

Bản án số: 592/2024/DS-PT
Ngày: 05 – 12 – 2023
V/v “Tranh chấp hủy hợp đồng
chuyên nhượng quyền sử dụng đất,
hợp đồng tín dụng”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Phạm Văn Tâm.

Các Thẩm phán: ông Hồ Văn Cường; ông Trần Thanh Tông.

- Thư ký phiên tòa: ông Ngô Tấn Tài – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Bé Thi - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 542/2024/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2024, về “**Tranh chấp hủy hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng**”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 157/2024/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 618/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

1- *Nguyên đơn:* ông Trần Vi Anh T, sinh năm 1973; địa chỉ: Số nhà G, Tổ B, ấp N, xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2- *Bị đơn:* Anh Nguyễn Minh N, sinh năm 1998; địa chỉ: Số A, H, Khu phố B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin vắng mặt.

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

3.1. Chị Nguyễn Hoàng V, sinh năm 1995; địa chỉ: Số nhà C, Đường N, khu phố L, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin vắng mặt.

3.2. Anh Phạm Quang Ú, sinh năm 1985 và chị Trần Thị Thanh T1, sinh năm 1987; cùng địa chỉ: Số nhà A, Tổ C, Khu phố B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh; anh Ú có mặt, chị T1 có đơn xin vắng mặt.

3.3. Ngân hàng TMCP Q; địa chỉ trụ sở: Tầng A (tầng trệt) và tầng 2 tòa nhà S số A P, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: ông Hàn Ngọc V1, chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Trần Thị Thu H, chức vụ: Giám đốc TTQLN NHBL1 – V2 (văn bản ủy quyền số 064326.24 ngày 01-4-2024).

Bà Trần Thị Thu H ủy quyền cho anh Nguyễn Văn T2, sinh năm 1992; địa chỉ: Số C, Tổ G, khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh (văn bản ủy quyền ngày 14-6-2024); có mặt.

3.4. Phòng C tỉnh Tây Ninh; địa chỉ: Số H, Đường T, Phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: ông Kim Ngọc T3 – chức vụ: Trưởng phòng, có đơn xin vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* ông Trần Vi Anh T – là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 04-12-2023 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Trần Vi Anh T trình bày:

Ngày 25-01-2022, ông có vay anh N số tiền 500.000.000 đồng, thỏa thuận tiền lãi với mức lãi suất 4%/tháng, mục đích vay là để làm ăn, thời hạn trả 30 ngày. Anh N chuyển khoản số tiền 500.000.000 đồng từ tài khoản 0822222272 vào tài khoản của ông 5 tại Ngân hàng Q1 (viết tắt MB). Hai bên không có lập giấy vay tiền nhưng nội dung chuyển khoản anh N có ghi “cho anh T vay 30 ngày trả lại”. Khi đó, ông có giao cho anh N 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) do ông đứng tên với diện tích 407,8 m², 848,8 m² và 437,3 m²; cùng tờ bản đồ 26; tọa lạc xã B, Huyện D, Tây Ninh. Ông xác định không có bán đất cho anh N, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện ông có bán 03 phần đất này cho anh N với giá 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng là không đúng sự thật. Ông xác định trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05-11-2021 chữ viết “Tôi đồng ý bán các quyền sử dụng đất cho bên B và chữ viết Trần Vi Anh T” là của ông. Tuy nhiên, chữ ký trong hợp đồng này không phải của ông. Sự thật là ông kinh doanh bất động sản, có rất nhiều người mua nên thường ghi trước nội dung trong hợp đồng như trên nhưng tất cả đều không có ký tên, khi nào nhận đủ tiền bán đất thì ông mới ký tên.

Nay ông khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 7165, quyền số 11/2021.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05-11-2021 tại Phòng C tỉnh Tây Ninh do Công chứng viên Kim Ngọc T3 ký.

Quá trình giải quyết vụ án, ông được biết anh N đã chuyển nhượng 02 trong 03 phần đất nêu trên cho người khác. Do vậy, ông khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 008270, quyền số 04/2023 TP/CC-SCC-HĐGD ngày 14-12-2023 của Văn phòng C1 giữa anh Nguyễn Minh N và chị Nguyễn Hoàng V; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1799, quyền số 04/2023 TP/CC-SCC-HĐGD ngày 03-4-2023 của Văn phòng C2 giữa anh Nguyễn Minh N và anh Phạm Quang Ú, chị Trần Thị Thanh T1.

Trường hợp có căn cứ hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và anh N, ông đồng ý trả lại cho anh N số tiền đã vay 500.000.000 đồng và tiền lãi theo đúng quy định của pháp luật.

Bị đơn anh Nguyễn Minh N trình bày: thông qua môi giới, anh mua của ông T 03 phần đất có diện tích 407,8 m², 848,8 m² và 437,3 m² tọa lạc xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; giá mua là 3.000.000.000 đồng. Sau khi thống nhất, ngày 05-11-2021, anh cùng ông T đến Phòng C tỉnh Tây Ninh lập hợp đồng chuyển nhượng theo đúng quy định. Sau khi ký tên, anh đã giao đủ số tiền 3.000.000.000 đồng cho ông T, ông T giao 03 GCNQSDĐ cho anh, hai bên không có lập biên bản giao nhận. Sau đó, anh làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ. Khoảng 01 tháng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, anh có cho ông T vay số tiền 500.000.000 đồng, thỏa thuận miệng lãi suất là 4%/tháng, ông T hẹn vài tháng trả lại. Việc vay tiền này có lập giấy nhận nợ nhưng đã bị thất lạc. Sau khi vay, ông T không trả tiền gốc cũng như tiền lãi, anh nhiều lần đến nhà đòi nhưng ông T cứ hẹn. Do giấy nhận nợ đã bị thất lạc nên anh không khởi kiện ông T trong vụ án này.

Đối với 03 phần đất mua của ông T nêu trên, hiện anh đã thế chấp phần đất diện tích 437,3 m² để đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng TMCP Q chi nhánh T4. 02 phần đất còn lại anh cũng đã chuyển nhượng cho chị Nguyễn Hoàng V và anh Phạm Quang Ú.

Việc anh mua 03 phần đất nêu trên của ông T là sự thật, anh và ông T có cùng nhau đến Phòng C tỉnh Tây Ninh để lập và ký tên vào hợp đồng, có công chứng viên xác thực và công chứng hợp đồng theo quy định. Nay anh không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

Trường hợp có căn cứ hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và ông T, anh yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hậu quả theo quy định pháp luật. Ngoài ra, anh đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Anh Phạm Quang Ú trình bày: Ngày 03-4-2023, vợ chồng anh có nhận chuyển nhượng từ anh Nguyễn Minh N phần đất thuộc thửa 341, tờ bản đồ số 26, diện tích 407,8 m²; tọa lạc tại ấp N, xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Anh đã giao đủ tiền và anh N cũng đã giao

đất cho anh. Ngày 20-4-2023, anh và vợ Trần Thị Thanh T1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp GCNQSDĐ. Hiện anh chỉ cắm trụ xi măng và rào kẽm gai xung quanh đất, còn lại là đất trống. Đồng thời, đầu năm 2024 anh có tiến hành đổ khoảng 40 xe đất màu trên đất. GCNQSDĐ hiện anh đang quản lý, không có thực hiện giao dịch với cơ quan, tổ chức, cá nhân nào khác.

Nay anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, vì khi chuyển nhượng phần đất trên cho anh thì anh N cũng có giấy tờ rõ ràng; sau khi nhận chuyển nhượng, anh cũng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ theo đúng quy định của pháp luật.

Trường hợp có căn cứ hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và anh N, anh yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Chị Nguyễn Hoàng V trình bày: Ngày 14-12-2023, chị có nhận chuyển nhượng từ anh Nguyễn Minh N phần đất thuộc thửa 340, tờ bản đồ số 26, diện tích 848,8 m²; tọa lạc tại ấp N, xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; giá chuyển nhượng là 1.820.000.000 đồng. Chị đã giao đủ tiền và anh N cũng đã giao đất. Ngày 27-12-2023, chị được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp GCNQSDĐ. Thực tế chị nhận chuyển nhượng phần đất trên thông qua sự giới thiệu của Ngân hàng. Trước khi chuyển nhượng cho chị, anh N có thể chấp phần đất nêu trên cho Ngân hàng để vay số tiền 1.525.000.000 đồng. Sau đó, Ngân hàng khởi kiện anh N, đến giai đoạn thi hành án, chị nhận chuyển nhượng để anh N thanh toán tiền cho Ngân hàng và tiền án phí tại cơ quan thi hành án Huyện D hơn 100.000.000 đồng. Do đó, trong hợp đồng mới ghi giá chuyển nhượng là 1.646.022.000 đồng. Tuy nhiên, thực tế giữa chị và anh N thỏa thuận bên ngoài giá 1.820.000.000 đồng, sau khi thanh toán cho Ngân hàng, cơ quan thi hành án thì chị đã giao đủ số tiền còn lại cho anh N.

Nay chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, vì khi chuyển nhượng phần đất trên cho chị thì anh N có giấy tờ rõ ràng; sau khi nhận chuyển nhượng, chị cũng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ theo đúng quy định của pháp luật. Nếu hợp đồng chuyển nhượng giữa chị và anh N bị hủy bỏ, chị yêu cầu anh N trả lại số tiền chuyển nhượng đã nhận 1.820.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại theo đúng quy định của pháp luật.

Anh Nguyễn Văn T2 - đại diện của Ngân hàng TMCP Q (viết tắt V2) trình bày: Ngân hàng đã ký với anh N hợp đồng tín dụng số 8609429.22 ngày 05-5-2022 cho vay số tiền 1.570.000.000 đồng; mục đích vay là bổ sung vốn kinh doanh mua bán xe ô tô; thời hạn vay 24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Ngày 08-11-2022, V2 đã giải ngân số tiền vay trên cho anh N. Đồng thời, ngày 11-5-2022, V2 cấp cho anh N 01 thẻ tín dụng, loại thẻ V2, hạn mức 30.000.000 đồng. Để đảm bảo khoản vay, ngày 16-12-2022 anh N ký với VIB hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa 342, diện tích 437,3 m² tờ bản đồ số 26; tọa lạc tại xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số vào sổ CS12565 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 16-09-2022 cho anh Nguyễn Minh N đứng tên.

Quá trình thực hiện hợp đồng, anh N đã vi phạm nội dung thỏa thuận, các khoản vay đã quá hạn thanh toán từ ngày 08-8-2023 và đang xếp loại nợ nhóm 5 là nợ xấu theo quy định tại Điều 10 Thông tư số 11/2021/TT-NHNN của Ngân hàng N1. Tạm tính đến ngày 13-9-2024, anh N còn phải trả cho Ngân hàng số tiền 1.911.094.371 đồng (trong đó nợ gốc 1.568.068.000 đồng, lãi trong hạn 52.617.034 đồng, lãi quá hạn 290.409.337 đồng).

Nay VIB yêu cầu anh N phải thanh toán ngay số tiền tạm tính đến ngày 13-9-2024 là 1.911.094.371 đồng. Đồng thời, anh N phải tiếp tục chịu lãi kể từ ngày 14-9-2024 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại các Hợp đồng tín dụng đã ký. Trong trường hợp anh N không trả hoặc trả không đầy đủ thì VIB được quyền xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi vốn. Nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bên vay vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho V2.

Phòng C tỉnh Tây Ninh có văn bản trình bày: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 7165, quyền số 11/2021.TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Phòng C tỉnh Tây Ninh ký ngày 05-11-2021 giữa ông Trần Vi Anh T và ông Nguyễn Minh N đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật. Trường hợp có căn cứ cho rằng hợp đồng trên là giả tạo nhằm che đậy việc thực hiện giao dịch khác thì Tòa án có quyền tuyên vô hiệu theo quy định của pháp luật.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 157/2024/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định;*

Căn cứ các Điều 147, 158, 161, 165, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 124, 500, 501, 502, 503, 463, 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 91 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Vi Anh T đối với anh Nguyễn Minh N; cụ thể:

+ Không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05-11-2021 giữa ông Trần Vi Anh T và anh Nguyễn Minh N đối với phần đất thuộc các thửa 340, 341, 342; cùng tờ bản đồ số 26; tọa lạc tại xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

+ Không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14-12-2023 giữa anh Nguyễn Minh N và chị Nguyễn Hoàng V đối với phần đất thuộc thửa 340, tờ bản đồ số 26; tọa lạc tại xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

+ Không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03-4-2023 giữa anh Nguyễn Minh N và anh Phạm Quang Ú, chị Trần Thị Thanh T1 đối với phần đất thuộc thửa 341, tờ bản đồ số 26; tọa lạc tại xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Q đối với anh Nguyễn Minh N về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Buộc anh Nguyễn Minh N có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Q số tiền gốc và tiền lãi đến ngày 13-9-2024 là 1.911.094.371 (một tỷ chín trăm mười một triệu không trăm chín mươi bốn nghìn ba trăm bảy mươi một) đồng, trong đó gồm: nợ gốc 1.568.068.000 đồng, lãi trong hạn 52.617.034 đồng, lãi quá hạn 290.409.337 đồng.

- Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

* Ngày 24/9/2024, ông T kháng cáo yêu cầu chấp nhận khởi kiện của của ông.

* Tại phiên tòa phúc thẩm: ông T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

* Trong phần tranh luận

- Ông T cho rằng ông không có chuyển nhượng đất cho anh N, chỉ vay tiền anh N 500.000.000 đồng làm hợp đồng giả tạo chuyển nhượng đất.

- Các thửa đất chuyển nhượng hiện ông đang còn quản lý;

- Yêu cầu giám định lại chữ ký của ông trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/11/2021 của Văn phòng C3 tỉnh Tây Ninh tại Phòng K của Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Hà Nội.

- Đề nghị sửa án sơ thẩm.

- Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:

+ Về tố tụng: việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

+ Về nội dung: căn cứ Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Vi Anh T; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến Đại diện Viện Kiểm sát, xét kháng cáo của đương sự Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đương sự kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định, phù hợp tại Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Các đương sự khác có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung: Ông T cho rằng, ông không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng 03 thửa đất số 340, 341, 342; cùng tờ bản đồ 26; tọa lạc tại ấp N, xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh mà thực tế chỉ thế chấp để vay số tiền 500.000.000 đồng của anh N. Do đó, ông T yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và anh N ngày 05-11-2021, giữa anh N và anh Ú, chị T1 ngày 03-4-2023; giữa anh N và chị V ngày 14-12-2023. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thừa nhận.

[3] Xét kháng cáo của ông T thấy rằng:

[3.1] Về chứng cứ: xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05-11-2021 giữa ông T và anh N: về hình thức và nội dung của hợp đồng đều đảm bảo đúng quy định, không vi phạm điều cấm của pháp luật. Ông T không thừa nhận chữ ký nhưng lại thừa nhận chữ viết của ông có nội dung “*Tôi đồng ý bán các thửa đất cho bên B, Trần Vi Anh T*” trong hợp đồng nêu trên. Trích lục hồ sơ công chứng do Phòng C tỉnh Tây Ninh cung cấp thể hiện có giấy tờ tùy thân của ông T, anh N. Đặc biệt, tại phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, giao dịch đề ngày 05-11-2021; quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông T thừa nhận chữ viết bằng bút bi từ dòng 5 đến dòng 11 trang 1 từ trên xuống có nội dung “Trần Vi Anh T...chuyển nhượng toàn bộ các quyền sử dụng đất CV561727, CV561728, CV561729” là của ông. Điều này chứng minh, ngày 05-11-2021, ông T và anh N có đến Phòng C tỉnh Tây Ninh để lập các thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Tại cấp sơ thẩm ông T yêu cầu Phân viện Khoa học hình sự Bộ C4 tại Thành phố Hồ Chí Minh giám định chữ ký, chữ viết của ông trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lưu tại Phòng C. Tại Kết luận giám định số 4576/KL-KTHS ngày 20-8-2024 của Phân viện Khoa học hình sự Bộ C4 tại Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện “chữ ký thứ nhất từ trái sang phải tại trang 1, 2, 3 và chữ ký đứng tên Trần Vi Anh T tại trang 4 trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký đứng tên Trần Vi Anh T trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M7 là do cùng một người ký ra”. Vì vậy, ông T cho rằng không có việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05-11-2021 tại Phòng C tỉnh Tây Ninh là không có căn cứ. Sau khi nhận kết quả giám định ông cũng không có ý kiến gì nên không cần thiết phải trưng cầu giám định lại.

[3.2] Ngoài ra, ông T trình bày có thể chấp 03 GCNQSDĐ nêu trên cho anh N để vay số tiền 500.000.000 đồng vào ngày 25-01-2022. Anh N thừa nhận sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng khoảng 01 tháng, có cho anh T vay số tiền 500.000.000 đồng, thỏa thuận miệng lãi suất là 4%/tháng, ông T hẹn vài tháng trả lại. Tại phiên tòa, ông T xác định sau khi vay vẫn chưa trả được tiền gốc, tiền lãi cho anh N. Xét thấy, giữa hai bên có giao dịch vay tiền nhưng được xác lập

sau ngày 05-11-2021. Ngoài lời trình bày, ông T cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05-11-2021 là để đảm bảo khoản vay 500.000.000 đồng ngày 25-01-2022.

[3.3] Ông T trình bày giá chuyển nhượng 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng đối với 03 thửa đất nêu trên là để che giấu giao dịch vay tiền là thiếu cơ sở. Bởi lẽ “nếu hợp đồng giả tạo che giấu giao dịch vay tiền thì giá chuyển nhượng phải ghi là 500.000.000 đồng” bằng số tiền vay. Quá trình xem xét, thẩm định thể hiện anh Ú có cắm trụ xi măng và rào kẽm gai trên phần đất thuộc thửa 341. Ngoài ra, trên đất tranh chấp không còn tài sản gì khác. Ông T không có quản lý sử dụng đất này. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông T về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05-11-2021 giữa ông T và anh N; và các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phát sinh sau này giữa anh N với anh Ú, chị T1, chị V là có căn cứ. Ông T kháng cáo nhưng không có chứng cứ gì khác nên Hội đồng xét xử không chấp nhận. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Xét đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: ông T phải chịu án phí theo khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Vi Anh T;

Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 157/2024/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ các điều 147, 158, 161, 165, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 124, 500, 501, 502, 503, 463, 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 91 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 26, 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của ông Trần Vi Anh T đối với anh Nguyễn Minh N; các yêu cầu cụ thể như sau:

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05-11-2021 giữa ông Trần Vi Anh T và anh Nguyễn Minh N đối với phần đất thuộc các thửa 340, 341, 342; cùng tờ bản đồ số 26; tọa lạc tại ấp N, xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14-12-2023 giữa anh Nguyễn Minh N và chị Nguyễn Hoàng V đối với phần đất thuộc thửa 340, tờ bản đồ số 26; tọa lạc tại ấp N, xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03-4-2023 giữa anh Nguyễn Minh N và anh Phạm Quang Ú, chị Trần Thị Thanh T1 đối với phần đất thuộc thửa 341, tờ bản đồ số 26; tọa lạc tại ấp N, xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Q đối với anh Nguyễn Minh N về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Buộc anh Nguyễn Minh N có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Q số tiền gốc và tiền lãi đến ngày 13-9-2024 là 1.911.094.371 (một tỷ chín trăm mười một triệu không trăm chín mươi bốn nghìn ba trăm bảy mươi một) đồng, trong đó gồm: nợ gốc 1.568.068.000 đồng, lãi trong hạn 52.617.034 đồng, lãi quá hạn 290.409.337 đồng.

Kể từ ngày 14-9-2024 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 8609429.22 ngày 05-5-2022. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trường hợp anh Nguyễn Minh N không thanh toán nợ hoặc thanh toán không đủ nợ, Ngân hàng TMCP Q được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa 342, diện tích 437,3 m², tờ bản đồ số 26; tọa lạc tại xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS12565 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 16-09-2022 cho anh Nguyễn Minh N đứng tên theo hợp đồng thế chấp số 2002315.22.641 ngày 16-12-2022 để thu hồi nợ.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán nợ cho Ngân hàng thì anh Nguyễn Minh N có trách nhiệm thanh toán hết số nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP Q.

3. Về chi phí tố tụng: ông Trần Vi Anh T phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá 1.800.000 đồng, chi phí giám định là 6.061.000 đồng; tổng cộng là 7.861.000 đồng (đã nộp xong).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Vi Anh T phải chịu 900.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0007114 ngày 11-12-2023 và 600.000 đồng theo Biên lai thu số 0007839 ngày 14-6-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

Anh Nguyễn Minh N phải chịu 69.332.831 (sáu mươi chín triệu ba trăm ba mươi hai nghìn tám trăm ba mươi một) đồng.

Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Q tiền tạm ứng án phí đã nộp 33.516.000 (ba mươi ba triệu năm trăm mười sáu nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0007922 ngày 11-7-2024.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Trần Vi Anh T phải chịu 300.000 đồng, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã tạm nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0008130 ngày 08/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu; ghi nhận ông T đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSNDCC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện DMC;
- CCTHADS huyện DMC;
- Phòng kiểm tra nghiệp vụ;
- Dương sự;
- Lưu tập QĐ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Văn Tâm