

Bản án số: 110/2020/DS-PT
Ngày : 24 - 7 - 2020
V/v Đòi nhà cho thuê, tranh chấp
hợp đồng vay, tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ.

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chi

Các thẩm phán: Bà Sơn Nữ Phà Ca

Bà Trần Thị Ngọc Dung

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Đặng Thị Mỹ Thuận – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long:** Bà Nguyễn Thị Ngọc Thúy – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 7 năm 2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 82/2020/TLPT – DS ngày 04 tháng 5 năm 2020, về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vay tài sản.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 67/2020/DS-ST ngày 12 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 164/2020/QĐPT-DS ngày 03 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: chị Nguyễn Thị Hoàng M; địa chỉ: phường L, quận BT, T phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

Anh Lưu Thanh P; địa chỉ: phường L, quận CR, Tp. Cần Thơ (Theo văn bản ủy quyền ngày 08/01/2020) có mặt.

Anh Lê Minh T2; địa chỉ: phường C, quận NK, Tp. Cần Thơ (Theo văn bản ủy quyền ngày 08/01/2020) vắng mặt.

2. Bị đơn: anh Ngô Xuân T; địa chỉ: xã T L (hiện nay là thị trấn TQ), huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: anh Lê Phan Hoàng D; địa chỉ: phường C, thị xã BM, tỉnh Vĩnh Long (Theo văn bản ủy quyền ngày 01/7/2020) có mặt.

3. Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Tăng Thị S có mặt

3.2. Cụ La Thị T2, sinh năm 1937 vắng mặt.

Cùng địa chỉ: xã T L (hiện nay là thị trấn TQ), huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

3.3. Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam; địa chỉ: phường BN, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ngân hàng: Ông Phan Văn Dũng E – Chuyên viên, Phòng XLN KHCN MN, Khối QTRR – Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (Theo văn bản ủy quyền số 52789.19 ngày 04/9/2019) có mặt.

4. Người kháng cáo: Chị Nguyễn Thị Hoàng M (do anh Lưu Thanh P đại diện).

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện ngày 17/4/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 24/8/2019 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn chị Nguyễn Thị Hoàng M và người đại diện của chị M trình bày:

Ngày 22/5/2018, chị nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa số 882 diện tích 67,2m², tờ bản đồ số 11, loại đất ở nông thôn, do anh Ngô Xuân T đứng tên, tại xã T L, huyện B, tỉnh Vĩnh Long, hợp đồng được công chứng, giá chuyển nhượng là 194.000.000đ, đến ngày 25/5/2018 chị M được cấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất, cùng ngày 25/5/2019 chị lập hợp đồng cho anh T thuê căn nhà trên với giá 2.000.000đ/tháng, thỏa thuận trả tiền thuê hàng tháng. Cũng trong ngày 25/5/2019, chị M thế chấp nhà đất nêu trên để vay 518.000.000đ của Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (gọi tắt là VIB) theo hợp đồng tín dụng số 281.HĐTD.662.18 ngày 24/5/2018 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 281.HĐTC.662.18 ngày 25/5/2018. Đến nay, do anh T không trả tiền thuê nhà nên chị M khởi kiện yêu cầu anh T, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là cụ La Thị T2, bà Tăng Thị S giao trả nhà và đất cho chị M, chị không đồng ý hỗ trợ chi phí di dời, đồng thời anh T còn phải trả tiền thuê nhà cho chị thời gian từ ngày 25/5/2018 đến ngày 25/8/2019 là 30.000.000đ và tiếp tục trả tiền thuê nhà tính đến ngày xét xử phúc thẩm.

* Tại đơn phản tố ngày 05/8/2019, đơn phản tố bổ sung ngày 11/10/2019 của bị đơn anh Ngô Xuân T và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của anh T trình bày: ngày 22/5/2018 mẹ anh T là bà Tăng Thị S có vay của chị M số tiền 194.000.000đ, lãi suất bằng 1%/tháng nên anh có đến Phòng công chứng số 02 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thửa 882 cho chị M, thực chất việc ký hợp đồng chuyển nhượng là để thế chấp tài sản, để làm tin bảo đảm cho khoản tiền vay của bà S và anh T còn ký hợp đồng thuê nhà với chị M giá thuê mỗi tháng 2.000.000 đồng là nhằm để trả lãi hàng tháng cho số tiền vay

194.000.000đ, số tiền này tương đương với mức lãi 1%/tháng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà đều là hợp đồng giả cách nhằm che đậy hợp đồng vay giữa bà S với chị M.

Do đó, anh T không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị M, đồng thời anh yêu cầu: vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ký ngày 22/5/2018, vô hiệu hợp đồng thuê nhà ngày 25/5/2018 giữa anh T và chị M, hủy bỏ việc chỉnh lý ghi tên chị M trên mặt 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số CL 718495 để buộc chị M trả nhà đất lại cho anh T. Trong trường hợp nhà và đất chị M đã thế chấp cho ngân hàng mà không giao trả lại cho anh được thì chị M phải bồi thường giá trị nhà và đất cho anh T bằng số tiền 740.584.925đ (trong đó giá trị nhà là 197.568.000đ, giá trị đất là 543.016.925đ).

*Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 05/8/2019 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bà Tăng Thị S trình bày: Bà T3 nhất lời trình bày, yêu cầu phản tố của anh T, đồng ý để anh T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa 882, bà S đồng ý hoàn trả chị M số tiền vay 194.000.000đ.

* Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 03/9/2019 của Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (gọi tắt là VIB) cũng như tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện VIB đã trình bày: Ngày 24/5/2018, VIB Chi nhánh Đồng Tháp - PGD Sa Đéc có ký với chị M hợp đồng tín dụng số 281.HĐTD.662.18, theo đó ngân hàng cho chị M vay 518.000.000đ, mục đích để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, chị M có thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất là căn nhà thuộc thửa 882, tờ bản đồ số 11, diện tích 67,2m²; loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại xã T L, huyện B, tỉnh Vĩnh Long do chị M đứng tên; VIB đã giải ngân xong số tiền vay; tính đến ngày 03/9/2019 chị M đã trả vốn và lãi bằng 269.003.427đ (vốn 214.650.000đ, lãi là 54.353.427đ), chị M chưa vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Do xảy ra việc tranh chấp có liên quan tài sản thế chấp (nhà và đất nêu trên), căn cứ thỏa thuận của hợp đồng thế chấp giữa VIB và chị M nên ảnh hưởng khả năng thu hồi vốn và lãi của VIB, vì vậy VIB căn cứ Mục 9.1.3 khoản 9.1 Điều 9 của Hợp đồng thế chấp số 281.HĐTC.C662.18 ngày 25/5/2018 yêu cầu chị M trả số tiền vay còn nợ, tính đến ngày 12.3.2020 chị M còn nợ VIB là 286.716.068đ (trong đó nợ gốc bằng 281.800.000đ, nợ lãi trong hạn bằng 4.916.068đ) và tiếp tục trả lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi hoàn tất nghĩa vụ trả nợ. Trường hợp, chị M không trả nợ hoặc trả không hết nợ thì VIB được quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo việc thu hồi nợ. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì chị M vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho VIB.

* Tại bản khai ngày 04/9/2019, cụ La Thị T2 trình bày: Ngô Xuân T là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 882 hộ cho con gái bà là Tăng Thị S. Do con gái bà gặp khó khăn về tiền bạc nên có vay tiền của chị M, thực tế không có chuyển nhượng nhà đất cho chị M, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết cho con gái bà là

Tăng Thị S được nhận lại nhà đất từ chị M để gia đình bà có chỗ ở, bà xin được vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án.

* Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Anh Lưu Thanh P đại diện cho chị M rút lại yêu cầu đòi anh T trả tiền thuê nhà cho chị M. Đối với việc VIB đòi tất toán hợp đồng vay của chị M trước hạn thì chị M không đồng ý vì chị không vi phạm nghĩa vụ thanh toán với VIB. Anh Đỗ Quốc T3 (chồng chị M) không có yêu cầu nào khác, không tranh chấp trong vụ kiện này để chị M toàn quyền quyết định, nếu anh T3 có tranh chấp tài sản chung thì giải quyết bằng một vụ kiện khác.

- Anh Lê Phan Hoàng D đại diện anh Ngô Xuân T thay đổi một phần yêu cầu phản tố, trong trường hợp chị M không giao trả nhà đất cho anh T thì chị M bồi thường thiệt hại tài sản cho anh T bằng 615.837.600đ (trong đó giá trị tài sản trên đất bằng 190.837.632đ, giá trị đất bằng 425.000.000đ. Bà Tăng Thị S thống nhất yêu cầu phản tố của anh T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 67/2020/DS-ST ngày 12 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

1. Đình chỉ việc giải quyết vụ án đối với phần yêu cầu của chị Lê Thị Hoàng M buộc anh Ngô Xuân T phải trả tiền thuê nhà từ ngày 25/5/2018.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Hoàng M về việc yêu cầu anh Ngô Xuân T, bà Tăng Thị S và cụ La Thị T2 hoàn trả căn nhà trên thửa đất số M, tờ bản đồ số N, diện tích 67,2m²; loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại xã T L (nay là thị trấn TQ), huyện B, tỉnh Vĩnh Long do chị M đứng tên.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của anh Ngô Xuân T do anh Lê Phan Hoàng D đại diện.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Tăng Thị S.

4.1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất ngày 22/5/2018 giữa anh Ngô Xuân T và chị Nguyễn Thị Hoàng M đối với tài sản và quyền sử dụng đất tại thửa M (nêu trên).

4.2. Vô hiệu hợp đồng thuê nhà ngày 25/5/2018 giữa anh Ngô Xuân T và chị Nguyễn Thị Hoàng M.

4.3. Buộc chị Nguyễn Thị Hoàng M bồi thường thiệt hại cho T trị giá tài sản và quyền sử dụng đất tại thửa M (nêu trên) bằng 615.837.600đ (*sáu trăm mười lăm triệu tám trăm ba mươi bảy nghìn sáu trăm đồng*).

4.4. Không chấp nhận yêu cầu hủy bỏ việc điều chỉnh thông tin trên mặt 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Hoàng M đứng tên tại thửa đất số M của Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh huyện B.

4.5. Công nhận việc bà Tăng Thị S tự nguyện hoàn trả chị M số tiền vay còn nợ vào ngày 22/5/2018 bằng 194.000.000đ (*một trăm chín mươi bốn triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

4.6. Dành cho chị M và bà S một vụ kiện khác đối với lãi suất khi vay số tiền vốn bằng 194.000.000đ (khi có yêu cầu).

5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam do ông Phan Văn Dũng E đại diện.

5.1. Buộc chị Nguyễn Thị Hoàng M có trách nhiệm hoàn trả Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam số tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng số 281.HĐTD.662.18 ngày 24/5/2018 tính đến ngày 12/3/2020 bằng 286.716.068đ (trong đó nợ gốc bằng 281.800.000đ, nợ lãi trong hạn bằng 4.916.068đ).

5.2. Chị M còn tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng nêu trên từ ngày 13/3/2020 đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

5.3. Trường hợp chị M không trả nợ hoặc thực hiện trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 281.HĐTC.662.18 ngày 25/5/2018 để đảm bảo việc thu hồi nợ.

5.4. Buộc anh T, bà S và cụ T2 giao toàn bộ tài sản thế chấp cho Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam để đảm bảo thi hành án khi bản án đã có hiệu lực pháp luật.

6. Về chi phí tố tụng: Buộc chị Nguyễn Thị Hoàng M và anh Ngô Xuân T mỗi người phải nộp chi phí thẩm định tại chỗ và định giá bằng 400.000đ, do chị M đã nộp tạm ứng xong nên buộc anh T hoàn trả chị M 400.000đ.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

7.1. Buộc chị Nguyễn Thị Hoàng M phải nộp 39.076.600đ, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp bằng 300.000đ theo biên lai thu số 0015425 ngày 24/4/2019; số tiền 750.000đ theo biên lai thu số 0011133 ngày 28/8/2019; chị M còn phải nộp thêm 38.026.600đ.

7.2. Buộc anh Ngô Xuân T phải nộp án phí đã nộp bằng 300.000đ, số tiền phải nộp được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí bằng 300.000đ theo biên lai thu số 0011097 ngày 12/8/2019.

Hoàn trả anh Ngô Xuân T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 18.514.000đ theo biên lai thu số 0011201 ngày 28/10/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện B.

7.3. Miễn án phí cho bà Tăng Thị S. Hoàn trả bà S số tiền tạm ứng án phí đã nộp bằng 5.150.000đ theo biên lai thu số 0011096 ngày 12/8/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện B.

7.4. Hoàn trả Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam số tiền tạm ứng án phí đã nộp bằng 7.604.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0011170 ngày 19/9/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện B.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Ngày 27/3/2020 Tòa án nhân dân huyện B nhận được đơn kháng cáo của anh Lưu Thanh P (là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Nguyễn Thị Hoàng M), anh P yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu phản tố của anh T, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị M, buộc anh T, bà S và cụ T2 giao cho chị M căn nhà và đất tại thửa M, tờ bản đồ số 11, xã T L, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

- Ngày 10/4/2020 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long kháng nghị sửa án sơ thẩm theo hướng: giải quyết luôn tiền lãi của số tiền vay 194.000.000đ, đồng thời buộc anh T phải có nghĩa vụ liên đới cùng bà S trả cho chị M số tiền vay gốc và lãi này; án sơ thẩm buộc chị M bồi thường giá trị nhà đất cho anh T bằng số tiền 615.837.600đ nhưng không buộc anh T, bà S và cụ T2 giao nhà đất cho chị M mà buộc giao cho ngân hàng là chưa bảo đảm quyền lợi của chị M; án sơ thẩm nhận định ngân hàng là người thứ ba ngay tình trong giao dịch thế chấp tài sản là chưa đúng, trong trường hợp này ngân hàng cũng có lỗi vì khi ký hợp đồng tín dụng ngân hàng biết tài sản chưa phải là của chị M và việc thẩm định giá trị tài sản để cho vay cũng không thực hiện đúng quy định, do đó đề nghị tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản giữa ngân hàng với chị M; sửa lại phần chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm cho đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án như sau:

Chị M rút yêu cầu buộc anh T trả tiền thuê nhà 2.000.000đ/tháng tính từ ngày 25/5/2018.

Tuyên bố Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất giữa anh T với chị M. Hủy bỏ nội dung chính lý ghi tên chị M trên mặt 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa M, vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 281.HĐTC.662.18 được ký giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần quốc tế Việt Nam với chị M ngày 25/5/2018.

Tất toán hợp đồng tín dụng số 281.HĐTD.662.18 ngày 24/5/2018 trước hạn, bà S và anh T có nghĩa vụ liên đới trả thay cho chị M số tiền chị M nợ của ngân hàng tính đến 24/7/2020 tổng cộng là 263.078.626đ (trong đó tiền gốc là 260.250.000đ, tiền lãi là 2.828.626đ). Bà S và anh T còn có nghĩa vụ tiếp tục trả lãi trên dư nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày 25/7/2020 cho đến khi trả hết nợ gốc. Trường hợp bà S và anh T không trả hoặc trả không đầy đủ số tiền nợ cho ngân hàng thì ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi quyền sử dụng đất thửa M và tài sản gắn liền trên đất để thu hồi nợ. Khi bà S và anh T trả đủ tiền cho ngân hàng thì ngân hàng trả lại cho anh T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa M để anh T làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản theo luật định.

Về chi phí tố tụng: Thống nhất theo án sơ thẩm đã tuyên.

Kiểm sát viên phát biểu:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Về việc giải quyết vụ án: thay đổi kháng nghị theo hướng sửa án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm. Về án phí sơ thẩm: miễn tiền án phí cho hộ bà S do là gia đình liệt sỹ, các đương sự khác chịu án phí theo quy định pháp luật. Về án phí phúc thẩm, đương sự kháng cáo không phải chịu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Ngày 12 tháng 3 năm 2020 Tòa án nhân dân huyện Btuyên án sơ thẩm, đến ngày 27 tháng 3 năm 2020 Tòa án nhân dân huyện B nhận được đơn kháng cáo của anh P (đại diện cho chị M) là còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, ngày 10/4/2020 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long gửi quyết định kháng nghị là còn trong thời hạn kháng nghị theo quy định tại Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Xét sự thỏa thuận của đương sự như trên là tự nguyện, nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử công nhận.

Về án phí sơ thẩm: Bà S và anh T là thân nhân liệt sỹ nên được miễn toàn bộ, chị M phải chịu tiền án phí không giá ngạch 300.000đ do vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp tài sản.

Về án phí phúc thẩm: do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa Bản án sơ thẩm số: 67/2020/DS-ST ngày 12 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

Áp dụng: Điều 317, Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 95 Luật Đất đai 2013; Điều 12, 27, 29 Nghị

quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Công nhận sự thỏa thuận của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

1. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu của chị Lê Thị Hoàng M buộc anh Ngô Xuân T trả tiền thuê nhà từ ngày 25/5/2018.

2. Tuyên bố Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất giữa anh Ngô Xuân T với chị Nguyễn Thị Hoàng M được công chứng ngày 22/5/2018.

3. Hủy bỏ nội dung chính lý trên mặt 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa M, tờ bản đồ 11, xã T L, huyện B, tỉnh Vĩnh Long, phần Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B xác nhận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hoàng M theo hồ sơ số 009153.CN.088.

4. Công nhận cho anh Ngô Xuân T quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên thửa đất M, tờ bản đồ 11, xã T L, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

5. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 281.HĐTC.662.18 được ký giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần quốc tế Việt Nam với chị Nguyễn Thị Hoàng M ngày 25/5/2018.

6. Tất toán hợp đồng tín dụng số 281.HĐTD.662.18 ngày 24/5/2018 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần quốc tế Việt Nam với chị Nguyễn Thị Hoàng M trước hạn, buộc bà Tăng Thị S và anh Ngô Xuân T có nghĩa vụ liên đới trả thay cho chị Nguyễn Thị Hoàng M số tiền chị M còn nợ của ngân hàng theo hợp đồng tín dụng tính đến ngày 24/7/2020 tổng cộng là 263.078.626đ (trong đó tiền gốc là 260.250.000đ, tiền lãi là 2.828.626đ). Bà S và anh T còn có nghĩa vụ tiếp tục trả lãi cho ngân hàng trên dư nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày 25/7/2020 cho đến khi trả hết nợ gốc. Trường hợp bà S và anh T không trả hoặc trả không đầy đủ tiền nợ cho ngân hàng thì ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi quyền sử dụng đất thửa M, tờ bản đồ 11, xã TL, huyện B, tỉnh Vĩnh Long và tài sản gắn liền trên đất để thu hồi nợ. Khi bà S và anh T trả đủ tiền thì ngân hàng trả lại cho anh T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa M để anh T làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất theo quy định pháp luật.

7. Về chi phí tố tụng:

Buộc chị Nguyễn Thị Hoàng M chịu 400.000đ (bốn trăm ngàn đồng), chị M đã nộp đủ.

Buộc anh Ngô Xuân T chịu 400.000đ (bốn trăm ngàn đồng), chị M đã nộp tạm ứng trước nên anh T phải hoàn trả cho chị M 400.000đ (bốn trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của chị M cho đến khi thi hành xong, anh T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc chị Nguyễn Thị Hoàng M chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo biên lai thu số 0015425 ngày 24/4/2019. Hoàn trả chị M 750.000đ (bảy trăm năm chục ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0011133 ngày 28/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

Hoàn trả anh Ngô Xuân T 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0011097 ngày 12/8/2019 và 18.514.000đ (mười tám triệu năm trăm mười bốn ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0011201 ngày 28/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

Hoàn trả bà Tăng Thị S 5.150.000đ (năm triệu một trăm năm chục ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0011096 ngày 12/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B.

Hoàn trả Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam 7.604.000đ (bảy triệu sáu trăm lẻ bốn ngàn) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0011170 ngày 19/9/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B.

9. Về án phí dân sự phúc thẩm: người kháng cáo không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả anh Lưu Thanh P 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nộp thay chị M ngày 09/4/2020 theo biên lai thu số 0011390 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 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 TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- Tổ Nghiệp vụ TAND tỉnh VL;
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Đương sự: Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Thị Kim Chi

