

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 44/2022/DS-PT

Ngày: 08/08/2022

*V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng,
tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền
sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở,
tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền
với đất.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Đình Phương

Các Thẩm phán: Ông Phạm Đình Thanh

Ông Nguyễn Hồng Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Anh T - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:

Bà Huỳnh Thiên Hương - Kiểm sát viên (không tham gia phiên tòa).

Từ ngày 05 đến ngày 08 tháng 08 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 99/2020/TLPT-DS ngày 28 tháng 12 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 43/2020/DS-ST ngày 13 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 39/2021/QĐ-PT ngày 25 tháng 05 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 40/2021/QĐ-PT ngày 07/6/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 61/2021/QĐ-PT ngày 06/7/2021, Thông báo thời gian mở phiên tòa số 18/TB-DS ngày 18/11/2021, Thông báo ngày xét xử số 68/TB-DS ngày 16/02/2022, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 05/2022/QĐPT-DS ngày 01/03/2022, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 15/2022/QĐPT-DS ngày 01/04/2022, Thông báo ngày xét xử số 150/TA-DS ngày 29/04/2022, Thông báo ngày xét xử số 177/TB-DS ngày 06/06/2022, Thông báo ngày xét xử số 195/TA-DS ngày 14/07/2022 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ngân hàng thương mại cổ phần VNQT (Gọi tắt: V)

Địa chỉ trụ sở: phường NB, quận X, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền (Theo giấy ủy quyền số 020688.22 ngày 16/3/2022):

1. Ông Nguyễn Khánh H – Cán bộ Ngân hàng. Vắng mặt
 2. Ông Nguyễn Tiến L – Cán bộ Ngân hàng. Có mặt
 3. Ông Nguyễn Văn A – Cán bộ Ngân hàng. Vắng mặt
 4. Nguyễn Anh D – Cán bộ Ngân hàng. Có mặt
 5. Trần Anh T – Cán bộ Ngân hàng. Vắng mặt
- Cùng địa chỉ liên hệ: phường X, Quận TB, thành phố Hồ Chí Minh.

*** Bị đơn:**

1. Ông Trần Gia N, sinh năm 1962 (Chết ngày 15/4/2022)
 2. Bà Nguyễn Thị Thu O, sinh năm 1971. Yêu cầu xét xử vắng mặt.
- Cùng địa chỉ: phường LC, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Gia N:

1. Nguyễn Thị Thu O, sinh năm 1971
2. Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1929
3. Trần Ngọc Mỹ U, sinh năm 1997
4. Trần Ngọc Gia B, sinh năm 2003

Cùng địa chỉ: phường LC, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Đều yêu cầu xét xử vắng mặt.

*** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Gia N:** Luật sư Nguyễn Thị Minh R - Văn phòng Luật sư R thuộc đoàn Luật sư tỉnh Khánh Hòa.

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

1. Bà Phạm Thị Mỹ M, sinh năm: 1969

Địa chỉ: phường IC, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà M là Luật sư Trần Văn S – Văn phòng luật sư Văn S thuộc Đoàn luật sư tỉnh Khánh Hòa.

2. Ủy ban nhân dân phường LC, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Chí L

Địa chỉ trụ sở: Phường LC, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. *Yêu cầu xét xử vắng mặt.*

3. Văn phòng công chứng AT

Địa chỉ: phường OC, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. *Yêu cầu xét xử vắng mặt.*

4. Ông Nguyễn Hữu E, Công chứng viên Văn phòng công chứng AT.

Địa chỉ làm việc: phường OC, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. *Yêu cầu xét xử vắng mặt.*

*** Người làm chứng:**

1. Bà Hoàng Thị Y, sinh năm: 1961

Địa chỉ: phường LC, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. *Yêu cầu xét xử vắng mặt.*

2. Ông Trịnh Hùng G, sinh năm: 1967

Địa chỉ: phường LC, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. *Yêu cầu xét xử vắng mặt.*

3. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn và bị đơn kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo Đơn khởi kiện nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần VNQT trình bày:*

- Ngày 18/11/2011, Ngân hàng thương mại cổ phần VNQT – chi nhánh thành phố N ký với bà Nguyễn Thị Thu O và ông Trần Gia N hợp đồng tín dụng số 315/HĐTD1-V402/11 với nội dung cụ thể như sau:

Ngân hàng TMCP VNQT cho bà Nguyễn Thị Thu O và ông Trần Gia N vay số tiền 1.200.000.000 đồng. Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn kinh doanh quần áo may sẵn. Thời hạn vay: 12 Tháng. Lãi suất vay: 22,5%/ năm, bằng lãi suất điều chuyển vốn kinh doanh kỳ hạn 01 tháng + 3,5%/năm. Lãi suất được điều chỉnh 01 tháng/lần theo chính sách của V tại từng thời kỳ và phù hợp với quy định của pháp luật. Trả nợ gốc vào cuối kỳ; trả nợ lãi: 01 tháng/ lần vào ngày 07 hàng tháng.

Ngày 18/11/2011, V đã giải ngân cho bà Nguyễn Thị Thu O và ông Trần Gia N bằng khế ước nhận nợ số 315/KUNN1-V402/11 với số tiền 1.200.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp Hợp đồng tín dụng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà Nguyễn Thị Thu O và ông Trần Gia N đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ. Khoản vay của bà O và ông N đã chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 07/04/2012. V đã đôn đốc, tạo điều kiện nhiều lần nhưng bà O và ông N vẫn không thanh toán nợ.

Tính đến ngày 13/10/2020, bà Nguyễn Thị Thu O và ông Trần Gia N còn nợ V số tiền như sau: Nợ gốc 1.200.000.000 đồng; Nợ lãi 143.859.216 đồng; Nợ lãi quá hạn 2.093.028.707 đồng. Tổng cộng số nợ là 3.436.887.923 đồng.

- Để bảo đảm cho việc vay vốn tại V, ông Trần Gia N, bà Nguyễn Thị Thu O đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 315/HĐTC1-V 402/11 ngày 18/11/2011. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng tại Văn phòng công chứng AT, số công chứng 214, quyển số 01/HĐGD ngày 18/11/2011, đồng thời tài sản thế chấp đã được đăng ký thế chấp tại Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên là quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất tại thửa đất số 44, tờ bản đồ số 7, phường LC, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 720173, số vào sổ cấp GCN: H00097 do Ủy ban nhân dân thị xã C cấp ngày 17/11/2006, thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị Thu O và ông Trần Gia N. Như vậy, toàn bộ việc thế chấp đã được thực hiện theo đúng quy định pháp luật dân sự về nội dung và hình thức, đảm bảo chặt chẽ, đầy đủ theo quy định tại Điều 323 và Điều 343 Bộ Luật Dân sự năm 2005. Do vậy, yêu cầu của V về việc trong trường hợp ông N, bà O không trả nợ thì V có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý, phát mãi tài sản tại giai đoạn thi hành án để thi hành nghĩa vụ trả nợ của ông N, bà O cho V là hoàn toàn có căn cứ và phù hợp với quy định pháp luật dân sự.

- Đối với yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Mỹ M: Đề nghị Tòa án bác yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 315/HĐTC1-V 402/11 ngày 18/11/2011; Bác yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Phạm Thị Mỹ M và ông Trần Gia N, bà Nguyễn Thị Thu O được xác lập ngày 30/6/2010; Bác yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Phạm Thị Mỹ M đối với thửa đất số 44, tờ bản đồ số 7, tại phường LC, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

Chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định của vụ án là 7.300.000 đồng, đề nghị Tòa án buộc bên bị đơn phải hoàn trả lại cho V.

Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu gì khác trong vụ án, nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Nếu thấy có thiệt hại sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

** Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu O và ông Trần Gia N trình bày:*

- Việc ký hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp để vay vốn vào ngày 18/11/2011 với Ngân hàng thương mại cổ phần VNQT và quá trình thực hiện hợp đồng với đúng như trình bày của đại diện nguyên đơn.

- Ngân hàng thương mại cổ phần VNQT khởi kiện yêu cầu vợ chồng chúng tôi phải thanh toán số tiền 3.436.887.923 đồng (trong đó, nợ gốc là 1.200.000.000 đồng, nợ lãi là 143.859.216 đồng, nợ lãi quá hạn là 2.093.028.707 đồng), lãi tính đến ngày 13/10/2020 chúng tôi đồng ý trả cho nguyên đơn nhưng hiện tại tài chính đang rất khó khăn, đề nghị nguyên đơn xem xét giảm lãi quá hạn cho chúng tôi.

- Đối với yêu cầu độc lập của bà M về việc tuyên bố hợp đồng thế chấp số 315/HĐTC1-V 402/11 ngày 18/11/2011 vô hiệu: Bà O, ông N không đồng ý với yêu cầu của bà M vì sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, bà M đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng chúng tôi và hai bên đến Ủy ban nhân dân phường LC để yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nói trên. Chính vì vậy, vợ chồng chúng tôi mới tiếp tục được Ủy ban nhân dân phường LC chứng nhận thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

- Bị đơn không đồng ý đối với yêu cầu độc lập của bà M bổ sung theo Thông báo thụ lý bổ sung số 28A/2020/TB-TLVA ngày 15/6/2020 về việc đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được xác lập ngày 30/6/2010 (Số chứng thực 32, Quyển số 01/TP/CC-SCT/HĐGD tại Ủy ban nhân dân phường LC, thành phố C) và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà M đối với thửa đất số 44, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại phường LC, thành phố C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 720173 số vào sổ H00097 do Ủy ban nhân dân thị xã C cấp ngày 17/11/2006.

Ngoài ra, vợ chồng chúng tôi không có yêu cầu gì khác trong vụ án, chúng tôi không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

Đối với ý kiến của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Gia N tại giai đoạn phúc thẩm đều thống nhất giữ nguyên ý kiến như ông N đã trình bày và đề nghị tòa xem xét.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Phạm Thị Mỹ M trình bày:*

- Trước năm 2010 vợ chồng ông N, bà O có vay của tôi số tiền 2.400.000.000 đồng, chia làm nhiều lần. Do không trả được tiền cho tôi, nhà đang thế chấp cho ngân hàng nên ngày 17/6/2010 tôi và vợ chồng ông N viết tay giấy sang nhượng nhà đất tại phường LC, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa; giá bán nhà đất bao gồm 2.400.000.000 đồng tiền nợ và tôi phải trả nợ ngân hàng thay cho vợ chồng ông N, bà O 430.000.000 đồng, tổng giá bán là 2.830.000.000 đồng theo Giấy sang nhượng ngày 17/6/2010.

Ngày 30/6/2010, hai bên thống nhất việc chính thức chuyển nhượng nhà đất và cùng nhau đến Ủy ban nhân dân phường LC, thành phố C ký kết và chứng thực hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đối với thửa đất số 44, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại phường LC, thành phố C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 720173 số vào sổ H00097 do Ủy ban nhân dân thị xã C cấp ngày 17/11/2006 (Số chứng thực 32, Quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD tại Ủy ban nhân dân phường LC, thành phố C). Nội dung hợp đồng: Ông Trần Gia N, bà Nguyễn Thị Thu O chuyển nhượng cho tôi toàn bộ nhà và đất nêu trên với giá 500.000.000 đồng, các bên đã thực hiện việc thanh toán với nhau đầy đủ (bao gồm số tiền 430.000.000 đồng tôi đã trả nợ ngân hàng thay cho vợ chồng ông N, bà O bên bán đã bàn giao nhà ở cho tôi quản lý sử dụng cho đến nay).

- Sau khi ký hợp đồng này, do tôi cần tiền nên tôi nhờ vợ chồng ông N, bà O vay khoản tiền 450.000.000 đồng nhưng ông N, bà O lại tự ý đi thế chấp sổ đỏ đã bán cho tôi để vay tại Ngân hàng thương mại cổ phần VNKT. Ngày 24/01/2011, tôi biết được sự việc nên đã trả hết số nợ này và đã xóa thế chấp. Sau đó tôi liên tục yêu cầu vợ chồng ông N trả sổ đỏ cho tôi để tôi đi làm thủ tục sang tên nhưng vợ chồng ông N cố tình trốn tránh.

- Lợi dụng việc đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (sổ đỏ) đã chuyển nhượng cho tôi, ngày 25/01/2011 vợ chồng ông N, bà O ký hợp đồng vay với Ngân hàng thương mại cổ phần AD số tiền 800.000.000 đồng. Việc làm này tôi không hề hay biết. Sau khi biết được việc làm trên thì tôi đã tố cáo bà O thì bà O đã trả khoản vay này và xóa thế chấp ngày 18/11/2011.

- Cùng ngày 18/11/2011, vợ chồng bà O, ông N tiếp tục giấu tôi và lừa dối Ngân hàng thương mại cổ phần VNQT để vay 1.200.000.000 đồng và thế chấp nhà đất nói trên cho Ngân hàng thương mại cổ phần VNQT, việc này tôi cũng không biết. Tôi tiếp tục tố cáo nhiều lần nhưng chưa được giải quyết thì Ngân hàng kiện đến Tòa án. Vụ việc đã được rất nhiều cơ quan có thẩm quyền kết luận hành vi vi phạm pháp luật của vợ chồng ông N, bà O như Thanh tra thành phố C, Ủy ban nhân dân thành phố C nhưng cơ quan Công an không khởi tố. Tôi cũng

không có ý kiến về vấn đề khởi tố này nữa, chỉ yêu cầu giải quyết về dân sự, đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu cụ thể sau:

1. Yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số: 315/HĐTC1-V402/11, được Văn phòng công chứng AT, công chứng số 214 quyền số 01/HĐGD ngày 18/11/2011 đối với nhà, đất tại phường LC, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AG 720173, số vào sổ cấp GCN số H00097 do Ủy ban nhân dân thị xã C cấp ngày 17/11/2006. Tôi không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

2. Yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa tôi và ông Trần Gia N, bà Nguyễn Thị Thu O được xác lập ngày 30/6/2010 (Số chứng thực 32, Quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD tại Ủy ban nhân dân phường LC, thành phố C). Công nhận quyền sở hữu, sử dụng và định đoạt của tôi đối với nhà đất tại thửa đất số 44, tờ bản đồ số 7, phường LC, thành phố C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 720173 số vào sổ H00097 do Ủy ban nhân dân thị xã C cấp ngày 17/11/2006.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng AT, Công chứng viên Nguyễn Hữu E trình bày:*

Ngày 18/11/2011, Văn phòng công chứng AT tiến hành công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà (số 315/HDDTC1-V402/11) giữa bên thế chấp là ông Trần Gia N, bà Nguyễn Thị Thu O và bên nhận thế chấp là Ngân hàng thương mại cổ phần VNQT theo hồ sơ công chứng số 214, Quyền số 01 /HĐGD ngày 18/11/2011.

Tại thời điểm công chứng ông N, bà O không xuất trình giấy tờ tài liệu là “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” với bà M hay với người nào khác. Công chứng viên không biết tài sản đã được ký chuyển nhượng cho người khác, việc công chứng Hợp đồng thế chấp là hoàn toàn khách quan. Chúng tôi khẳng định việc công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà nêu trên là đúng quy định pháp luật về công chứng. Công chứng viên và Văn phòng công chứng AT không có ý kiến gì khác về vụ án trên, không có yêu cầu gì liên quan đến văn bản công chứng trên.

Công chứng viên và Văn phòng công chứng AT xin được vắng mặt tại tất cả các phiên phiên họp, phiên hòa giải, phiên tòa sơ thẩm, phiên tòa phúc thẩm (nếu có) của Tòa án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường LC, thành phố C trình bày:*

Ngày 30/6/2010, Ủy ban nhân dân phường LC có chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 44, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại phường LC, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa, giữa vợ chồng ông N, bà O và bà M.

Việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 44, tờ bản đồ số 7, diện tích 167,8m² theo

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AG 720173, sổ vào sổ cấp GCN số H00097 do Ủy ban nhân dân thị xã C cấp ngày 17/11/2006, tài sản gắn liền trên đất là nhà ở, diện tích xây dựng 87,9m², loại nhà cấp 4 tọa lạc tại phường LC, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa, giữa vợ chồng ông N, bà O và bà M của Ủy ban nhân dân phường LC là đúng theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực.

Qua kiểm tra, hiện nay trong hồ sơ đang lưu trữ tại Ủy ban nhân dân phường LC không có văn bản nào cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất được chứng thực ngày 30/6/2010 không có hiệu lực.

Đối với các yêu cầu khởi kiện, yêu cầu độc lập của các đương sự trong vụ án, Ủy ban nhân dân phường LC đề nghị Tòa án giải quyết vụ án đúng theo quy định của pháp luật. Ngoài ra Ủy ban nhân dân phường LC không có ý kiến gì khác.

Ủy ban nhân dân phường LC xin được vắng mặt tại tất cả các phiên phiên họp, phiên hòa giải, phiên tòa sơ thẩm, phiên tòa phúc thẩm (nếu có) của Tòa án.

** Người làm chứng bà Hoàng Thị Y trình bày:*

Ngày 30/6/2010, ông Trịnh Hùng G là cán bộ tư pháp trình ký 01 bộ hồ sơ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 44, tờ bản đồ số 7 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AG 720173, sổ vào sổ cấp GCN số H00097 do Ủy ban nhân dân thị xã C cấp ngày 17/11/2006 giữa vợ chồng ông N, bà O và bà M. Hai bên sang nhượng đều có mặt và ký vào hợp đồng trước mặt tôi. Hợp đồng được chứng thực số 32, quyền số 01/TP-CC-SCT/HĐGD ngày 30/6/2010.

Đến ngày 25/10/2010, ông Cường đem vào phòng làm việc của tôi trình ký 01 bộ hồ sơ hợp đồng thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AG 720173, sổ vào sổ cấp GCN: H00097 giữa vợ chồng ông N, bà O và Ngân hàng thương mại cổ phần VNKT. Khi chứng thực hợp đồng tôi có hỏi ông Cường là vì sao nhà đất này ông N, bà O đã bán cho bà M nhưng các bên không thực hiện sang tên đổi chủ mà nay ông N, bà O lại đem giấy tờ nhà đất đi vay tiền ngân hàng. Ông Cường trả lời các bên đã hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Vì tin tưởng cán bộ nên tôi không kiểm tra hồ sơ hủy mà chỉ kiểm tra hồ sơ thế chấp đầy đủ thủ tục đúng quy định pháp luật và ký chứng thực. Tại thời điểm này chỉ có ông Cường vào phòng làm việc của tôi để trình ký hồ sơ, không có các bên đương sự là ông N, bà O, bà M và ngân hàng.

Ngày 25/01/2011, ông Cường tiếp tục đem vào phòng làm việc của tôi trình ký 01 bộ hồ sơ hợp đồng thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AG 720173, sổ vào sổ cấp GCN: H00097 giữa vợ chồng ông N, bà O và Ngân hàng thương mại cổ phần AD. Tôi kiểm tra hồ sơ đầy đủ thủ tục đúng quy định pháp luật nên ký chứng thực vào hợp đồng thế chấp. Tại thời điểm này chỉ có ông Cường vào phòng làm việc của tôi để trình ký hồ sơ, không có các bên đương sự là ông N, bà O và ngân hàng.

Do công việc bận nên tôi xin được vắng mặt tại tất cả các phiên tòa sơ thẩm, phiên tòa phúc thẩm (nếu có) của Tòa án các cấp.

** Người làm chứng ông Trịnh Hùng G trình bày:*

Ngày 30/6/2010 tại Phòng tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả Ủy ban nhân dân phường LC, tôi có nhận phiếu yêu cầu chứng thực hợp đồng, văn bản của ông N thường trú phường LC, thành phố C. Nội dung yêu cầu chứng thực về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Sau khi tiếp nhận, qua kiểm tra tôi nhận thấy giấy tờ đầy đủ theo quy định nên mời vợ chồng ông N, bà O và bà M vào phòng làm việc của bà Y để hai bên tiến hành ký vào hợp đồng trước mặt bà Y.

Ngày 25/10/2010 bà O và bà M đến Ủy ban nhân dân phường LC gặp tôi yêu cầu chứng thực hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng thương mại cổ phần VNKT và bên thế chấp là vợ chồng ông N, bà O. Tôi kiểm tra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn còn đứng tên vợ chồng ông N, bà O, hai bên chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng cho bà M theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được Ủy ban nhân dân phường LC chứng thực vào ngày 30/6/2010. Tôi có hỏi tại sao không sang tên thì bà M trả lời trước đây vợ chồng ông N, bà O vay tiền của bà để cho người khác vay lại, những người vay tiền của bà O chưa trả tiền cho bà O để trả cho bà, cho nên bà lấy nhà để cầm nợ. Vì đang cần tiền, nếu làm thủ tục sang tên thì mất thời gian, cho nên bà đưa sổ đỏ cho vợ chồng bà O đứng ra vay cho bà số tiền theo hợp đồng là 450.000.000 đồng. Bà O và bà M không yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Cũng vì chồng bà O là tổ trưởng tổ dân phố PL và hai bên đã có sự thỏa thuận trước cho nên tôi đã tham mưu cho lãnh đạo ký chứng thực hợp đồng thế chấp.

Ngày 25/01/2011, ông N đến gặp tôi yêu cầu chứng thực hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng thương mại cổ phần AD và bên thế chấp là vợ chồng ông N, bà O, mức tiền vay theo hợp đồng là 800.000.000 đồng, thời gian này gần cuối năm công việc nhiều hơn nữa ông N là tổ trưởng tổ dân phố tôi đã tin tưởng và thiếu kiểm tra cho nên tham mưu cho lãnh đạo ký chứng thực hợp đồng thế chấp cho vợ chồng ông N.

Việc tôi tham mưu cho lãnh đạo ký chứng thực 02 hợp đồng thế chấp nói trên cho vợ chồng ông N, bà O mà không hướng dẫn cho công dân lập văn bản đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng và lập văn bản thỏa thuận việc vợ chồng bà O, ông N đứng tên vay dùm cho bà M là chưa đúng quy định. Việc làm trên của tôi là do thiếu kiểm tra, vì tình cảm nể nang dẫn đến sai sót. Bản thân tôi không có hành vi thông đồng với vợ chồng ông N hoặc cố ý làm sai để vụ lợi cho cá nhân.

Do công việc bận nên tôi xin được vắng mặt tại tất cả các phiên tòa sơ thẩm, phiên tòa phúc thẩm (nếu có) của Tòa án các cấp.

Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2020/DS-ST ngày 13 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Khánh Hòa đã tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần VNQT. Buộc bà Nguyễn Thị Thu O và ông Trần Gia N phải thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần VNQT số tiền nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày 13/10/2020 là 3.436.887.923 đồng (*Ba tỷ bốn trăm ba mươi sáu triệu tám trăm tám mươi bảy nghìn chín trăm hai mươi ba nghìn đồng*). Trong đó nợ gốc 1.200.000.000 đồng, nợ lãi 143.859.216 đồng, nợ lãi quá hạn là 2.093.028.707 đồng.

Kể từ ngày 14/10/2020, bị đơn còn phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất trong hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết trên số tiền vốn vay chưa thanh toán.

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, Ngân hàng thương mại cổ phần VNQT về việc xử lý, phát mãi quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất tại thửa đất số 44, tờ bản đồ 07, tọa lạc tại phường LC, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 720173, sổ vào sổ cấp GCN: H00097 do UBND thị xã C (nay là thành phố C) cấp ngày 17/11/2006 trong trường hợp bà Nguyễn Thị Thu O và ông Trần Gia N không trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần VNQT.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Mỹ M. Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số 315/HDDTC1-V402/11 ngày 18/11/2011, được Văn phòng công chứng Trường an công chứng số 214, quyền số 01/HĐGD ngày 18/11/2011 là vô hiệu.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Mỹ M. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được xác lập ngày 30/6/2010 tại UBND phường LC, thành phố C (Số chứng thực 32, quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD). Công nhận quyền sở hữu, sử dụng và định đoạt đối với nhà đất tại thửa đất số 44, tờ bản đồ số 7, phường LC, thành phố C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 720173, sổ vào sổ cấp GCN: H00097 do UBND thị xã C (nay là thành phố C) cấp ngày 17/11/2006 (có bản vẽ kèm theo).

Bà Phạm Thị Mỹ M có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp, đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật. Ngân hàng thương mại cổ phần VNQT phải giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 720173, sổ vào sổ cấp GCN: H00097 do UBND thị xã C (nay là thành phố C) cấp ngày 17/11/2006. Trong trường hợp Ngân hàng thương mại cổ phần VNQT không giao trả bản chính giấy chứng nhận nêu trên cho bà M thì bà M có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền hủy bỏ Giấy chứng nhận và yêu cầu cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 23/10/2020, bị đơn ông Trần Gia N và bà Nguyễn Thị Thu O có đơn kháng cáo hủy một phần bản án sơ thẩm.

Ngày 27/10/2020, nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần VNQT có đơn kháng cáo sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn yêu cầu chấp nhận kháng cáo và đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Mỹ M yêu cầu không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên, luật sư và đương sự;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Ngày 13/10/2020, Tòa án nhân dân thành phố C xét xử vụ án. Ngày 23/10/2020, ông Trần Gia N và bà Nguyễn Thị Thu O kháng cáo; ngày 27/10/2020, Ngân hàng thương mại cổ phần VNQT kháng cáo. Như vậy, các đương sự trên kháng cáo trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Nguyên đơn ủy quyền cho Ông Nguyễn Khánh H, ông Nguyễn Tiến L, ông Nguyễn Văn A, ông Nguyễn Anh D và ông Nguyễn Anh T theo Giấy ủy quyền số 020688.22 ngày 16/3/2022). Xét giấy ủy quyền phù hợp quy định pháp luật nên được chấp nhận.

- Đối với bị đơn, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Gia N, những người liên quan trong vụ án và những người làm chứng đều yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử giải quyết vắng mặt theo quy định pháp luật.

- Đối với ông Trần Chí Thắng, ông Nguyễn Văn Bích, bà Phạm Thị Mỹ F và ông Nguyễn Quốc K xác định không còn quyền lợi liên quan gì nên không tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

*** Hội đồng xét xử phúc thẩm xét kháng cáo:**

[2] Ngân hàng thương mại cổ phần VNQT yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ:

[2.1] Xác định hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết ngày 30/6/2010: Xét điều kiện tài sản được chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng cho thấy, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AG 720173, số vào sổ cấp GCN số H00097 do Ủy ban nhân dân thị xã C cấp ngày 17/11/2006 cho ông Trần Gia N và bà Nguyễn Thị Thu O. Nội dung Giấy chứng nhận tại mục II và III thể hiện thửa đất số 44, tờ bản đồ số 07, diện tích 167,8m², mục đích sử dụng là đất ở đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài; trên đất có nhà ở, diện tích xây dựng 87,9m², loại nhà tường gạch, mái

tole. Ngày 18/6/2010, đã đăng ký xóa thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố C. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng bà Phạm Thị Mỹ M là đối tượng đủ điều kiện được nhận chuyển nhượng theo quy định pháp luật.

Như vậy, khi chuyển nhượng nhà đất ông N, bà O không có tranh chấp, không bị kê biên hoặc thế chấp và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất theo quy định. Căn cứ Điều 122 và Điều 124 Bộ luật dân sự 2005, ông Trần Gia N, bà Nguyễn Thị Thu O và bà Phạm Thị Mỹ M có đủ năng lực hành vi dân sự, hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng hoàn toàn tự nguyện, giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Việc chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền chứng thực theo quy định pháp luật nên hợp đồng chuyển nhượng trên phải được pháp luật công nhận.

[2.2] Về việc bàn giao tài sản nhà đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi ký kết chuyển nhượng: Theo Giấy sang nhượng nhà, đất (viết tay) ngày 17/6/2010 được ký kết giữa ông Trần Gia N, bà Nguyễn Thị Thu O và bà Phạm Thị Mỹ M cho thấy hai bên đã thực hiện giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao nhà. Tuy nhiên, bà M đã cho ông N, bà O ở nhờ trong căn nhà trên trong thời hạn 18 tháng. Ngày 30/6/2010, hai bên đã cùng đến Ủy ban nhân dân phường LC, thành phố C ký chứng thực hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất. Như vậy, có cơ sở xác định hai bên đã thực hiện các thủ tục chuyển nhượng đúng theo quy định pháp luật và bàn giao giấy tờ, bàn giao nhà đất đã xong.

[2.3] Nghĩa vụ thanh toán: Đối với Giấy sang nhượng ngày 17/6/2010 (giấy tay) thể hiện khoản tiền 2.400.000.000đồng và 430.000.000đồng cho ông N, bà O vay. Tổng cộng 2.830.000.000đồng. Hai bên xác định đã giải quyết xong số tiền nợ này trước khi tiến hành việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng được chứng thực số 32, quyền số 01/TP-CC-SCT/HĐGD ngày 30/6/2010. Như vậy, việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán giữa hai bên theo hợp đồng chuyển nhượng đã xong và không có tranh chấp.

[3] Hồ sơ thẩm định tài sản thế chấp đối với khoản vay của Ngân hàng thương mại cổ phần VNQT: Theo hồ sơ kèm theo Đơn khởi kiện nộp tại Tòa án nhân dân thành phố C cho thấy hồ sơ thẩm định tài sản thế chấp của Ngân hàng chỉ thể hiện Biên bản định giá nhà, đất ngày 14/11/2011 mà không thể hiện các tài liệu giấy tờ khác để chứng minh tài sản đủ điều kiện ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà (số 315/HDDTC1-V402/11 ngày 18/11/2011) giữa bên thế chấp là ông Trần Gia N, bà Nguyễn Thị Thu O và bên nhận thế chấp là Ngân hàng thương mại cổ phần VNQT. Trong khi đó, nhà - đất nêu trên đã được UBND phường LC, thành phố C ký chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/6/2010 giữa ông Trần Gia N, bà Nguyễn Thị Thu O với bà Phạm Thị Mỹ M. Căn cứ khoản 5 Điều 93 Luật nhà ở năm 2005 thì nhà, đất đã thuộc quyền sở hữu của bà M kể từ thời điểm được UBND phường LC ký chứng thực và ông N, bà O không còn quyền sở hữu.

Ngày 25/10/2010, bà M cho vợ chồng ông N, bà O mượn giấy chứng nhận đối với nhà, đất nêu trên để thế chấp vay tại Ngân hàng thương mại cổ phần

VNKT – Phòng giao dịch C. Ngày 25/01/2011, bà O và ông N trả xong nợ và xóa đăng ký thế chấp cho khoản vay này tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất C. Tuy nhiên, sau khi xóa đăng ký thế chấp nhận lại giấy chứng nhận thì ông N, bà O không trả sổ cho bà M. Vì vậy, bà M đã nhiều lần đòi lại sổ nhưng ông N, bà O không trả. Ngày 15/11/2011, bà M đã làm Đơn tố cáo (bl 139) nộp tại Ủy ban nhân dân phường LC, thành phố C về hành vi của ông N, bà O lừa đảo chiếm đoạt tài sản đối với nhà, đất đã chuyển nhượng cho bà theo hợp đồng nêu trên. Như vậy, hồ sơ thẩm định của Ngân hàng thương mại cổ phần VNQT chưa xác minh về thực trạng pháp lý và thực trạng quyền sở hữu, sử dụng đối với nhà, đất trên tại Ủy ban nhân dân phường LC khi ông N, bà O đã chuyển nhượng và tài sản đang có tranh chấp là sai sót. Căn cứ Điều 342 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 4 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm thì việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm khi không đảm bảo quyền sở hữu là không đúng pháp luật nên hợp đồng thế chấp vô hiệu. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu sửa bản án sơ thẩm và xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là không có cơ sở chấp nhận.

- Hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm đối với tài sản theo hợp đồng thế chấp: Theo phân tích trên, tài sản thế chấp và hợp đồng thế chấp vi phạm điều kiện theo quy định pháp luật nên hợp đồng thế chấp vô hiệu và việc đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền cũng không có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký.

[4] Bị đơn Trần Gia N và bà Nguyễn Thị Thu O yêu cầu hủy một phần bản án sơ thẩm đối với phần công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2010:

Theo phân tích như trên, hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất được pháp luật thừa nhận và có hiệu lực pháp luật nên kháng cáo của bị đơn yêu cầu hủy một phần bản án sơ thẩm là không có cơ sở chấp nhận.

[5] Đối với người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Gia N chết ngày 15/4/2022 nên những người hàng thừa kế thứ nhất của ông N kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N gồm các ông, bà Nguyễn Thị Thu O, Nguyễn Thị Đ, Trần Ngọc Mỹ U, Trần Ngọc Gia B. Ông Thanh chết nên nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần VNQT thuộc về bị đơn bà Nguyễn Thị Thu O và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ nêu trên. Nghĩa vụ thanh toán nợ cho ngân hàng của bà Nguyễn Thị Đ, bà Trần Ngọc Mỹ U và Trần Ngọc Gia B trong phạm vi di sản của ông N để lại. Bà Nguyễn Thị Thu O phải có nghĩa vụ thanh toán cho đến khi xong khoản nợ trên.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và sửa bản án sơ thẩm đối với phần nghĩa vụ thanh toán nợ và nghĩa vụ chịu án phí.

[6] Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Bị đơn và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền buộc phải thanh toán cho bên nguyên đơn.

- Án phí phúc thẩm: Nguyên đơn và bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 342 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Điều 91, Điều 92, Điều 93 Luật nhà ở năm 2005;
- Căn cứ Điều 91, Điều 94 và 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;
- Điều 4 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm;
- Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/12/2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ;
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, sửa bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần VNQT. Buộc bà Nguyễn Thị Thu O, bà Nguyễn Thị Đ, bà Trần Ngọc Mỹ U và ông Trần Ngọc Gia B phải thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần VNQT số tiền nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày 13/10/2020 là 3.436.887.923 đồng (*Ba tỷ bốn trăm ba mươi sáu triệu tám trăm tám mươi bảy nghìn chín trăm hai mươi ba nghìn đồng*). Trong đó nợ gốc 1.200.000.000đồng, nợ lãi 143.859.216đồng, nợ lãi quá hạn là 2.093.028.707đồng.

Ngoài ra, bà Nguyễn Thị Thu O, bà Nguyễn Thị Đ, bà Trần Ngọc Mỹ U và ông Trần Ngọc Gia B phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn phát sinh trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận của hợp đồng tín dụng kể từ ngày 14/10/2020 cho đến khi thanh toán xong nợ gốc. Việc tính lãi phát sinh theo quyết định của Tòa án sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng hai bên đã ký kết.

Nghĩa vụ thanh toán nợ của bà Nguyễn Thị Đ, bà Trần Ngọc Mỹ U và ông Trần Ngọc Gia B trong phạm vi di sản của ông N để lại. Riêng bà Nguyễn Thị Thu O phải có nghĩa vụ trả nợ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ trên cho Ngân hàng thương mại cổ phần VNQT.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần VNQT về việc xử lý, phát mãi quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất tại thửa đất số 44, tờ bản đồ 07, tọa lạc tại phường LC, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 720173, sổ vào sổ cấp GCN: H00097 do UBND thị xã C (nay là thành phố C) cấp ngày 17/11/2006 trong trường hợp bà O và ông N không thanh toán đủ số nợ trên cho Ngân hàng thương mại cổ phần VNQT.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Mỹ M:

- Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số 315/HDDTC1-V402/11 ngày 18/11/2011 được Văn phòng công chứng AT công chứng số 214, quyền số 01/HĐGD ngày 18/11/2011 giữa bà Nguyễn Thị Thu O, ông Trần Gia N với Ngân hàng thương mại cổ phần VNQT là vô hiệu.

- Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được chứng thực ngày 30/6/2010 tại Ủy ban nhân dân phường LC, thành phố C (Số chứng thực 32, quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD).

- Công nhận quyền sở hữu, sử dụng và định đoạt đối với nhà đất tại thửa đất số 44, tờ bản đồ số 7, phường LC, thành phố C theo hợp đồng chuyển nhượng nêu trên.

Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần VNQT phải giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 720173, sổ vào sổ cấp GCN: H00097 do UBND thị xã C (nay là thành phố C) cấp ngày 17/11/2006 cho bà Phạm Thị Mỹ M để thực hiện việc đăng ký sang tên theo quy định pháp luật. Trường hợp, Ngân hàng thương mại cổ phần VNQT không giao trả bản chính giấy chứng nhận nêu trên thì bà Phạm Thị Mỹ M có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy bỏ để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất nêu trên khi bản án có hiệu lực pháp luật.

(Bản vẽ kèm theo Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2020/DS-ST ngày 13/10/2020).

*** Về án phí:**

- Án phí sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Thu O, bà Nguyễn Thị Đ, bà Trần Ngọc Mỹ U và ông Trần Ngọc Gia B phải cùng chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 101.337.000 đồng *(Một trăm lẻ một triệu, ba trăm ba mươi bảy nghìn đồng).*

- Án phí phúc thẩm:

- + Ngân hàng thương mại cổ phần quốc tế Việt Nam phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0000915 ngày 27/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố C.

- + Bà Nguyễn Thị Thu O, bà Nguyễn Thị Đ, bà Trần Ngọc Mỹ U và ông Trần Ngọc Gia B phải cùng chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng

được trừ vào số tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0000993 ngày 23/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố C.

+ Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Thu O, bà Nguyễn Thị Đ, bà Trần Ngọc Mỹ U và ông Trần Ngọc Gia B 300.000đồng tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0000992 ngày 23/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố C.

+ Hoàn lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần quốc tế Việt Nam số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.345.000đồng (*Ba mươi sáu triệu, ba trăm bốn mươi lăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AB/2010/0001673 ngày 09/02/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C.

+ Hoàn lại cho bà Phạm Thị Mỹ M số tiền tạm ứng án phí đã nộp 6.000.000đồng (*Sáu triệu đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2012/0003667 ngày 09/12/2016 và 300.000đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0000662 ngày 15/06/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C.

*** Về chi phí tố tụng:** Bà Nguyễn Thị Thu O, bà Nguyễn Thị Đ, bà Trần Ngọc Mỹ U và ông Trần Ngọc Gia B phải thanh toán lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần VNQT số tiền chi phí xem xét thẩm định 7.300.000đồng (*Bảy triệu ba trăm nghìn đồng*).

*** Quy định:** Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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:

- Viện KSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND Tp.C;
- Chi cục THADS Tp.C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn, văn phòng.

Võ Đình Phương

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi giờ phút, ngày 08 tháng 8 năm 2022

Tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa

Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Đình Phương

Các Thẩm phán: Ông Phạm Đình Thanh

Ông Nguyễn Hồng Tuấn

Tiến hành nghị án đối với vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 99/2020/TLPT-KDTM ngày 28/12/2020 về *“Tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”* giữa:

* **Nguyên đơn:** Ngân hàng thương mại cổ phần VNQT (Gọi tắt: V)

Địa chỉ trụ sở: phường NB, quận X, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền (Theo giấy ủy quyền số 020688.22 ngày 16/3/2022):

1. Ông Nguyễn Khánh H – Cán bộ Ngân hàng.
2. Ông Nguyễn Tiến L – Cán bộ Ngân hàng.
3. Ông Nguyễn Văn A – Cán bộ Ngân hàng.
4. Nguyễn Anh D – Cán bộ Ngân hàng.
5. Trần Anh T – Cán bộ Ngân hàng.

Cùng địa chỉ liên hệ: phường X, Quận TB, thành phố Hồ Chí Minh.

* **Bị đơn:**

1. Ông Trần Gia N, sinh năm 1962 (Chết ngày 15/4/2022)
2. Bà Nguyễn Thị Thu O, sinh năm 1971.

Cùng địa chỉ: phường LC, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Gia N:

1. Nguyễn Thị Thu O, sinh năm 1971
2. Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1929
3. Trần Ngọc Mỹ U, sinh năm 1997
4. Trần Ngọc Gia B, sinh năm 2003

Cùng địa chỉ: phường LC, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

*** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Gia N:** Luật sư Nguyễn Thị Minh R - Văn phòng Luật sư R thuộc đoàn Luật sư tỉnh Khánh Hòa.

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

1. Bà Phạm Thị Mỹ M, sinh năm: 1969

Địa chỉ: phường IC, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà M là Luật sư Trần Văn S – Văn phòng luật sư Văn S thuộc Đoàn luật sư tỉnh Khánh Hòa.

2. Ủy ban nhân dân phường LC, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Chí L

Địa chỉ trụ sở: Phường LC, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

3. Văn phòng công chứng AT

Địa chỉ: phường OC, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

4. Ông Nguyễn Hữu E, Công chứng viên Văn phòng công chứng AT.

Địa chỉ làm việc: phường OC, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU

1. Về điều luật áp dụng: Biểu quyết 3/3 thống nhất áp dụng các điều luật sau:

- Điều 342 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Điều 91, Điều 92, Điều 93 Luật nhà ở năm 2005;
- Căn cứ Điều 91, Điều 94 và 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;
- Điều 4 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm;
- Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/12/2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ;
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

3. Về các vấn đề giải quyết vụ án: Biểu quyết 3/3 thống nhất:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, sửa bản án sơ thẩm.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần VNQT. Buộc bà Nguyễn Thị Thu O, bà Nguyễn Thị Đ, bà

Trần Ngọc Mỹ U và ông Trần Ngọc Gia B phải thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần VNQT số tiền nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày 13/10/2020 là 3.436.887.923 đồng (*Ba tỷ bốn trăm ba mươi sáu triệu tám trăm tám mươi bảy nghìn chín trăm hai mươi ba nghìn đồng*). Trong đó nợ gốc 1.200.000.000đồng, nợ lãi 143.859.216đồng, nợ lãi quá hạn là 2.093.028.707đồng.

Ngoài ra, bà Nguyễn Thị Thu O, bà Nguyễn Thị Đ, bà Trần Ngọc Mỹ U và ông Trần Ngọc Gia B phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn phát sinh trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận của hợp đồng tín dụng kể từ ngày 14/10/2020 cho đến khi thanh toán xong nợ gốc. Việc tính lãi phát sinh theo quyết định của Tòa án sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng hai bên đã ký kết.

Nghĩa vụ thanh toán nợ của bà Nguyễn Thị Đ, bà Trần Ngọc Mỹ U và ông Trần Ngọc Gia B trong phạm vi di sản của ông N để lại. Riêng bà Nguyễn Thị Thu O phải có nghĩa vụ trả nợ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ trên cho Ngân hàng thương mại cổ phần VNQT.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần VNQT về việc xử lý, phát mãi quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất tại thửa đất số 44, tờ bản đồ 07, tọa lạc tại phường LC, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 720173, sổ vào sổ cấp GCN: H00097 do UBND thị xã C (nay là thành phố C) cấp ngày 17/11/2006 trong trường hợp bà O và ông N không thanh toán đủ số nợ trên cho Ngân hàng thương mại cổ phần VNQT.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Mỹ M:

+ Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số 315/HDDTC1-V402/11 ngày 18/11/2011 được Văn phòng công chứng AT công chứng số 214, quyền số 01/HĐGD ngày 18/11/2011 giữa bà Nguyễn Thị Thu O, ông Trần Gia N với Ngân hàng thương mại cổ phần VNQT là vô hiệu.

+ Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được chứng thực ngày 30/6/2010 tại Ủy ban nhân dân phường LC, thành phố C (Số chứng thực 32, quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD).

+ Công nhận quyền sở hữu, sử dụng và định đoạt đối với nhà đất tại thửa đất số 44, tờ bản đồ số 7, phường LC, thành phố C theo hợp đồng chuyển nhượng nêu trên.

Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần VNQT phải giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 720173, sổ vào sổ cấp GCN: H00097 do UBND thị xã C (nay là thành phố C) cấp ngày 17/11/2006 cho bà Phạm Thị Mỹ M để thực hiện việc đăng ký sang tên theo quy định pháp luật. Trường hợp, Ngân hàng thương mại cổ phần VNQT không giao trả bản chính giấy chứng nhận nêu trên thì bà Phạm Thị Mỹ M có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy bỏ để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất nêu trên khi bản án có hiệu lực pháp luật.

(Bản vẽ kèm theo Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2020/DS-ST ngày 13/10/2020).

3. Các vấn đề khác: Biểu quyết 3/3 thống nhất những vấn đề sau:

*** Về án phí:**

- Án phí sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Thu O, bà Nguyễn Thị Đ, bà Trần Ngọc Mỹ U và ông Trần Ngọc Gia B phải cùng chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 101.337.000 đồng (*Một trăm lẻ một triệu, bà trăm ba mươi bảy nghìn đồng*).

- Án phí phúc thẩm:

+ Ngân hàng thương mại cổ phần quốc tế Việt Nam phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0000915 ngày 27/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố C.

+ Bà Nguyễn Thị Thu O, bà Nguyễn Thị Đ, bà Trần Ngọc Mỹ U và ông Trần Ngọc Gia B phải cùng chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0000993 ngày 23/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố C.

+ Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Thu O, bà Nguyễn Thị Đ, bà Trần Ngọc Mỹ U và ông Trần Ngọc Gia B 300.000 đồng tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0000992 ngày 23/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố C.

+ Hoàn lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần quốc tế Việt Nam số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.345.000 đồng (*Ba mươi sáu triệu, ba trăm bốn mươi lăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AB/2010/0001673 ngày 09/02/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C.

+ Hoàn lại cho bà Phạm Thị Mỹ M số tiền tạm ứng án phí đã nộp 6.000.000 đồng (*Sáu triệu đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2012/0003667 ngày 09/12/2016 và 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0000662 ngày 15/06/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C.

*** Về chi phí tố tụng:** Bà Nguyễn Thị Thu O, bà Nguyễn Thị Đ, bà Trần Ngọc Mỹ U và ông Trần Ngọc Gia B phải thanh toán lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần VNCB số tiền chi phí xem xét thẩm định 7.300.000 đồng (*Bảy triệu ba trăm nghìn đồng*).

*** Quy định:** Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9

Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nghị án kết thúc vào hồi giờ ngày 08/8/2022.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

[2] Về nội dung:

- Ngày 18/11/2011, Ngân hàng thương mại cổ phần VNQT – Chi nhánh Nha Trang ký với bà Nguyễn Thị Thu O và ông Trần Gia N hợp đồng tín dụng số 315/HĐTD1-V402/11 vay số tiền 1.200.000.000 đồng. Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn kinh doanh quần áo may sẵn. Thời hạn vay: 12 Tháng. Lãi suất vay: 22,5%/ năm, bằng lãi suất điều chuyển vốn kinh doanh kỳ hạn 01 tháng + 3,5%/năm. Lãi suất được điều chỉnh 01 tháng/lần theo chính sách của V tại từng thời kỳ và phù hợp với quy định của Pháp luật. Trả nợ gốc vào cuối kỳ; trả nợ lãi: 01 tháng/ lần vào ngày 07 hàng tháng. Hai bên ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số 315/HDDTC1-V402/11 ngày 18/11/2011 được Văn phòng công chứng AT công chứng số 214, quyền số 01/HĐGD ngày 18/11/2011 giữa bà Nguyễn Thị Thu O, ông Trần Gia N với Ngân hàng thương mại cổ phần VNQT. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà Nguyễn Thị Thu O và ông Trần Gia N đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ. Khoản vay của bà O và ông N đã chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 07/04/2012. Tính đến ngày 13/10/2020, bà O và ông N còn nợ V số tiền như sau: Nợ gốc 1.200.000.000 đồng; Nợ lãi 143.859.216 đồng; Nợ lãi quá hạn 2.093.028.707 đồng. Tổng cộng số nợ là 3.436.887.923 đồng. Do đó, V khởi kiện yêu cầu ông N, bà O thanh toán nợ gốc lãi, nếu không thanh toán thì xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Bị đơn thống nhất với ý kiến của nguyên đơn nhưng không đồng ý với phương án yêu cầu thanh toán nợ của ngân hàng.

- Đối với người có quyền và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Phạm Thị Mỹ M: Yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 315/HĐTC1-V 402/11 ngày 18/11/2011; yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Phạm Thị Mỹ M và ông Trần Gia N, bà Nguyễn Thị Thu O được xác lập ngày 30/6/2010 và công nhận quyền sở hữu, sử dụng và định đoạt đối với nhà, đất trên cho bà M.