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang được thế chấp theo hợp đồng thế chấp giữa bà BÐ và Ngân hàng, nên để yêu cầu Ngân hàng giao trả giấy chứng nhận này thì cần phải xem xét hợp đồng thế chấp có đúng quy định pháp luật hay không.

Mặc dù tại phiên tòa sơ thẩm, ông NLQ1 đã bổ sung yêu cầu độc lập về việc đề nghị vô hiệu hợp đồng thế chấp giữa bà BÐ và Ngân hàng, nhưng căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự thì yêu cầu này là vượt quá, nằm ngoài phạm vi yêu cầu độc lập ban đầu nên không được xem xét. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thực hiện thủ tục tố tụng thu thập chứng cứ, mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải đối với yêu cầu trên theo quy định tại Điều 201 Bộ luật tố tụng dân sự, mà đã chấp nhận giải quyết yêu cầu bổ sung tại phiên tòa sơ thẩm là không đúng quy định, gây ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự.

[4] Về nội dung: Nguồn gốc phần đất thửa 274 được cấp cho ông NLQ1. Theo bà BÐ thì bà đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông NLQ1. Ông NLQ1 cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 274 giữa

ông với bà BĐ là giả tạo, che giấu giao dịch vay tiền giữa bà BĐ với ông Đoàn Quốc NLQ5.

Xét, đương sự thừa nhận giữa ông NLQ1, bà BĐ có tồn tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/01/2013, 08/8/2013 và các văn bản thỏa thuận mua bán nhà, đất kèm theo đối với thửa đất 274. Các hợp đồng này đều được công chứng đúng quy định pháp luật. Ông NLQ1 cho rằng hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là giả tạo, nhưng không được bà BĐ thừa nhận, và ngoài lời trình bày thì ông NLQ1 cũng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh.

Mặt khác, tại bản tự khai ngày 28/11/2019, 01/7/2020 bà T (đại diện theo ủy quyền của bà BĐ) trình bày bà BĐ có cho ông NLQ1 vay tiền, sau đó do ông NLQ1 không trả được nợ nên hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 274. Ông NLQ1 xác định có việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng, sau đó bà BĐ đã đăng ký sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, ông NLQ1 biết và có tham gia giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà BĐ. Về giá ghi trên hợp đồng là do ý chí tự nguyện thỏa thuận của các bên, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên giá chuyển nhượng cao hay thấp hơn giá thị trường không phải là căn cứ làm cho hợp đồng bị vô hiệu. Do vậy, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các nội dung này để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là chưa đủ căn cứ vững chắc.

[5] Ngoài ra, hồ sơ vụ án thể hiện, hiện trạng phần đất có 07 ngôi mộ của người thân ông NLQ1 với diện tích 84,6m². Do đó, Tòa án cần thu thập chứng cứ xác định 07 ngôi mộ này được hình thành từ thời điểm nào, trước hay sau khi bà BĐ, ông NLQ1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm rõ nội dung nêu tại mục [4], qua đó xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật hay giả tạo. Đồng thời, cần thiết phải xác định cụ thể thân nhân của các ngôi mộ để đưa họ vào tham gia tố tụng, thu thập ý kiến lời trình bày liên quan đến vụ án. Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ các nội dung này là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, và giải quyết không toàn diện, triệt để vụ án.

[6] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và thu thập chứng cứ chưa đầy đủ mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

[7] Do bản án sơ thẩm bị hủy với lý do nêu tại mục [6] nên Hội đồng xét xử không xem xét đến nội dung vụ án.

[8] Về án phí phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên người kháng cáo là Ngân hàng NĐ không phải chịu theo quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là Ngân hàng NĐ; Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 37/QĐKNPT-VKS-DS ngày 18/8/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 21/7/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

2. Chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét giải quyết khi vụ án được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng NĐ không phải chịu. Hoàn trả cho Ngân hàng NĐ số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0002731 ngày 06/8/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSND cấp cao tại TP.HCM (1);
- TAND tỉnh Vĩnh Long (1);
- VKSND tỉnh Vĩnh Long (1);
- Cục THADS tỉnh Vĩnh Long (1);
- Các đương sự (8);
- Lưu HSVA (1), VP (5), 19b (PPC);

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

Phan Nhựt Bình