

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 125/2020/DS-PT

Ngày 07/7/2020

“V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Huân

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Bằng và ông Hoàng Kim Khánh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phan Thị Linh Chi. Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hải Anh; Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 07/7/2020, tại trụ sở TAND tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 92/2020/TLPT-DS ngày 17/4/2020 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2020/DS-ST ngày 19/02/2020 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 137/2020/QĐXXPT-DS ngày 09/6/2020 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam

Địa chỉ: Tháp B, số 35H, quận H, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Lê Trường G - Giám đốc phòng giao dịch C- Có mặt (Theo văn bản ủy quyền ngày 28/5/2020 )

Địa chỉ: Km 20, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk

**- Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị H và ông Trần Văn Tr - Có mặt (ông Trần Văn Tr ủy quyền cho và Nguyễn Thị H tham gia tố tụng, theo văn bản ủy quyền ngày 17/7/2019 và ngày 02/7/2020 )

Cùng địa chỉ: Thôn 15, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk

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

1. Ông H1 và bà Phan Thị X - Có mặt (Ông H1 ủy quyền cho bà Phan Thị X tham gia tố tụng, theo văn bản ủy quyền ngày 24/9/2019)

Cùng địa chỉ: Thôn 14, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Quang H1: Luật sư Nguyễn Văn L - Văn phòng luật sư ĐL, Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk - Có mặt*

2. Ông Trần Quang T- Vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn 14, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk

*Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Phan Thị X- Có mặt (Theo văn bản uỷ quyền ngày 10/9/2019)*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện ngày 08/5/2019 và quá trình tham gia giải quyết vụ án, nguyên đơn là Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam trình bày:*

Ngày 17/3/2017, Ngân hàng ký kết hợp đồng tín dụng số: 01/2017/7678879/HĐTD với ông Trần Văn Tr và bà Nguyễn Thị H tại Phòng giao dịch HB - Chi nhánh B, cho ông Tr và bà H vay 900.000.000đ; Thời hạn vay 11 tháng; lãi suất cho vay 10%/năm; mục đích sử dụng tiền vay là trồng tiêu, chăm sóc tiêu và chăn nuôi bò thịt.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả khoản tiền vay nêu trên, ông Trần Văn Tr và bà Nguyễn Thị H tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 01/2016/7678879/HĐTC được ký kết với Ngân hàng ngày 27/4/2016 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp nêu trên ngày 06/12/2017, thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất, gồm:

1. Thửa đất số 15215, tờ bản đồ số 68, tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H ngày 13/7/2015.

2. Thửa đất số 16348, tờ bản đồ số 70, tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tr, bà H ngày 22/9/2014.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Ngày 17/3/2017, Ngân hàng giải ngân cho ông Tr, bà H vay 900.000.000đ; ngày 04/12/2017, ông Tr và bà H đã trả cho Ngân hàng 250.000.000đ tiền nợ gốc và 52.504.110đ tiền lãi suất; Ngân hàng trả lại cho ông Tr, bà H một phần tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất số 16348, tờ bản đồ số 70. Tính đến ngày 11/4/2019, ông Tr và bà H còn nợ Ngân hàng 650.000.000đ tiền nợ gốc và 136.756.164đ tiền lãi suất, tổng cộng 786.756.164đ; Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu ông Tr và bà H trả nợ số tiền nêu trên nhưng ông Tr và bà H không trả. Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết: Buộc ông Tr và bà H trả cho Ngân hàng số tiền nợ nêu trên và tiền lãi suất phát sinh trên số tiền nợ gốc theo hợp đồng tín dụng tính từ ngày 12/4/2019, xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 15215, tờ bản đồ số 68, tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, để Ngân hàng thu hồi nợ.

*Trong đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ngày 28/9/2019 và quá trình tham gia giải quyết vụ án, bị đơn là ông Trần Văn Tr và bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Ngày 17/3/2017, vợ chồng ông, bà có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam, tại Phòng giao dịch HB - Chi nhánh B, vay Ngân hàng 900.000.000đ, đúng như Ngân hàng đã trình bày; Số tiền vay nêu trên, vợ chồng ông, bà vay giúp cho vợ chồng ông Trần Văn H1 và bà Phan Thị X 650.000.000đ; Sau khi nhận tiền vay từ Ngân hàng, vợ chồng ông, bà đã giao vợ chồng ông H1, bà X 650.000.000đ.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ khoản tiền vay nêu trên cho Ngân hàng, vợ chồng ông, bà thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 15215, tờ bản đồ số 68 và thửa đất số 16348, tờ bản đồ số 70, tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Tuy nhiên, thửa đất số 15215, tờ bản đồ số 68 là của ông H1, bà X; bà đứng tên hộ cho vợ chồng ông H1, bà X trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 15215; vợ chồng ông H1, bà X nhờ bà vay Ngân hàng 650.000.000đ và thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 15215. Ngày 03/11/2016, bà chuyển cho vợ chồng ông H1, bà X 100m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 15215, tờ bản đồ số 68 với giá 20.000.000đ cùng với căn nhà tạm và tài sản khác gắn liền với đất giá 50.000.000đ; Tổng cộng 70.000.000đ nhưng ông H1, bà X không có tiền để thanh toán cho bà, nên hai bên thoả thuận: Ông H1 và bà X phải chăm sóc, trông coi vườn Hồ Tiêu trên thửa đất số 15215, cho vợ chồng ông, bà trong thời hạn 03 năm, tính từ ngày ông H1, bà X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng, để khấu trừ khoản tiền 70.000.000đ mà ông H1, bà X nhận chuyển nhượng nhà và đất. Tuy nhiên, sau đó vợ chồng ông H1, bà X không thực hiện thoả thuận nêu trên, cũng chưa thanh toán cho vợ chồng ông, bà 70.000.000đ.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với Ngân hàng: Ngày 04/12/2017, vợ chồng ông, bà đã trả cho Ngân hàng 250.000.000đ tiền nợ gốc và 52.504.110đ tiền lãi suất; Ngân hàng đã trả lại cho vợ chồng ông, bà một phần tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 16348, tờ bản đồ số 70; Số tiền nợ gốc còn lại 650.000.000đ và tiền lãi suất, vợ chồng ông, bà yêu cầu ông H1, bà X trả nợ cho Ngân hàng nhưng ông H1, bà X không trả. Vì vậy, việc Ngân hàng khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông, bà phải trả số tiền nợ gốc đã vay 650.000.000đ và tiền lãi suất thì ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo pháp luật và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng 100m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 15215, tờ bản đồ số 68 và tài sản gắn liền với đất, giữa bà H và vợ chồng ông H1, bà X ngày 03/11/2016 là vô hiệu, để Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp thu hồi nợ.

*Quá trình tham gia giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phan Thị X và ông H1 trình bày:*

Thửa đất số 15215, tờ bản đồ số 68, tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, có nguồn gốc là của vợ chồng ông, bà. Do ông, bà là người phải thi hành án dân sự; bà Nguyễn Thị H là người được thi hành án dân sự. Tại biên bản thoả thuận thi hành án ngày 19/01/2015 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C, vợ chồng ông, bà thoả thuận với bà H, chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên cùng với tài sản gắn liền với đất cho bà H với giá trị 450.000.000đ, để thanh toán số

tiền phải thi hành án 192.485.000đ; bà H thanh toán lại cho ông, bà số tiền chênh lệch. Do vợ chồng ông bà không có chỗ ở, nên bà H cho vợ chồng ông bà ở nhờ căn nhà tạm trên thửa đất số 15215; ngày 03/11/2016, bà H chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà 100m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 15215, cùng với căn nhà tạm và tài sản khác gắn liền với đất là 70.000.000đ. Do không có tiền thanh toán cho bà H, nên vợ chồng ông bà đã lao động chăm sóc vườn Hồ Tiêu trên thửa đất số 15215 cho bà H trong thời hạn 03 năm, để khấu trừ khoản tiền nhận chuyển nhượng 100m<sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền với đất; ông bà đã thực hiện việc chăm sóc vườn Hồ Tiêu cho bà H đủ 03 năm; Sau khi nhận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên, ông bà đổ thêm đất nâng cao nền nhà hết số tiền 21.000.000đ và xây dựng lại căn nhà trên đất hết số tiền 280.000.000đ; việc bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 03/11/2016, giữa vợ chồng ông bà và bà H vô hiệu thì ông bà không đồng ý.

*Quá trình tham gia giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Quang T trình bày:*

Ông là con ruột của bà Phan Thị X và ông Trần Quang H1, ông đồng ý với lời trình bày của bà X.

***Bản án dân sự sơ thẩm số:01/2020/DS-ST ngày 19/02/2020 của TAND huyện Cư Kuin đã quyết định:***

Áp dụng: Điều 28, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 165, Điều 235, Điều 266 BLTTDS; Các Điều 128, 137, 342, 348, 355, 371 BLDS năm 2005; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng.

**Tuyên xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

1. Buộc ông Trần Văn Tr và bà Nguyễn Thị H, phải liên đới trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam tại phòng giao dịch HB-Chi nhánh B 650.000.000đ tiền nợ gốc và 220.900.000đ tiền lãi suất tính đến ngày 19/02/2020; Tổng cộng 870.900.000đ và lãi suất phát sinh trên số tiền nợ gốc theo hợp đồng tín dụng số: 01/2017/7678879/HĐTD ngày 17/3/2017, tính từ ngày 20/02/2020 cho đến khi thanh toán xong số tiền nợ gốc nêu trên.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Nguyễn Thị H: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, được ký kết ngày 03/11/2016 giữa bà Nguyễn Thị H và ông Trần Quang H1, bà Phan Thị X là vô hiệu.

Ông H1 và bà Phan Thị X phải trả lại cho bà Nguyễn Thị H 100m<sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền với đất gồm có: 01 căn nhà cấp bốn diện tích 48,46m<sup>2</sup>; 01 nhà tạm cùng với nhà bếp và nhà vệ sinh, có tổng diện tích 54,63m<sup>2</sup>; 02 bồn nước cùng với 02 khung sắt làm giá đỡ; thuộc thửa đất số 15215, tờ bản đồ số 68, tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; Thửa đất số 15215, có tứ cận: hướng Đông Bắc giáp đường đi nội thôn; hướng Tây Nam giáp thửa đất số 15216; hướng Đông Nam

giáp thửa đất số 15243 và thửa đất số 15245; hướng Tây Bắc giáp thửa đất số 15212 và thửa đất số 15214.

Bà Nguyễn Thị H phải thanh toán cho ông Nguyễn Quang H1 và bà Phan Thị X tài sản gắn liền với đất là 195.210.000đ và bồi thường thiệt hại cho ông H1, bà X 40.000.000đ, tổng cộng 235.210.000đ.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về xử lý tài sản thế chấp, chi phí định giá tài sản, án phí và tuyên quyền kháng cáo.

Ngày 04/3/2020, bị đơn là bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo với lý do: Ngày 17/3/2017, vợ chồng bà vay Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam 900.000.000đ; trong đó, vợ chồng bà vay giúp cho ông H1 và bà Phan Thị X 650.000.000đ. Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc vợ chồng bà phải trả cho Ngân hàng 650.000.000đ tiền nợ gốc và lãi suất là không đúng, đề nghị Tòa án cấp phúc xét xử lại và buộc ông H1, bà X phải trả nợ cho Ngân hàng khoản tiền nợ nêu trên.

Ngày 28/02/2010, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông H1 và bà Phan Thị X có đơn kháng cáo với lý do: Ngày 03/11/2016, bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà 100m<sup>2</sup> đất cùng với căn nhà tạm trên đất, thuộc thửa đất số 15215, tờ bản đồ số 68, tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; bà Nguyễn Thị H cam kết sẽ tách thửa và làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông, bà đối với diện tích đất nêu trên; hiện tại vợ chồng ông, bà đã xây căn nhà tình nghĩa trên đất; việc bà H thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 15215 cho Ngân hàng, vợ chồng ông bà không biết. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được ký kết giữa vợ chồng ông bà và bà H đối với diện tích đất nêu trên vô hiệu là không đúng, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk cho rằng: Kể từ thời điểm thụ lý vụ án đến khi mở phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc thụ lý, giải quyết vụ án; những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình.

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn là bà Nguyễn Thị H, VKSND tỉnh Đắk Lắk xét thấy: Ngày 17/3/2017, ông Trần Văn Tr và bà Nguyễn Thị H ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam, vay Ngân hàng 900.000.000đ; ngày 04/12/2017, ông Tr và bà H trả nợ cho Ngân hàng 250.000.000đ tiền nợ gốc và 52.504.110đ tiền lãi suất; khoản tiền nợ gốc còn lại 650.000.000đ và tiền lãi suất phát sinh theo hợp đồng tín dụng, ông Tr và bà H không trả cho Ngân hàng là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử buộc ông Tr và bà H phải trả cho Ngân hàng 650.000.000đ tiền nợ gốc đã vay, cùng với tiền lãi suất là có căn cứ, đúng pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Xét yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Quang H1, bà Phan Thị X, VKSND tỉnh Đắk Lắk xét thấy: Thửa đất số 15215, tờ bản đồ 68, tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, thuộc quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị H; ngày 27/4/2016, vợ chồng bà H thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam; ngày 03/11/2016, bà H chuyển nhượng 100m<sup>2</sup> đất cùng với căn nhà tạm trên đất, thuộc thửa đất 15215 cho vợ chồng ông Trần Quang H1, bà Phan Thị X là vi phạm điểm f khoản 2 Điều 7 của Hợp đồng thế chấp, vi phạm điều cấm của luật. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu và xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, là có căn cứ, đúng pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H1 và bà Phan Thị X, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không rút đơn kháng cáo; các đương sự không tự hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết.

[1] Xét đơn kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn trong hạn, nên hợp lệ.

[2] Xét tính hợp pháp của hợp đồng tín dụng số: 01/2017/7678879/HĐTD được ký kết ngày 17/3/2017, giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam và ông Trần Văn Tr, bà Nguyễn Thị H, Hội đồng xét xử xét thấy: Các đương sự tham gia ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, nên hợp đồng hợp pháp, có hiệu lực.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Ngay sau khi hợp đồng tín dụng được ký kết, Ngân hàng đã giải ngân cho ông Tr và bà H vay 900.000.000đ; Đến hạn trả nợ tiền vay, ngày 04/12/2017, vợ chồng ông Tr, bà H trả cho Ngân hàng 250.000.000đ tiền nợ gốc và 52.504.110đ tiền lãi suất; số tiền nợ gốc còn lại 650.000.000đ và tiền lãi suất phát sinh theo hợp đồng tín dụng, ông Tr và bà H không trả cho Ngân hàng, là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng, vi phạm nghĩa vụ của bên vay tài sản, được quy định tại Điều 466 BLDS năm 2015; Bà Nguyễn Thị H kháng cáo cho rằng trong số tiền vay Ngân hàng 900.000.000đ, vợ chồng bà vay giúp cho vợ chồng ông Trần Quang H1, bà Phan Thị X 650.000.000đ, nên ông H1 và bà X phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng số tiền đã vay 650.000.000đ và tiền lãi suất, Hội đồng xét xử xét thấy, không có căn cứ để chấp nhận. Bởi lẽ, vợ chồng bà H là người ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng và nhận tiền vay từ Ngân hàng, nên vợ chồng bà H phải có trách nhiệm trả nợ tiền vay và tiền lãi suất cho Ngân hàng. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử buộc vợ chồng bà H phải trả cho Ngân hàng số tiền đã vay 650.000.000đ và tiền lãi suất

là có căn cứ, đúng với quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị H, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, được ký kết ngày 03/11/2016 giữa bà Nguyễn Thị H và ông Trần Quang H1, bà Phan Thị X, đối với diện tích đất 100m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 15215, tờ bản đồ số 68, tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không được công chứng hoặc chứng thực là vi phạm về hình thức hợp đồng; Tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng, thửa đất số 15215, tờ bản đồ số 68, thuộc quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị H đang được thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam, theo hợp đồng thế chấp bất động sản số: 01/2016/7678879/HĐTC được ký kết ngày 27/4/2016, giữa Ngân hàng và vợ chồng bà H; Việc bà H chuyển nhượng cho vợ chồng ông H1 bà X 100m<sup>2</sup> đất cùng với tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 15215 là vi phạm nội dung hợp đồng thế chấp, được quy định tại điểm f khoản 2 Điều 7 hợp đồng thế chấp, vi phạm khoản 4 Điều 348 BLDS năm 2005, vi phạm điều cấm của luật. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu và xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, là có căn cứ, đúng với quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H1 và bà X, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

**Về án phí phúc thẩm:** Ông H1 và bà Phan Thị X là người có công với cách mạng; bà Nguyễn Thị H là người cao tuổi. Vì vậy, Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông H1, bà X và bà H.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm, không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Quang H1, bà Phan Thị X, bà Nguyễn Thị H; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 466 BLDS năm 2015; Hợp đồng tín dụng số: 01/2017/7678879/HĐTD được ký kết ngày 17/3/2017, giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam và ông Trần Văn Tr, bà Nguyễn Thị H; Điều 128, Điều 137, khoản 4 Điều 348 BLDS năm 2005; điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

**Tuyên xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

1. Buộc ông Trần Văn Tr và bà Nguyễn Thị H, phải liên đới trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam tại phòng giao dịch HB-

Chi nhánh B 650.000.000đ tiền nợ gốc và 220.900.000đ tiền lãi suất tính đến ngày 19/02/2020; Tổng cộng 870.900.000đ và lãi suất phát sinh trên số tiền nợ gốc theo hợp đồng tín dụng số: 01/2017/7678879/HĐTD ngày 17/3/2017, tính từ ngày 20/02/2020 cho đến khi thanh toán xong khoản tiền nợ gốc nêu trên.

**2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Nguyễn Thị H:** Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đối với diện tích đất 100m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 15215, tờ bản đồ số 68, tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, được ký kết ngày 03/11/2016 giữa bà Nguyễn Thị H và ông Trần Quang H1, bà Phan Thị X là vô hiệu.

- Buộc ông H1 và bà Phan Thị X phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H 100m<sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền với đất, gồm có: 01 căn nhà cấp bốn diện tích 48,46m<sup>2</sup>; 01 nhà tạm cùng với nhà bếp và nhà vệ sinh, có tổng diện tích 54,63m<sup>2</sup>; 02 bồn nước cùng với 02 khung sắt làm giá đỡ; thuộc thửa đất số 15215, tờ bản đồ số 68, tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; Thửa đất số 15215 có tứ cận: hướng Đông Bắc giáp đường đi nội thôn, cạnh dài 57,8m; hướng Tây Nam giáp thửa đất số 15216, cạnh dài 81,6m; hướng Đông Nam giáp thửa đất số 15243 và thửa đất số 15245, cạnh dài lần lượt 35,1m + 14m + 58,2m; hướng Tây Bắc giáp thửa đất số 15212 và thửa đất số 15214, cạnh dài lần lượt 21,2m + 19,5m + 33,5m.

- Buộc bà Nguyễn Thị H phải thanh toán cho ông Nguyễn Quang H1 và bà Phan Thị X tài sản gắn liền với đất là 195.210.000đ và bồi thường thiệt hại cho ông H1, bà X 40.000.000đ, tổng cộng 235.210.000đ.

**Về án phí phúc thẩm:** Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị H, ông H1, bà Phan Thị X.

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

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư Kuin;
- Chi cục THADS huyện C;
- Đường sự;
- Cổng thông tin điện tử TA;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

**Nguyễn Huân**