

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 223/2024/DS-PT

Ngày 25 - 4 - 2024

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
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 BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Sỹ Trú

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Bà Ngô Thị Bích Diệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thảo Vy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Tuyền – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 69/2024/TLPT-DS ngày 28 tháng 02 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 115/2023/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 116/2024/QĐ-PT ngày 14 tháng 3 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 181/2024/QĐ-PT ngày 04/4/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thanh H, sinh năm 1974; địa chỉ: số B, khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Hiền T, là Luật sư Văn phòng L1, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H, có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Thuận V, sinh năm 1989; địa chỉ: số B đường L, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Duy N, sinh năm 1980; địa chỉ: khu N, thôn T, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 22/12/2023), có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Võ Thị Hoàng L, sinh năm 1990; địa chỉ: số B đường L, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà L: Bà Nguyễn Duy N, sinh năm 1980; địa chỉ: khu N, thôn T, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 22/12/2023), có mặt.

2. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (V2); địa chỉ trụ sở: tầng 1 (tầng trệt) và tầng 2, Tòa nhà S; số A P, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Đậu Thị T1, sinh năm 1989; địa chỉ: tổ A, ấp C, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 14/9/2023), có mặt

3. Bà Nguyễn Hoàng Thiên N1, sinh năm 1969; địa chỉ: số A M, B P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn xin vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Huỳnh Thanh H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Huỳnh Thanh H trình bày:

Bà H quen biết ông Nguyễn Thuận V do cha vợ ông V thuê đất của bà H. Khoảng năm 2022 do bà H có nhu cầu bán đất và nhà nên ông V có giới thiệu bà Nguyễn Hoàng Thiên N1 đến để mua phần đất và căn nhà thuộc thửa 53, tờ bản đồ 13, tọa lạc tại B108A, Phan Thanh G, khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho bà H.

Sau đó bà N1 và bà H thỏa thuận: “Bà N1 đồng ý mua căn nhà trên của bà H với giá 8.000.000.000 đồng”. Bà N1 đặt cọc cho bà H 200.000.000 đồng. Bà N1 nói do bà chưa có tiền nên bà N1 sẽ dùng đất và căn nhà trên để vay ngân hàng lấy tiền trả tiền chuyển nhượng đất và nhà cho bà H. Sau đó bà H có nghe bên ngân hàng nói với bà N1 và ông V là do bà N1 lớn tuổi nên không vay được gói lâu năm, do đó bà N1 và ông V có thỏa thuận với bà H là sẽ để ông V thực hiện mọi thủ tục đứng tên quyền sử dụng đất, đứng tên vay ngân hàng đối với quyền sử dụng đất và căn nhà trên và bà H đã đồng ý.

Sau đó, bà H và ông V ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, với nội dung: Bà H chuyển nhượng phần đất và tài sản gắn liền trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM604013 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS10672) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/4/2018, đất thuộc thửa 53, tờ bản đồ 13, tọa lạc tại khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương, diện tích 202,5m² với giá 8.000.000.000 đồng. Giá ghi tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá đất là 400.000.000 đồng, giá tài sản trên đất là 400.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên được công chứng số 700 quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/01/2022 tại Văn phòng C. Đến ngày 08/02/2022 ông Nguyễn Thuận V được cập nhật chuyển nhượng tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS10672 ngày 11/4/2018. Sau đó ông V dùng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất trên để vay Ngân hàng Thương mại cổ phần Q và ông V đã thanh toán tiền chuyển

nhượng đất cho bà H được số tiền 2.500.000.000 đồng, số tiền còn lại 5.300.000.000 đồng đến nay chưa thanh toán. Do đó, bà H khởi kiện buộc ông Nguyễn Thuận V có trách nhiệm trả lại cho bà H toàn bộ số tiền còn nợ khi nhận chuyển nhượng đất trên. Ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

Bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Bà H và ông V có quan hệ tình cảm với nhau nên khoảng đầu năm 2022 do bà H cần tiền nên bà H định thế chấp đất và nhà tại địa chỉ: số B, khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương để vay ngân hàng. Tuy nhiên, do bà H không đủ điều kiện vay ngân hàng, nên bà H có nhờ ông V đứng tên vay ngân hàng giúp cho bà H tạm thời, khi nào bán đất và nhà được bà H sẽ trả hết ngân hàng và sang tên chuyển nhượng toàn bộ đất và nhà trên cho người khác.

Để thực hiện sự việc trên bà H đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất thuộc thửa 53, tờ bản đồ số 13, tại địa chỉ: số B, khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương của bà H cho ông Nguyễn Thuận V với giá 8.000.000.000 đồng, sau đó ông V sẽ dùng quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất trên để thế chấp vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền 5.500.000.000 đồng, toàn bộ số tiền vay 5.500.000.000 đồng được chuyển vào tài khoản của bà Huỳnh Thanh H tại hồ sơ vay trên.

Bà H nói chỉ nhờ ông V đứng tên tạm thời vì người mua căn nhà trên đang đi xa, mà bà H thì đang cần tiền gấp, khi nào người mua nhà về bà H sẽ bán lại cho người đó và trả hết nợ ngân hàng cho ông V. Khi vay ngân hàng xong thì 03 tháng đầu bà H là người chuyển tiền cho ông V để ông V trả tiền hàng tháng cho ngân hàng. Các tháng tiếp theo bà H không đưa tiền cho ông V nên ông V phải tự bỏ tiền của ông V để thanh toán tiền gốc và lãi hàng tháng cho ngân hàng.

Bà N xác định ông Nguyễn Thuận V có ký tên, lăn tay tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/01/2022; văn bản cam kết về tài sản ngày 10/02/2022, hợp đồng đặt cọc ngày 07/01/2022, văn bản cam kết ngày 22/01/2022, hợp đồng tín dụng ngày 21/01/2022; đơn đề nghị giải ngân kiêm kê ước nhận nợ ngày 26/01/2022, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; đơn đề nghị phát hành thẻ ngày 21/01/2022.

Ngày 13 tháng 9 năm 2023 ông Nguyễn Thuận V có yêu cầu phản tố gồm:

Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 700 quyền số 01/2022 ngày 22 tháng 01 năm 2022 tại Văn phòng C.

Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000743.CN36 cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thuận V ngày 08/02/2022.

Buộc bà Huỳnh Thanh H nhận lại nhà và đất tại địa chỉ: số B, khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Buộc bà Huỳnh Thanh H phải thanh toán toàn bộ khoản vay tại Ngân hàng TMCP Q theo Hợp đồng tín dụng số 000743.TC007.

Buộc bà Huỳnh Thanh H trả lại số tiền ông V đã thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q là 604.066.105 đồng.

Ông V không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (V2).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (V2) do bà Đậu Thị T1 trình bày: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (V2) đã ký với ông Nguyễn Thuận V và bà Võ Thị Hoàng L các hợp đồng tín dụng sau:

- Hợp đồng tín dụng số 1596554.22 ngày 21/01/2022 với nội dung: VIB cho ông Nguyễn Thuận V và bà Võ Thị Hoàng L vay số tiền 5.500.000.000 đồng; mục đích vay vốn: đáp ứng nhu cầu thanh toán tiền nhận chuyển nhượng bất động sản tọa lạc tại thửa đất số 53, tờ bản đồ số 13, khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương; thời hạn vay: 360 tháng từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến ngày 26/01/2052; lãi suất vay: 12.30%/năm, lãi suất này sẽ được V2 chủ động điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3.9%/năm; ngày trả lãi: vào ngày 28 hàng tháng; hoàn trả khoản tín dụng gốc: vào ngày 28 hàng tháng, kỳ trả đầu tiên 28/02/2022, mỗi kỳ trả 15,278,000 đồng, số còn lại trả vào cuối kỳ.

Ngày 26/01/2022, V2 đã giải ngân cho ông Nguyễn Thuận V và bà Võ Thị Hoàng L theo đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 1596554.22 với số tiền 5.500.000.000 đồng vào tài khoản số 111120099 của bà Huỳnh Thanh H mở tại VIB theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với hợp đồng tín dụng có nội dung “GN PTOA TK Huỳnh Thanh Hà/KU 1596554.22/NGUYEN THUAN VINH TT TIEN MUA BĐS TDS 53, TBD 13”.

- Ngày 21/01/2022 theo đề nghị phát hành thẻ ký ngày 21/01/2022 của ông Nguyễn Thuận V với nội dung: VIB cấp cho ông Nguyễn Thuận V thẻ tín dụng V2, hạn mức 100.000.000 đồng.

- Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Nguyễn Thuận V và bà Võ Thị Hoàng L đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tại hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp đã ký từ ngày 28/01/2023.

Nay Ngân hàng yêu cầu độc lập yêu cầu: Ông Nguyễn Thuận V và bà Võ Thị Hoàng L phải thanh toán cho ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 26/12/2023 là: 6.437.769.926 đồng gồm:

Tại Hợp đồng tín dụng số 1596554.22 ngày 21/01/2022, số tiền 6.269.149.598 đồng; trong đó: nợ gốc 5.331.475.431 đồng, nợ lãi trong hạn 595.803.551 đồng, nợ lãi quá hạn 341.870.616 đồng.

Tại đề nghị phát hành thẻ ký ngày 21/01/2022 số tiền: 168.620.328 đồng; trong đó nợ gốc 99.495.796 đồng, nợ lãi 33.596.591 đồng, phí 35.527.941 đồng.

Buộc ông Nguyễn Thuận V và bà Võ Thị Hoàng L thanh toán tiền lãi phát sinh từ ngày 27/12/2023 cho đến khi ông V và bà Liên thanh t xong toàn bộ khoản vay.

Trường hợp ông Nguyễn Thuận V và bà Võ Thị Hoàng L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi

tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 53, tờ bản đồ số 13, tọa lạc khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ, thì bên vay vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Hoàng L do bà Nguyễn Duy N trình bày: Bà L là vợ của ông Nguyễn Thuận V, bà L thống nhất trình bày và yêu cầu của ông V. Bà L xác định bà có ký tên, lăn tay tại văn bản cam kết về tài sản ngày 10/02/2022, văn bản cam kết ngày 22/01/2022, hợp đồng tín dụng ngày 21/01/2022; đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ ngày 26/01/2022; phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Bà L xác định ông V chỉ đứng tên quyền sử dụng đất và đứng tên vay ngân hàng thay cho bà H. Nay bà L không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà H, đối với yêu cầu của Ngân hàng bà L có ý kiến bà yêu cầu bà H phải tự thanh toán toàn bộ khoản vay cho Ngân hàng, bà L không đồng ý yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (V2). Bà L không có yêu cầu độc lập gì đối với vụ án trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Hoàng Thiên N1 trình bày: Việc mua bán đất giữa ông Nguyễn Thuận V và bà Huỳnh Thanh H là mối quan hệ cá nhân giữa hai người, bà không có liên quan về pháp lý nào đối với việc mua bán trên, do đó bà yêu cầu được giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 115/2023/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thanh H đối với bị đơn ông Nguyễn Thuận V về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1.1 Buộc ông Nguyễn Thuận V và bà Võ Thị Hoàng L có trách nhiệm thanh toán số tiền còn nợ khi nhận chuyển nhượng đất và nhà tại thửa đất số 53, tờ bản đồ 13 tọa lạc tại khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho bà Huỳnh Thanh H số tiền là 2.300.000.000 đồng (hai tỷ ba trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền nêu trên thì người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án khoản tiền lãi bằng mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.2 Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thanh H về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Thuận V và bà Võ Thị Hoàng L trả lại số tiền còn nợ khi nhận chuyển nhượng đất và nhà tại thửa đất số 53, tờ bản đồ 13 tọa lạc tại khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương số tiền 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng).

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q đối với bị đơn ông Nguyễn Thuận V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Hoàng L về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

2.1. Buộc ông Nguyễn Thuận V và bà Võ Thị Hoàng L phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền 6.437.769.926 đồng gồm:

Tại Hợp đồng tín dụng số 1596554.22 ngày 21/01/2022: tiền nợ gốc 5.331.475.431 đồng, nợ lãi trong hạn 595.803.551 đồng, nợ lãi quá hạn 341.870.616 đồng.

Tại đơn đề nghị phát hành thẻ tín dụng ngày 21/01/2022: tiền nợ gốc 99.495.796 đồng, nợ lãi 33.596.591 đồng, phí 35.527.941 đồng.

2.2. Buộc ông Nguyễn Thuận V và bà Võ Thị Hoàng L phải tiếp tục thanh toán tiền lãi và các khoản phí phát sinh kể từ ngày 27/12/2023 trên số tiền dư nợ gốc của hợp đồng tín dụng số 1596554.22 ngày 21/01/2022 và đơn đề nghị phát hành thẻ tín dụng ngày 21/01/2022 cho đến khi thanh toán xong các khoản tiền nêu trên theo mức lãi suất trong hợp đồng tín dụng số 1596554.22 ngày 21/01/2022 và đơn đề nghị phát hành thẻ tín dụng ngày 21/01/2022 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (V2) với ông Nguyễn Thuận V và bà Võ Thị Hoàng L.

2.3. Về phát mãi tài sản:

Trường hợp ông Nguyễn Thuận V và bà Võ Thị Hoàng L không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền nợ trên cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 951, quyền số: 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 14/02/2022 là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 53, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại: khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 604013, số vào sổ cấp GCN: CS10672 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/4/2018, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thuận V ngày 08/02/2022.

Trường hợp số tiền phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ của ông Nguyễn Thuận V và bà Võ Thị Hoàng L tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q thì ông Nguyễn Thuận V và bà Võ Thị Hoàng L có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả hết số nợ còn lại cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản vay cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

2.4. Sau khi ông Nguyễn Thuận V và bà Võ Thị Hoàng L thanh toán xong toàn bộ khoản vay tại Hợp đồng tín dụng số 1596554.22 ngày 21/01/2022 cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q thì Ngân hàng có trách nhiệm trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 604013, số vào sổ cấp GCN: CS10672 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/4/2018, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thuận V ngày 08/02/2022.

3. Kiến nghị cơ quan thuế có thẩm quyền thực hiện việc truy thu thuế đối với số tiền 7.200.000.000 đồng (bảy tỷ hai trăm triệu đồng) đúng quy định pháp luật đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 700 quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/01/2022 tại Văn phòng C đối với thửa đất số 53, tờ bản đồ 13 tọa lạc tại khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 12/01/2024 nguyên đơn bà Huỳnh Thanh H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ cho cấp sơ thẩm xét xử lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Nội dung quan điểm bảo vệ cho nguyên đơn đã trình bày rõ trong Bản luận cứ gửi cho Tòa án và bổ sung một số vấn đề như sau: đơn yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q chưa đảm bảo quy định của pháp luật, người ký đơn không đúng thẩm quyền, cụ thể: người đại diện theo pháp luật của ngân hàng là ông Hán Ngọc V1 nhưng đơn yêu cầu độc lập lại do bà Trần Thị Thu H1 ký là không đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, bà ký đơn nhưng không có căn cước công dân kèm theo; hợp đồng tín dụng ký trước khi có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là trái luật; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 và ông M chỉ có 800.000.000 đồng nhưng ngân hàng giải nhân cho vay 5.500.000.000 đồng là trái quy định của ngân hàng và có dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự; Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ thỏa thuận ba bên mà đã quyết định chấp nhận yêu cầu độc lập của ngân hàng là giải quyết chưa đúng bản chất vụ án. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm chuyển cho cấp sơ thẩm xét xử lại.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng đơn yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q chưa đảm bảo quy định của pháp luật về thẩm quyền ký đơn, tuy nhiên tài liệu trong hồ sơ thể hiện, người đại của ngân hàng đã có văn bản ủy quyền cho bà Trần Thị Thu H1, là Giám đốc Trung tâm quản lý nợ ngân hàng B có quyền ký đơn khởi kiện, do đó đơn yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q do bà H1 ký là đúng quy định.

Bà H1 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của đương sự,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn bà Huỳnh Thanh H kháng cáo trong thời hạn luật định nên Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thụ lý theo quy định của pháp luật.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Hoàng Thiên N1 có yêu cầu xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt họ.

[1.3] Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Thuận V có yêu cầu phản tố hủy hợp đồng chuyển nhượng, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, buộc

bà H nhận lại nhà, buộc bà H thanh toán toàn bộ khoản vay cho ngân hàng, buộc bà H trả lại số tiền bị đơn đã thanh toán cho ngân hàng nhưng ông V không nộp tiền tạm ứng án phí nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét yêu cầu phản tố của bị đơn là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Bà Huỳnh Thanh H đứng tên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở thuộc thửa số 53, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS10672 do Sở T2 trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 11 tháng 4 năm 2018.

Ngày 07 tháng 01 năm 2022, bà H và ông Nguyễn Thuận V thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc, theo đó bà H chuyển nhượng cho ông V toàn bộ nhà và quyền sử dụng đất nêu trên với giá 8.000.000.000 đồng. Ngày 22/01/2022, bà Huỳnh Thanh H ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thuận V, bà Võ Thị Hoàng L đối với nhà đất nói trên. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng Công quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD. Tuy nhiên, các bên ghi giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng.

Bị đơn cho rằng bị đơn chỉ đứng tên quyền sử dụng đất, đứng tên vay ngân hàng giùm cho bà H nhưng không có chứng cứ chứng minh. Quá trình tố tụng bị đơn thừa nhận chữ ký và dấu lấn tay tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/01/2022, văn bản cam kết về tài sản ngày 10/02/2022, hợp đồng đặt cọc ngày 07/01/2022, văn bản cam kết ngày 22/01/2022 là do bị đơn tự nguyện ký tên và lấn tay. Do đó, có căn cứ cho rằng bị đơn có nhận chuyển nhượng đất của nguyên đơn.

[2.2] Nguyên đơn bà Huỳnh Thanh H cung cấp chứng cứ là Văn bản cam kết ngày 22/01/2022 và Vi bằng lập ngày 26/4/2022 đề yêu cầu bị đơn phải thanh toán số tiền 5.300.000.000 đồng, xét thấy: Lời trình bày của nguyên đơn là không có căn cứ, bởi lẽ, quá trình tố tụng chính bà H thừa nhận, bà H đã nhận tiền đặt cọc của bị đơn ông V số tiền 200.000.000 đồng, nhận 5.500.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Thuận V do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q giải ngân chuyển vào tài khoản số 111120099 của bà H tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q. Sự thừa nhận của bà H phù hợp với Phiếu giải ngân ngày 26/01/2022 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q thể hiện Ngân hàng đã giải ngân số tiền 5.500.000.000 đồng vào tài khoản số 111120099 của bà Huỳnh Thanh H có nội dung “GN PTOA TK Huỳnh Thanh Hà/KU 1596554.22/NGUYEN THUAN VINH TT TIEN MUA BĐS TĐS 53, TĐĐ 13”.

Như vậy, có căn cứ xác định bà Huỳnh Thanh H chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thuận V, bà Võ Thị Hoàng L quyền sử dụng đất và nhà ở thuộc thửa số 53, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương với giá 8.000.000.000 đồng. Ông V đã thanh toán 5.700.000.000 đồng, số tiền còn lại là 2.300.000.000 đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông V còn nợ bà H số tiền 2.300.000.000 đồng và buộc vợ chồng ông V, bà L phải trả số tiền này là có căn cứ.

[2.3]. Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q: Bị đơn ông Nguyễn Thuận V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Hoàng L xác định bị đơn chỉ đứng tên vay dùm cho bà H nên không đồng ý trả nợ cho ngân hàng mà buộc bà Huỳnh Thanh H phải thanh toán toàn bộ khoản vay trên cho ngân hàng, xét thấy: Hợp đồng tín dụng ngày 21/01/2022; đơn đề nghị giải ngân kiêm kê ước nhận nợ

ngày 26/01/2022 ông V và bà L đều tự nguyện ký tên, lấn tay; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; đơn đề nghị phát hành thẻ ngày 21/01/2022 ông V tự nguyện ký tên. Ông V, bà L xác định có vay ngân hàng nhưng chỉ đứng tên vay dùm cho bà H, tuy nhiên ông V, bà H không có chứng cứ thể hiện đứng tên vay dùm cho bà H. Do đó lời trình bày của ông V, bà L không có căn cứ.

Ngoài ra, ngày 21/01/2022 theo đề nghị phát hành thẻ của ông Nguyễn Thuận V với nội dung: VIB cấp cho ông Nguyễn Thuận V thẻ tín dụng V2, hạn mức 100.000.000 đồng. Tại đơn đề nghị phát hành thẻ thể hiện có chữ ký của ông Nguyễn Thuận V và từ khi ký kết hợp đồng tín dụng, nhận thẻ tín dụng ông V có sử dụng thẻ, có phát sinh nợ. Tính đến ngày 26/12/2023 ông V còn nợ tổng cộng 168.620.328 đồng; trong đó nợ gốc 99.495.796 đồng, nợ lãi 33.596.591 đồng, phí 35.527.941 đồng, được thể hiện tại bản sao kê tài khoản mà ngân hàng đã cung cấp.

Do ông Nguyễn Thuận V và bà Võ Thị Hoàng L không thực hiện đúng nội dung thỏa thuận quy định tại hợp đồng tín dụng về việc thanh toán số tiền vay cho ngân hàng là ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ngân hàng. Do đó, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông V và bà Liên thanh t toàn bộ các khoản vay là phù hợp quy định tại các Điều 463; 465; 470 của Bộ luật Dân sự. Trường hợp ông V, bà L không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo quy định. Ngoài ra, ông V, bà L phải tiếp tục có nghĩa vụ trả tiền lãi phát sinh và các khoản phí khác kể từ ngày 27/12/2023 trên số tiền dư nợ gốc của hợp đồng tín dụng và thẻ tín dụng được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q với ông Nguyễn Thuận V và bà Võ Thị Hoàng L là phù hợp với quy định của pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ các tài liệu chứng cứ do các đương sự cung cấp, các chứng cứ khác đã thu thập được, quy định của pháp luật và quyết định chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q là phù hợp với quy định của pháp luật.

Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm cho rằng, nguyên đơn có thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất cho bà Nguyễn Hoàng Thiên N1 và đã chuyển cho bà N1 3.000.000.000 đồng và yêu cầu xem xét trách nhiệm của bà N1 nhưng không xuất trình chứng cứ chứng minh, bà N1 không thừa nhận liên quan đến việc chuyển nhượng đất nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Thanh H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 115/2023/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Huỳnh Thanh H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004617 ngày 22/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

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

CÁC THẨM PHÁN THÀNH VIÊN THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Thuận An;
- TAND thành phố Thuận An;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Lê Sỹ Trứ