

Bản án số: 234/2022/DS-PT
Ngày 29 – 08 – 2022
V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp
đồng chuyển nhượng QSD đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Minh Trung

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Lập

Ông Huỳnh Văn Út

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyễn – Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Điện – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 159/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 7 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 118/2022/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 136/2022/QĐ-PT ngày 18 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng B.

Địa chỉ: quận H, thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Đoàn Mĩ L, sinh năm 1991, chức vụ: Chuyên viên phòng quản lý rủi ro Ngân hàng B, Chi nhánh Đất Mũi theo (Văn bản ủy quyền số: 1197/QĐ-BIDV.ĐM ngày 12/11/2020) (có mặt).

Địa chỉ: Số 27, đường N, phường 2, thành phố C, tỉnh C.

- Bị đơn:

1. Ông Võ Huỳnh H, sinh năm 1982 (vắng mặt);

2. Bà Võ Kim M1, sinh năm 1982 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số 13, đường M, khóm 5, phường 5, thành phố C, tỉnh C ..

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Văn D, sinh năm: 1965 ;

Địa chỉ: Số 101, khóm 2, phường T, TP. C, tỉnh C.

Người đại diện hợp pháp của ông Trần Văn D: Ông Hồ Vũ P1, sinh năm: 1980; Địa chỉ: Số 450 đường N, khóm 6, phường 9, TP. C, tỉnh C (Văn bản ủy quyền ngày 09/12/2020) (có mặt).

2. Ông Võ Văn B, sinh năm: 1944 (vắng mặt);

3. Bà Nguyễn Thị M2, sinh năm: 1946 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã T, huyện Đ, tỉnh C.

4. Ông Nguyễn Vĩnh P2, sinh năm: 1977 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 259, Đường P, khóm 5, phường 7, thành phố C, tỉnh C.

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Văn D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, người đại diện Ngân hàng B trình bày:

Ngân hàng có cho ông Võ Huỳnh H, bà Võ Kim M1 vay tiền nhiều lần, cụ thể:

Tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 239/2019/8284798/HĐTD ngày 29 tháng 11 năm 2019, văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số: 021/2020/8284798/HĐTD ngày 12 tháng 02 năm 2020 và các hợp đồng tín dụng số: 239.2/2019/8284798/HĐTD ngày 13 tháng 02 năm 2020, hợp đồng số 239.3/2019/8284798/HĐTD ngày 05 tháng 05 năm 2020, ông H, bà M1 vay số tiền: 6.500.000.000 đồng, thời hạn cấp hạn mức vay là 12 tháng, thời hạn vay vốn theo hợp đồng tín dụng là 5 tháng; lãi suất cho vay 8,5%/năm cố định trong thời hạn hiệu lực của hợp đồng tín dụng số: 239.2/2019/8284798/HĐTD ngày 13 tháng 02 năm 2020; lãi suất 8,0%/năm cố định trong thời hạn hiệu lực của hợp đồng tín dụng số 239.3/2019/8284798/HĐTD ngày 05/05/2020; lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất trong hạn, lãi chậm trả áp dụng đối với nợ lãi chậm trả: 10%/năm tính trên số tiền lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Tại Hợp đồng tín dụng số: 233/2019/8284798/HĐTD ngày 28/11/2019 và bảng kê rút vốn ngày 28/11/2019, số tiền vay 5.500.000.000 đồng. Thời hạn vay 240 tháng. Lãi suất cho vay 8,0%/năm cố định trong vòng 12 tháng đầu; Lãi suất quá hạn áp dụng đối với nợ gốc quá hạn 150% lãi suất cho vay trong hạn. Lãi chậm trả 10%/năm.

Các hợp đồng tín dụng trên được đảm bảo bằng 05 quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 030/2020/8284798/HĐBĐ ký ngày 12 tháng 02 năm 2020; 021/2020/8284798/HĐBĐ ký ngày 12 tháng 02 năm 2020; 239/2019/8284798/HĐBĐ ký ngày 29 tháng 11 năm 2019 và 233/2019/8284798/HĐBĐ ký ngày 28/11/2019, chi tiết các tài sản đảm bảo cho khoản nợ vay gồm: Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 428369 do UBND huyện Đàm Dơi cấp ngày

02/11/2015, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00338; thuộc sở hữu của bà Võ Kim M1; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 281963 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 25/01/2019, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS00661, thuộc sở hữu của bà Võ Kim M1; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số Y 342211 do UBND TP.Cà Mau cấp ngày 17/11/2003, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: 655 QSDĐ/TPCM, thuộc sở hữu của bà Võ Kim M1 - ông Võ Huỳnh H; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 350261 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 29/10/2019, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS04305, thuộc sở hữu của bà Võ Kim M1 - ông Võ Huỳnh H. Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 350260 do UBND thị xã Giá Rai cấp ngày 05/11/2019, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CN 04306, chính lý sang bà Võ Kim M1 - ông Võ Huỳnh H ngày 25/11/2019.

Đến thời điểm hiện tại, bà Võ Kim M1 - ông Võ Huỳnh H vẫn không thực hiện việc trả nợ cho Ngân hàng. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu thanh toán toàn bộ vốn vay và lãi tạm tính đến ngày 25/5/2022: Hợp đồng tín dụng số: 239/2019/8284798/HĐTD ngày 29/11/2019 là: 8.148.353.392 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 6.500.000.000 đồng, nợ lãi: 1.648.353.392 đồng và lãi phát sinh cho đến khi thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ. Hợp đồng tín dụng số: 233/2019/8284798/HĐTD ngày 28/11/2019 là: 6.486.362.502 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 5.362.498.000 đồng, nợ lãi: 1.124.864.502 đồng. Như vậy, số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 25/5/2022 của 02 hợp đồng tín dụng là: 14.635.715.894 đồng, trong đó: nợ gốc: 11.862.498.000 đồng, nợ lãi: 2.773.217.894 đồng và lãi phát sinh cho đến khi bà Võ Kim M1 - ông Võ Huỳnh H thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ đối với Ngân hàng và đề nghị xử lý đối với các tài sản bảo đảm để thi hành án.

Bị đơn, bà Võ Kim M1 trình bày: Vào năm 2019, bà và ông Võ Huỳnh H có ký hợp đồng vay tiền của Ngân hàng Búng như Ngân hàng khởi kiện. Khi vay bà có thể chấp các tài sản đúng như đơn khởi kiện của Ngân hàng. Nay, bà thống nhất thanh toán số tiền nợ vay và lãi phát sinh theo hợp đồng và phát mãi tài sản để thu hồi nợ cho Ngân hàng trong trường hợp bà không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số nợ trên. Các thửa đất số 79 và số 229, tờ bản đồ số 02, diện tích 16.840m², tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện Đ, tỉnh C . là tài sản cá nhân của bà, hiện trạng có nhà trên đất do cha mẹ ruột của bà là ông Võ Văn B và bà Nguyễn Thị M2 đang sinh sống. Đối với thửa đất số 134, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại khóm 2, phường Tân Thành, Thành phố Cà Mau có nguồn gốc đất là nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn D, khi chuyển nhượng bà còn nợ lại ông D một số tiền và theo thỏa thuận sau khi đối trừ tiền chuyển mục đích sử dụng tương đương 100m² đất thổ cư tại thời điểm nhận chuyển nhượng số tiền còn lại bà sẽ trả cho ông D. Phần đất này, bà cho ông D mượn để sử dụng. Đối với thửa đất 067, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại đường Tô Hiến Thành, khóm 8, phường 5, Thành phố Cà Mau do bà đứng tên. Ông H đang sử dụng. Đối với thửa đất số 442 và 443, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp 8, xã Tân Thạnh, thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu do bà đứng tên. Phần đất này hiện tại là đất trống.

Bị đơn, ông Võ Huỳnh H trình bày: Ông và bà Võ Kim M1 có ký hợp đồng vay tiền với Ngân hàng B và có thể chấp các tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đúng như đơn khởi kiện của Ngân hàng B. Ông đồng ý thanh toán số tiền nợ cho Ngân hàng B theo yêu cầu của Ngân hàng, đồng ý phát mãi các tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng B.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn D yêu cầu Tòa án buộc ông và bà M1 thanh toán số tiền nợ 950.000.000 đồng từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất tọa lạc tại khóm 2, phường Tân Thành, TP. Cà Mau, tỉnh Cà Mau, ông không đồng ý. Vì, việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M1 với ông D, tuy ông có ký tên nhưng ông không biết sự việc gì hết. Bà M1 và ông D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến giai đoạn nào và thực hiện hợp đồng ra sao thì ông không biết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Võ Văn B, bà Nguyễn Thị M2 trình bày: Vào năm 2015, ông, bà có cho tặng riêng con gái là bà Võ Kim M1 phần đất tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện Đ, tỉnh C. giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Võ Kim M1. Hiện trên phần đất có căn nhà cấp 4, xây tường xung quanh, căn nhà này do ông B và bà M2 bỏ tiền ra xây cất và đang quản lý sử dụng. Ông B, bà M2 biết bà M1 thế chấp phần đất này để vay tiền Ngân hàng. Ông B, bà M2 không có ý kiến gì và cũng không yêu cầu gì trong vụ án này, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Trần Văn D và người đại diện theo ủy quyền của ông D, ông Hồ Vũ P1 trình bày: Vào năm 2019, ông Trần Văn D và bà Võ Kim M1, ông Võ Huỳnh H có ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất tại khóm 2, phường Tân Thành, TP. Cà Mau, tỉnh Cà Mau, giá ghi trong hợp đồng là 100.000.000 đồng. Thực tế, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.950.000.000 đồng. Bà M1, ông H đã trả cho ông D số tiền 1.000.000.000 đồng, còn lại 950.000.000 đồng có thỏa thuận đến ngày 31/8/2019 bà M1 chuyển mục đích sử dụng đất 100m² từ đất lập vườn lên đất thổ cư xong, bà M1 sẽ có trách nhiệm thanh toán số tiền còn thừa cho ông D. Nhưng do bà M1 không làm thủ tục chuyển thổ cư nên ông D yêu cầu bà M1, ông H phải thanh toán lại toàn bộ số tiền 950.000.000 đồng. Đối với phần đất đã chuyển nhượng, ông D vẫn là người quản lý. Đến ngày 12/11/2020, ông Trần Văn D có ký kết hợp đồng cho ông Nguyễn Vĩnh P2 thuê đất để làm cơ sở thu mua phế liệu, thời hạn thuê đất là 03 năm, ông P2 đã thanh toán đủ tiền 03 năm là 144.000.000 đồng. Ông D vẫn thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất với ông H, bà M1, chỉ tranh chấp số tiền phải thanh toán còn lại. Ông D sẽ tự thỏa thuận giải quyết hợp đồng thuê đất với ông P2 để bàn giao đất cho bà M1, ông H theo đúng qui định.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Vĩnh P2 trình bày: Vào ngày 12/11/2020 ông với ông Trần Văn D có ký kết hợp đồng thuê đất, phần đất tọa lạc tại khóm 2, phường Tân Thành, thành phố Cà Mau để làm cơ sở thu mua phế liệu tên “9 Ròng” do ông làm chủ, thời hạn thuê đất là 03 năm, tiền thuê đất là 48.000.000 đồng/năm, diện tích thuê là ngang mặt tiền 15m, dài 40m, ngang mặt hậu 09m, ông P2 xác định đã thanh toán tiền thuê đất cho ông D đủ 03 năm là 144.000.000 đồng. Hiện trên phần đất có cất 01 căn nhà tiền chế và xung quanh đất

có dựng hàng rào sắt để chứa phế liệu. Hợp đồng thuê đất ký kết giữa ông với ông D chưa đến hạn, giữa ông và ông D chưa phát sinh tranh chấp. Nay phía Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt N khởi kiện yêu cầu bà M1, ông H thanh toán tiền vay và xử lý tài sản thế chấp. Ông không yêu cầu giải quyết quyền lợi của ông trong vụ án này. Nếu có tranh chấp, ông sẽ khởi kiện ông D sau.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 118/2022/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:

Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng B. Buộc ông Võ Kim M1 và ông Võ Huỳnh H có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng B tổng số tiền vốn và lãi là 14.635.715.894 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp, hợp đồng tín dụng, các bên 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.

Buộc Ngân hàng có nghĩa vụ trả lại cho ông H, bà M1 các bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp khi ông H, bà M1 thanh toán xong các nghĩa vụ được bảo đảm bằng tài sản.

Trong trường hợp bà Võ Kim M1 và ông Võ Huỳnh H không thanh toán khoản nợ gốc và lãi nêu trên thì Ngân hàng B có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm cho khoản vay trên là các quyền sử dụng đất:

+ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 428369 do UBND huyện Đầm Dơi cấp ngày 02/11/2015, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00338; 09/11 2015, đứng tên bà Võ Kim M1 phần đất tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện Đ, tỉnh C ..

+ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 281963 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 25/01/2019, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS00661, đứng tên bà Võ Kim M1, phần đất tọa lạc tại khóm 2, phường Tân Thành, TP. Cà Mau, tỉnh Cà Mau

+ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền số Y 342211 do UBND TP.Cà Mau cấp ngày 17/11/2003, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 655 QSDĐ/TPCM, đứng tên bà Võ Kim M1 và ông Võ Huỳnh H. Phần đất tọa lạc tại phường 5, TP. Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

+ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 350261 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 29/10/2019, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS04305, đứng tên bà Võ Kim M1 và ông Võ Huỳnh H. Phần đất tọa lạc tại ấp 8, xã Tân Thành, thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu.

+ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 350260 do UBND thị xã Giá Rai cấp ngày 05/11/2019, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 04306, đứng tên bà Võ Kim M1 và ông Võ Huỳnh H. Phần đất tọa lạc tại ấp 8, xã Tân Thạnh, thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu.

Buộc bà M1, ông H di dời khỏi phần đất tại phường 5, thành phố Cà Mau và buộc ông B, bà M2 di dời ra khỏi phần đất tại ấp M, xã T, huyện Đ, tỉnh C. cho Ngân hàng phát mãi thu hồi nợ trong trường hợp ông H, bà M1 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản nợ trên.

Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Trần Văn D buộc bà Võ Kim M1 và ông Võ Huỳnh H trả lại cho ông Trần Văn D số tiền 242.000.000 đồng. Không chấp nhận số tiền chênh lệch là 708.000.000 đồng. Buộc ông Trần Văn D, ông Nguyễn Vĩnh P2 có trách nhiệm tháo dỡ, di dời toàn bộ nhà và tài sản trên đất giao trả lại cho bà Võ Kim M1 và ông Võ Huỳnh H phần đất tổng diện tích 430,90m², theo mảnh trích đo địa chính số 4052-1018, thửa 134, tờ bản đồ số 16, tại khóm 2, phường Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau cho bà Võ Kim M1 và ông Võ Huỳnh H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 281963 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 25/01/2019, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS00661. Ngân hàng có quyền phát mãi thu hồi nợ trong trường hợp ông H, bà M1 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản nợ trên.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 17/6/2022, ông Trần Văn D kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông D.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông D giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phần tranh luận tại phiên tòa:

Người đại diện theo ủy quyền của ông D, ông Hồ Vũ P1 tranh luận:

Bà M1, ông H thiếu ông D số tiền 950.000.000 đồng và thỏa thuận đến ngày 31 tháng 8 năm 2019 sẽ thực hiện chuyển đổi 100 m² lên đất thổ cư, đổi trừ số tiền thuế chuyển đổi lên đất thổ cư; số tiền còn lại, ông H, bà M1 sẽ trả cho ông D. Đến nay, ông H, bà M1 chưa thực hiện là vi phạm thỏa thuận trên.

Bà M1 có thỏa thuận miệng với ông D: Do bà M1 vay Ngân hàng không thể lấy sổ đỏ chuyển lên đất thổ cư được nên bà M1 sẽ trả cho ông D số tiền đã nợ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm. Buộc ông H, bà M1 trả cho ông D số tiền 950.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án; của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn D. Giữ

nguyên bản án sơ thẩm số 118/2022/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của ông Trần Văn D, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ông Võ Huỳnh H, bà Võ Kim M1 và ông Trần Văn D thống nhất: Vào ngày 17 tháng 01 năm 2019, ông D có chuyển nhượng cho ông H, bà M1 quyền sử dụng phần đất diện tích 430, 90 m², thuộc thửa số 134, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại khóm 2, phường Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau với giá 1.950.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng, ông H, bà M1 đã trả cho ông D số tiền 1.000.000.000 đồng. Ông D yêu cầu ông H, bà M1 trả số tiền còn thiếu 950.000.000 đồng. Ông H, bà M1 yêu cầu số tiền 950.000.000 đồng trừ tiền thuế chuyển từ đất trồng cây lâu năm lên đất ở, rồi mới trả số tiền còn lại. Như vậy, các đương sự chỉ tranh chấp số tiền còn lại, ông H, bà M1 phải trả cho ông D.

[2] Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà M1 với ông D không thể hiện điều kiện chuyển 100 m² từ đất trồng cây lâu năm thành đất ở nhưng ông D thừa nhận có việc thỏa thuận giá chuyển nhượng 1.950.000.000 đồng trừ thuế 100 m² chuyển từ đất trồng cây lâu năm thành đất ở; còn lại bao nhiêu ông H, bà M1 trả cho ông D. Điều này phù hợp với biên nhận của bà Võ Kim M1 ngày 22 tháng 8 năm 2019 với nội dung: Bà M1 có thiếu tiền mua đất của ông D là 950.000.000 đồng khi nào xử lý xong 100 m² đất thổ cư (đóng bao nhiêu còn lại sẽ đưa đủ cho ông D) trong tuần sau đến ngày 31 tháng 8 năm 2019. Như vậy, giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự đã bao gồm điều kiện chuyển 100 m² từ đất trồng cây lâu năm thành đất ở. Do đó, thực chất các đương sự thống nhất giá 1.950.000.000 đồng trong đó có 100 m² đất ở. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của ông D cũng thừa nhận: Khi thỏa thuận giá có điều kiện chuyển 100 m² từ đất trồng cây lâu năm lên đất ở. Như vậy, số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà M1 với ông D đã bao gồm tiền thuế chuyển 100 m² từ đất trồng cây lâu năm lên đất ở.

[3] Ông D căn cứ vào biên nhận với cam kết thời hạn chuyển mục đích sử dụng đất từ trồng cây lâu năm thành đất thổ cư hạn cuối vào ngày 31 tháng 8 năm 2019 để xác định ông H, bà M1 vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng để yêu cầu ông H, bà M1 trả toàn bộ số tiền 950.000.000 đồng không trừ thuế là không có căn cứ. Vì việc trừ thuế là điều kiện bắt buộc trong hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên và giá trị của hợp đồng bao gồm cả tiền thuế chuyển 100 m² đất thổ cư như nhận định trên. Do đó, kháng cáo của ông D là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông D. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số:118/2022/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử phúc thẩm có điều chỉnh cách tuyên án để dễ thi hành án.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông D phải chịu 300.000 đồng. Ông D có nộp tạm ứng 300.000 đồng được chuyển thu, đối trừ.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn D.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 118/2022/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng B.

Buộc ông Võ Kim M1 và ông Võ Huỳnh H có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng B số tiền 14.635.715.894 đồng và lãi phát sinh từ ngày 27/5/2022 đến khi ông H, bà M1 thanh toán xong nợ cho Ngân hàng theo lãi suất được quy định tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 239/2019/8284798/HĐTD ngày 29 tháng 11 năm 2019, văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số: 021/2020/8284798/HĐTD ngày 12 tháng 02 năm 2020; hợp đồng tín dụng số: 239.2/2019/8284798/HĐTD ngày 13 tháng 02 năm 2020; hợp đồng số 239.3/2019/8284798/HĐTD ngày 05 tháng 05 năm 2020; Hợp đồng tín dụng số: 233/2019/8284798/HĐTD ngày 28/11/2019 và bảng kê rút vốn ngày 28/11/2019.

Buộc Ngân hàng có nghĩa vụ trả lại cho ông H, bà M1 các bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp khi ông H, bà M1 thanh toán xong nợ cho Ngân hàng.

Trong trường hợp bà Võ Kim M1 và ông Võ Huỳnh H không thanh toán khoản nợ trên, Ngân hàng B có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm cho khoản vay trên là các quyền sử dụng đất:

+ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 428369 do UBND huyện Đầm Dơi cấp ngày 02/11/2015, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00338; 09/11 2015, đứng tên bà Võ Kim M1 phần đất tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện Đ, tỉnh C ..

+ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 281963 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 25/01/2019, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS00661, đứng tên bà Võ Kim M1, phần đất tọa lạc tại khóm 2, phường Tân Thành, TP. Cà Mau, tỉnh Cà Mau

+ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền số Y 342211 do UBND TP. Cà Mau cấp ngày 17/11/2003, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: 655 QSDĐ/TPCM, đứng tên bà Võ Kim M1 và ông Võ Huỳnh H. Phần đất tọa lạc tại phường 5, TP. Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

+ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 350261 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 29/10/2019, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS04305, đứng tên bà Võ Kim M1 và ông Võ Huỳnh H. Phần đất tọa lạc tại ấp 8, xã Tân Thạnh, thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu.

+ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 350260 do UBND thị xã Giá Rai cấp ngày 05/11/2019, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 04306, đứng tên bà Võ Kim M1 và ông Võ Huỳnh H. Phần đất tọa lạc tại ấp 8, xã Tân Thạnh, thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu.

Buộc bà Mẫn, ông Hãnh di dời khỏi phần đất tại phường 5, thành phố Cà Mau và buộc ông B, bà M2 di dời ra khỏi phần đất tại ấp M, xã T, huyện Đ, tỉnh C . cho Ngân hàng phát mãi thu hồi nợ trong trường hợp ông H, bà M1 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản nợ trên.

Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Trần Văn D. Buộc bà Võ Kim M1 và ông Võ Huỳnh H trả lại cho ông Trần Văn D số tiền 242.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn D số tiền 708.000.000 đồng. Buộc ông Trần Văn D, ông Nguyễn Vĩnh P2 có trách nhiệm tháo dỡ, di dời toàn bộ nhà và tài sản trên đất giao trả lại cho bà Võ Kim M1 và ông Võ Huỳnh H phần đất tổng diện tích 430,90m², theo mảnh trích đo địa chính số 4052-1018, thửa 134, tờ bản đồ số 16, tại khóm 2, phường Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau cho bà Võ Kim M1 và ông Võ Huỳnh H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 281963 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 25/01/2019, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS00661.

Kể từ ngày ông Trần Văn D có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Võ Kim M1 và ông Võ Huỳnh H không thi hành xong số tiền trên, thì phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Võ Kim M1 và ông Võ Huỳnh H phải chịu số tiền 134.735.716 đồng (Chưa nộp). Ông Trần Văn D phải chịu số tiền 32.320.000 đồng; ngày 01/6/2021, ông Trần Văn D có nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng tại biên lai số 0001137, được đối trừ; ông Trần Văn D phải tiếp tục nộp số tiền 32.020.000 đồng. Ngân hàng Bkhông phải chịu án phí; ngày 30/11/2020, Ngân hàng có nộp tạm ứng số tiền 60.147.000 đồng tại Biên lai số 0000284 được nhận lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn D phải chịu 300.000 đồng; ngày 17/6/2022, ông D có nộp tạm ứng số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001582 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, được chuyển thu, đối trừ.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Đặng Minh Trung