

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 360/2022/DS-PT

Ngày 10 - 8 - 2022

V/v Tranh chấp hợp đồng hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
sở hữu nhà; hợp đồng vay tài sản và
hợp đồng tín dụng

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Chí Tâm

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chí Dũng

Bà Phạm Thị Liên Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Lâm Hồng Diễm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 08 và ngày 10 tháng 8 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 117/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 5 năm 2022, về việc “Tranh chấp hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sở hữu nhà; hợp đồng vay tài sản và hợp đồng tín dụng”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 21/02/2022 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 213/2022/QĐ-PT ngày 17 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Trần Văn S**, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Tổ 13, khóm Mỹ P, thị trấn Mỹ Thọ, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp: Chị **Bùi Thanh Th**, sinh năm 1991.

Địa chỉ: ấp 3, xã Mỹ Long, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư **Nguyễn Văn H** – Văn phòng luật sư Minh H- Đoàn luật sư tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ: Khóm Bình Thạnh 2, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn: Bà **Lê Thị Th**, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Đường 3/2, khóm Mỹ Tây, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư **Võ Thị Th** – Văn phòng luật sư Xuân Hương - Đoàn luật sư tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ: khóm 1, phường 1, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà **Phan Thị Cẩm Ph**, sinh năm 1977.

Địa chỉ: khóm Mỹ P, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

2/ Anh **Phan Hữu D**, sinh năm 1983.

Địa chỉ: khóm Mỹ Tây, thị trấn M, huyện C, Đồng Tháp.

Chỗ ở hiện nay: Trại giam Bến Giá, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

3/ Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam;

Địa chỉ: số 22 Ngô Quyền, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Đơn vị được ủy quyền Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp ông Nguyễn Long Trung Th; Chức vụ: Trưởng phòng KHCN.

Địa chỉ: Số 83-85 đường Nguyễn Huệ, phường 1, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Người kháng cáo: Bà Lê Thị Th là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Nguyên đơn ông Trần Văn S và Người đại diện hợp pháp chị Bùi Thanh Th trình bày:

Ngày 19/12/2015, ông Sung có thỏa thuận chuyển nhượng nhà và đất của bà Lê Thị Th thửa số 148, tờ bản đồ số 21, diện tích 74,1m², đất ở đô thị và căn nhà khung bê tông cốt thép, nền lát gạch men, vách tường, mái sàn bê tông cốt thép, một trệt, một lầu, diện tích xây dựng 71m², diện tích sàn 172,18m² và thửa số 153, tờ bản đồ số 21, diện tích 65,6m², đất ở đô thị và căn nhà khung bê tông cốt thép, nền lát gạch men, vách tường, mái sàn bê tông cốt thép, một trệt, một lầu, diện tích xây dựng 65,6m², diện tích sàn 136,94m². Giá thỏa thuận chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng, thỏa thuận thanh toán làm hai lần.

Ngày 31/12/2015 hai bên làm biên nhận ông S trả cho bà Th số tiền

1.210.000.000đồng (có làm biên nhận để vay tiền Ngân hàng).

Sau đó bà Th, ông S tiếp tục ra công chứng làm thủ tục sang tên nhà và đất và ông S được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào ngày 18/01/2016.

Ngày 25/01/2016 ông S đem thế chấp 02 Giấy chứng nhận QSDĐ cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam – Chi nhánh Đồng Tháp để vay tiền. Sau khi vay tiền, ngày 28/01/2016 ông S trả cho bà Th số tiền 1.790.000.000 đồng.

Do đây là căn nhà duy nhất của bà Th, nên bà Th có hỏi ở lại một thời gian. Ông S chưa có nhu cầu sử dụng nhà ở và tin tưởng bà Th nên ông S đồng ý cho bà Th ở tiếp trong nhà một thời gian, việc thỏa thuận cho bà Th ở tiếp trong nhà chỉ nói miệng chứ không có làm văn bản. Nay có nhu cầu sử dụng nhà đất, ông S yêu cầu bà Th giao nhà đất nhiều lần nhưng bà Th không giao. Ngoài ra vào ngày 30/01/2016 bà Th có hỏi vay của ông S số tiền 50.000.000 đồng, khi vay có làm biên nhận, thời hạn vay đến cuối năm 2016 sẽ trả. Đến hạn, ông S có đòi nhiều lần nhưng bà Th cứ hứa hẹn hoài, đến nay vẫn chưa trả.

Đối với anh Phan Hữu D, sinh năm 1983 là con của bà Th đã chuyển hộ khẩu chuyển đi nơi khác vào ngày 14/9/2014. Năm 2015 bà Th mới chuyển nhượng đất cho ông S, anh D không liên quan gì đến việc chuyển nhượng đất và nhà nên phía nguyên đơn không yêu cầu đưa anh Phan Hữu D vào tham gia trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

Nay, ông S kiện yêu cầu các vấn đề sau:

- Buộc bà Th giao cho ông S: Thửa đất số 148, tờ bản đồ số 21, diện tích 74,1m², đất ở đô thị và căn nhà khung bê tông cốt thép, nền lát gạch men, vách tường, mái sàn bê tông cốt thép, một trệt, một lầu, diện tích xây dựng 74,1m², diện tích ban công là 25,3m², diện tích sàn 99,4m². Thửa đất số 153, tờ bản đồ số 21, diện tích 65,6m², đất ở đô thị và căn nhà khung bê tông cốt thép, nền lát gạch men, vách tường, mái sàn bê tông cốt thép, một trệt, một lầu, diện tích xây dựng 65,6m², diện tích ban công là 6.0m² diện tích sàn 71,6m².

Toàn bộ tài sản khác trong nhà phía ông S yêu cầu bà Th tự di dời, không yêu cầu giải quyết; nếu sau này phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án khác. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông S đã trả cho bà Th được số tiền là 1.790.000.000 đồng. Số tiền còn nợ bà Th số tiền là 1.210.000.000 đồng; ông S đồng ý trả tiếp số tiền còn lại là 1.210.000.000 đồng cho bà Th.

Đối với giá trị 06 phòng karaoke (phần trang trí thêm) là 180.000.000

đồng; 06 cửa gỗ của 6 phòng karaoke là 39.900.000 đồng phát sinh sau khi xem xét thẩm định tại chỗ bổ sung, phía ông S đồng ý trả giá trị cho phía bà Th.

- Buộc bà Lê Thị Th trả cho ông S số tiền 50.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

- Bị đơn bà Lê Thị Th trình bày:

Vào ngày 19/12/2015, bà Th và ông Trần Văn S có ký hợp đồng thỏa thuận (viết tay) mua bán căn nhà đôi, có 02 giấy chứng nhận QSDĐ và quyền sở hữu nhà như trong hợp đồng thỏa thuận đã nêu, giá tiền bán căn nhà đôi thông vách của bà Th là 4.500.000.000 đồng, bà Th nhận trước số tiền 1.790.000.000 đồng tại quầy chi tiền của Ngân hàng mà ông S vay bằng thế chấp tài sản; số tiền còn lại phía bên mua phải trả hết trong vòng một tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng. Đồng thời, trong ngày 19/12/2015 bà Th và ông S thỏa thuận với nhau, bà Th và ông S ký kết hợp đồng theo mẫu của Phòng Công chứng để chuyển nhượng căn nhà đôi của bà Th để ông S làm thủ tục vay ngân hàng để trả tiền cho bà Th.

Do vậy, hợp đồng mua bán theo mẫu của Phòng công chứng để sang tên ghi số tiền 3.000.000.000 đồng là không có giá trị thực hiện mà thực hiện theo hợp đồng viết tay ngày 19/12/2015 và ngày 05/02/2016 có chính quyền địa phương xác nhận và có nội dung phủ định hợp đồng công chứng.

Sau khi bà Th làm thủ tục sang tên căn nhà đôi cho ông S đứng tên xong thì ngày 22/01/2016, ông S mang đến đưa cho bà Th 03 tờ biên nhận thanh toán không đề ngày, tháng, năm nói là của Ngân hàng yêu cầu bà Th ký để chứng tỏ khi mua nhà thể hiện có thanh toán được số tiền ghi sẵn là 1.210.000.000 đồng số còn lại Ngân hàng xem xét để cho vay và như vậy thì mới vay được. Bà Th đồng ý ký biên nhận thanh toán theo yêu cầu của ông S và đưa lại ông S 02 tờ, bà Th giữ 01 tờ. Tờ biên nhận bà Th giữ ông S có ghi biên bản xác nhận phía sau lưng với nội dung “Bà Th không có nhận của ông S số tiền là 1.210.000.000 đồng vì giấy này ngân hàng làm thủ tục cho hợp lệ”.

Như vậy, hợp đồng sang tên theo mẫu qua Phòng Công chứng thì ông S chưa thanh toán tiền, vì hợp đồng này không có giá trị thực hiện và bị phủ định bởi hợp đồng thỏa thuận viết tay ngày 19/12/2015 và hợp đồng thỏa thuận viết tay ngày 05/02/2016. Số tiền ông S vay đưa cho bà Th 1.790.000.000 đồng là số tiền đưa trước để mua căn nhà đôi thông vách theo hợp đồng thỏa thuận viết tay nêu trên.

Do vậy, theo ông S nói rằng bà Th hỏi mượn nhà ở một thời gian là không đúng. Bà Th không đồng ý theo yêu cầu của ông S.

Đối với số tiền 50.000.000 đồng bà vay của ông S thì yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với anh Phan Hữu D là con của bà Th nên bà Th yêu cầu đưa anh Phan Hữu D vào tham gia trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

- Nay, bà Th yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th với ông S gồm:

+ Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất ngày 01/8/2016 có Phòng công chứng số 1 công chứng gồm 02 hợp đồng (giá 350.000.000 đồng, giá 700.000.000 đồng).

+ Hợp đồng thỏa thuận ngày 19/12/2015 ghi giá bán là 3.000.000.000 đồng, không chứng thực.

+ Hợp đồng thỏa thuận ngày 19/12/2015 ghi giá bán là 4.500.000.000 đồng, có chứng thực của Ủy ban nhân dân thị trấn M.

+ Hợp đồng thỏa thuận ngày 05/02/2016 ghi giá bán là 4.500.000.000 đồng, có chứng thực của Ủy ban nhân dân thị trấn M.

- Bà Th yêu cầu ông S phải trả lại QSDĐ và quyền sở hữu nhà, ông S làm thủ tục sang tên QSDĐ và quyền sở hữu nhà gắn liền với đất cho bà Th thuộc thửa 148, 153 cùng tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại khóm Mỹ Tây, thị trấn M. Bà Th đồng ý trả lại cho ông S số tiền 1.790.000.000 đồng mà bà Th đã nhận của ông S.

* Nếu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S thì bà Th yêu cầu ông S, bà Ph liên đới trả cho bà Th số tiền chuyển nhượng nhà đất còn nợ là 2.710.000.000 đồng (4.500.000.000 đồng - 1.790.000.000 đồng); tiền lãi chậm trả của số tiền 2.710.000.000 đồng kể từ ngày 28/02/2016 với mức lãi suất là 0,833%/tháng, tạm tính tiền lãi từ ngày 28/02/2016 đến ngày 28/4/2021 là 5 năm 02 tháng là 1.399.606.600 đồng; giá trị 06 phòng karaoke (phần trang trí thêm) là 180.000.000 đồng; 06 cửa gỗ của 6 phòng karaoke là 39.900.000 đồng.

Đối với bảng hiệu Karaoke tên Anh D, nếu chấp nhận yêu cầu của ông S thì bà Th tự nguyện tháo dỡ, di dời không yêu cầu giải quyết.

Ngoài ra bà Th không tranh chấp thêm bất cứ vấn đề nào khác.

- Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam – PVCombank chi nhánh Đồng Tháp do anh Nguyễn Long Trung Th trình bày:

Vào ngày 25/01/2016, Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam – PVcomBank với ông Trần Văn S, bà Phan Thị Cẩm Ph cùng ký hợp đồng tín dụng cho vay số 1501/2016/HĐTD/PVB-CNĐT, theo đó PVcomBank cho ông

Sung, bà Ph vay số tiền là 1.790.000.000 đồng, thời hạn vay là 180 tháng, mục đích vay tiền là để mua bất động sản.

Tài sản đảm bảo khoản vay là bất động sản theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BL 259878, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01779 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BL 259879, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01780 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Lê Thị Th, cập nhật thay đổi biến động chủ sở hữu cho ông Trần Văn S ngày 18/01/2016. Các bên đã ký hợp đồng thế chấp tại Văn phòng công chứng số 1 Đồng Tháp và đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Khi nhận tài sản thế chấp là bất động sản nêu trên, ông S, bà Th đã thế chấp và Ngân hàng nhận thế chấp đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C xác lập quyền sở hữu cho ông Trần Văn S vào ngày 18/01/2016 nên có hiệu lực pháp luật đầy đủ và phát sinh hiệu lực với bên thứ ba.

Nay, Ngân hàng PVcomBank yêu cầu:

- Công nhận hiệu lực hợp đồng thế chấp số 1501/2016/HĐTD/PVB-CNĐT ngày 25/01/2016 đã ký giữa PvcomBank với ông Trần Văn S, bà Phan Thị Cẩm Ph.

- Buộc ông Trần Văn S, bà Phan Thị Cẩm Ph thanh toán nợ vay, lãi, phí có liên quan theo hợp đồng cho vay số 1501/2016/HĐTD/PVB-CNĐT ngày 25/01/2016 đã ký với PvcomBank với số tiền là 1.073.600.000 đồng và lãi suất là 8.724.790 đồng tính đến ngày hôm nay.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Cẩm Ph trình bày:

Bà thống nhất với ý kiến trình bày của ông S, không bổ sung gì thêm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phan Hữu Duy trình bày:

Anh không đồng ý cho bà Th bán nhà cho ông Trần Văn S yêu cầu xem xét giải quyết theo pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C quyết định:

Áp dụng Điều 246, 410, 463, 500 Bộ luật Dân sự 2015;

Điều 10 Luật Nhà ở năm 2014;

Điều 188, 203 Luật đất đai năm 2013;

Điều 92, 147, 157, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

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 nguyên đơn Trần Văn S.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn S với bà Lê Thị Th.

Buộc bà Lê Thị Th giao cho ông Trần Văn S thửa đất số 148, tờ bản đồ số 21, diện tích 74,1m², đất ở đô thị và căn nhà khung bê tông cốt thép, nền lát gạch men, vách tường, mái sàn bê tông cốt thép, một trệt, một lầu, diện tích xây dựng 74,1m², diện tích ban công và diện tích sàn là 99,4m² và thửa đất số 153, tờ bản đồ số 21, diện tích 65,6m², đất ở đô thị và căn nhà khung bê tông cốt thép, nền lát gạch men, vách tường, mái sàn bê tông cốt thép, một trệt, một lầu, diện tích xây dựng 65,6m², diện tích ban công và diện tích sàn là 71,6m². Buộc bà Lê Thị Th có nghĩa vụ di dời bảng hiệu karaok Anh D.

- Bà Lê Thị Th được quyền lưu cư 04 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông Trần Văn S có nghĩa vụ thanh toán bà Lê Thị Th số tiền còn lại là 1.210.000.000 đồng; giá trị 06 phòng karaoke phần trang trí thêm là 180.000.000 đồng; 06 cửa gỗ của 6 phòng karaoke là 39.900.000 đồng. Tổng cộng là 1.429.900.000 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

- Công nhận sự thỏa thuận của ông Trần Văn S với bà Lê Thị Th. Buộc bà Lê Thị Th có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn S số tiền 50.000.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị Th.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Đại chúng. Công nhận hiệu lực hợp đồng thế chấp số 1501/2016/HĐTD/PVB-CNĐT ngày 25/01/2016 đã ký giữa PvcomBank với ông Trần Văn S, bà Phan Thị Cẩm Ph. Buộc ông Trần Văn S và bà Phan Thị Cẩm Ph có trách nhiệm liên đới thanh toán nợ vay, lãi, phí có liên quan theo hợp đồng cho vay số 1501/2016/HĐTD/PVB-CNĐT ngày 25/01/2016 đã ký với PVcomBank số tiền là 1.073.600.000 đồng và lãi suất là 8.724.790 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 các bên thỏa thuận (ghi trong hợp đồng tín dụng ngày 25/01/2016), nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

- Về án phí:

+ Ông Trần Văn S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 54.897.000 đồng nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.500.000 đồng theo biên lai thu số 0003730 ngày 10/6/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C. Số tiền ông Trần Văn S phải nộp tiếp là 53.397.000 đồng.

+ Ông Trần Văn S và bà Phan Thị Cẩm Ph phải có trách nhiệm liên đới chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 44.467.000 đồng.

+ Bà Lê Thị Th không phải chịu án phí do thuộc diện người cao tuổi.

+ Ngân hàng TMCP Đại Chúng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 32.850.000 đồng.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Th phải chịu 7.695.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Do ông S đã nộp và chi xong nên bà Th phải nộp để trả lại cho ông S.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm bà Lê Thị Th là bị đơn trong vụ án kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Bà Th yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của ông S và chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Th.

Tại phiên tòa phúc thẩm chị Th, Luật sư H, bà Th, Luật sư Th, anh Th có mặt; bà Ph, anh D vắng mặt. Các đương sự có mặt và khẳng định đã xuất trình thêm đầy đủ chứng cứ cho Tòa án giải quyết vụ án.

Luật sư Th trình bày: Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng đất được công chứng là hợp pháp nhưng chưa phù hợp quy định pháp luật, vô hiệu về mặt nội dung. Ông S không có văn bản phản bác hợp đồng ngày 19/12/2015 giá 4.500.000.000 đồng; Hợp đồng này được bà Th xác định lập trước hợp đồng 3.000.000.000 đồng nên hợp đồng 4.500.000.000 đồng có giá trị pháp luật.

Hợp đồng 3.000.000.000 đồng là để ông S đối phó vay tiền nên hợp đồng này không có thật. Đất bà Th vẫn còn đang sử dụng. Việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào kết quả định giá của 02 công ty thẩm định giá là không có căn cứ. Ông S không chứng minh được bà Th phải chuyển nhượng đất do có nợ; ông S không có tiền nhận chuyển nhượng đất.

Chưa xem xét trả tiền lãi cho bà Th theo quy định pháp luật Điều 357 Bộ luật dân sự vì ông S chậm trả tiền theo thời hạn 01 tháng theo hợp đồng 3.000.000.000 đồng. Nên đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng theo Điều 424

Bộ luật dân sự; nếu chấp nhận yêu cầu ông S đề nghị tính giá 4.500.000.000 đồng và tính tiền lãi từ tháng 2/2016 đến nay. Đề nghị không áp dụng Án lệ số 43 của Hội đồng thẩm phán vì không đúng.

Bà Th trình bày: Bà đồng ý với ý kiến Luật sư, bà không bổ sung gì thêm.

Luật sư H trình bày: Về hợp đồng công chứng giá 700.000.000 đồng có sai hay không thì bà Th hiểu rõ nguyên nhân vì bà Th là người chuyên về mua bán đất. Đất giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng nhưng do ông S không đủ tiền nên phải làm thêm hợp đồng chuyển nhượng đất 4.500.000.000 đồng để ông S vay đủ tiền Ngân hàng trả tiền cho bà Th. Nhưng khi Ngân hàng xem xét giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng là phù hợp thực tế. Nên ông S không phải đưa Ngân hàng hợp đồng 4.500.000.000 đồng, mà đưa đúng hợp đồng 3.000.000.000 đồng để vay tiền. Việc ông S đến nhà bà Th là sau khi Tòa án sơ thẩm thụ lý vụ án có động viên hai bên gặp nhau thương lượng nhưng không được. Nên đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Chị Th trình bày: Căn cứ theo Án lệ số 43 của Hội đồng thẩm phán Tòa án tối cao. Hợp đồng 19/12/2015 và ngày 5/2/2016 giá 4.500.000.000 đồng thì 2 hợp đồng này là không phù hợp vì đã được 2 công ty thẩm định giá.

Anh Th trình bày: Đối với hợp đồng vay ngân hàng thực hiện đúng theo quy định pháp luật, quy trình của Ngân hàng. Số tiền vốn và lãi tuyên ông S trả cho Ngân hàng đúng, đề nghị giữ nguyên theo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đúng theo quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Về nội dung giải quyết vụ án đề nghị chấp nhận 1 phần kháng cáo của bà Th. Sửa một phần bản án sơ thẩm; chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Th với ông S số tiền là 4.500.000.000 đồng trừ đi số tiền đã trả 1.790.000.000 đồng. Số tiền còn lại 2.710.000.000 đồng ông S phải trả cho bà Th và chịu tiền lãi 0,83%/tháng do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét về thủ tục tố tụng; thành phần những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng các đương sự không có khiếu nại, không có yêu cầu gì khác.

[2] Về nội dung tranh chấp: Nguyên đơn ông Trần Văn S yêu cầu bà Lê Thị Th tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở

giao cho ông S thửa đất số 148, tờ bản đồ số 21, diện tích 74,1m², đất ở đô thị và căn nhà một trệt, một lầu, diện tích xây dựng 74,1m², diện tích ban công là 25,3m², diện tích sàn 99,4m² và Thửa đất số 153, tờ bản đồ số 21, diện tích 65,6m² và căn nhà diện tích xây dựng 65,6m², diện tích ban công và diện tích sàn 71,6m². Ông S trả cho bà Th số tiền chuyển nhượng đất 1.210.000.000 đồng. Buộc bà Lê Thị Th trả cho ông S số tiền 50.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

- Bà Th yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th với ông S gồm: Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất ngày 08/01/2016 có Phòng công chức số 1 công chứng gồm 02 hợp đồng (giá 350.000.000 đồng, giá 02 hợp đồng là 700.000.000 đồng); Hợp đồng thỏa thuận ngày 19/12/2015 ghi giá bán là 3.000.000.000 đồng, không chứng thực; Hợp đồng thỏa thuận ngày 19/12/2015 ghi giá bán là 4.500.000.000 đồng, có chứng thực của Ủy ban nhân dân thị trấn M ngày 25/01/2016; Hợp đồng thỏa thuận ghi giá bán là 4.500.000.000 đồng, có chứng thực của Ủy ban nhân dân thị trấn M ngày 05/02/16. Bà Th yêu cầu ông S phải trả lại và làm thủ tục sang tên QSDĐ và quyền sở hữu nhà gắn liền với đất cho bà Th thửa đất 148, 153 cùng tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại khóm Mỹ Tây, thị trấn M. Bà Th đồng ý trả lại cho ông S số tiền 1.790.000.000 đồng mà bà Th đã nhận của ông S.

Nếu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S thì bà Th yêu cầu ông S, bà Ph liên đới trả cho bà Th số tiền chuyển nhượng nhà đất còn nợ là 2.710.000.000 đồng (4.500.000.000 đồng - 1.790.000.000 đồng); tiền lãi chậm trả của số tiền 2.710.000.000 đồng với mức lãi suất là 0,833%/tháng; tạm tính tiền lãi từ ngày 28/02/2016 đến ngày 28/4/2021 là 5 năm 02 tháng là 1.399.606.600 đồng và tiếp tục tính lãi. Giá trị 06 phòng karaoke là 180.000.000 đồng; 06 cửa gỗ của 6 phòng karaoke là 39.900.000 đồng. Đối với bảng hiện Karaoke tên Anh D, nếu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S thì bà Th tự nguyện tháo dỡ, di dời không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm qua thu thập và đánh giá chứng cứ xét yêu cầu khởi kiện của ông S: Vào ngày 08/01/2016, giữa ông S và bà Th xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 148, 153 cùng tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại khóm M, thị trấn M và quyền sở hữu 02 căn nhà cấp 4 trên phần đất này, giá trị chuyển nhượng tổng cộng 700.000.000 đồng được công chứng, chứng thực vào ngày 08/01/2016. Đến ngày 18/01/2016, ông S được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông S, bà Th đều xác định khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các đương sự đều có năng lực hành vi dân sự đầy đủ; việc chuyển nhượng hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc; mục đích và nội dung hợp đồng chuyển nhượng không trái pháp luật, đạo đức xã hội; tại thời điểm chuyển nhượng, quyền sử

dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án cũng không phát sinh tranh chấp.

Ngày 25/01/2016, ông S ký kết hợp đồng vay với Ngân hàng Thương mại cổ phần Đại Chúng Việt Nam để vay số tiền là 1.790.000.000 đồng. Mục đích để trả tiền chuyển nhượng đất cho bà Th và bà Th đã nhận số tiền 1.790.000.000 đồng do Ngân hàng chuyển khoản. Như vậy có đủ căn cứ xác định hợp đồng dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở giữa hai bên là có thật.

Về nguồn gốc đất, theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì nguồn gốc thửa 147, thửa 153 là của ông Đinh Quang M chuyển nhượng lại cho bà Thủy vào năm 2011. Đến ngày 22/12/2011, bà Thủy được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất này và cấp là cho cá nhân bà Th. Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S, bà Th đã được công chứng, chứng thực tại phòng công chứng số 1 tỉnh Đồng Tháp là phù hợp theo quy định tại Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

Về giá trị hợp đồng chuyển nhượng đất: ông S cho rằng giá chuyển nhượng nhà, đất là 3.000.000.000 đồng là căn cứ vào hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 19/12/2015 có sự xác nhận của trưởng khóm M và căn cứ vào chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH Định Châu Á theo kết quả định giá thì tài sản đang tranh chấp có giá trị là 2.871.071.000 đồng tại thời điểm tháng 12/2015. Qua chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH thẩm định giá Tây Nam ngày 03/12/2020 có nội dung thẩm định giá đối với hai thửa đất tranh chấp 148, 153 cùng tờ bản đồ số 21, tại thời điểm tháng 12/2020 là 3.549.637.000 đồng; công trình xây dựng trên đất có giá: 1.013.914.000 đồng. Tổng cộng: 4.563.551.000 đồng. Theo kết quả định giá ngày 10/8/2020 quyết định mức giá nhà và đất của thửa đất số 148, 153 và 02 căn nhà trên đất có tổng giá trị là 1.564.008.000 đồng. Do đó giá chuyển nhượng tại thời điểm năm 2015 là 3.000.000.000 đồng là phù hợp.

Đối với 02 hợp đồng thỏa thuận cùng vào ngày 19/12/2015 có chứng thực chữ ký của Ủy ban nhân dân thị trấn M vào ngày 25/01/2016 và hợp đồng ngày 05/02/2016 là do bà Th yêu cầu ông S ký thêm để bà Th đối phó với các chủ nợ của bà Th và thời điểm ký 02 hợp đồng này sau thời điểm ông S đã được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ông S được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 18/01/2016) nên bà Th không còn đất để chuyển nhượng cho ông S.

Phía bà Th cho rằng đối với việc chuyển nhượng đất, nhà giữa bà và ông S có ký rất nhiều hợp đồng nhưng bà chỉ thừa nhận hợp đồng thỏa thuận (viết tay) ngày 19/12/2015, chứng thực chữ ký của Ủy ban nhân dân thị trấn M,

huyện C ngày 05/02/2016 mới là hợp đồng đúng, thể hiện đúng ý chí của bà, còn những hợp đồng còn lại ký với mục đích giảm thuế đất và giúp ông S thuận tiện trong việc vay tiền Ngân hàng. Tuy nhiên, hợp đồng vay và thế chấp tại Ngân hàng Đại chúng Việt Nam được thực hiện vào ngày 25/01/2016 trước thời điểm bà Th và ông S ký hợp đồng thỏa thuận nêu trên. Vì vậy, xét về mặt thời gian thì hợp đồng ngày 19/12/2015, chứng thực của Ủy ban nhân dân thị trấn M, huyện C ngày 05/02/2016 như bà Th trình bày là không phù hợp, ngoài ra không cung cấp thêm được tài liệu chứng cứ nào khác. Do đó lời khai nại của bà Th là không có căn cứ để chấp nhận, phía ông S trình bày là có căn cứ để chấp nhận.

Về nghĩa vụ thanh toán, số tiền chuyển nhượng đất là 3.000.000.000 đồng; còn lại là 1.210.000.000 đồng đến nay ông S thừa nhận vẫn chưa thanh toán cho bà Th. Do đó, ông S có nghĩa vụ phải thanh toán số tiền 1.210.000.000 đồng cho bà Th.

Về lãi suất: Theo nội dung khởi kiện thể hiện đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở, các bên không có thỏa thuận lãi suất khi một bên vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Phía bà Th yêu cầu tính lãi suất theo quy định của pháp luật là 0,83%/ 01 tháng từ ngày 03/11/2016 đến nay, như phân tích trên có đủ căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở giữa hai bên là có thật. Do đó, không chấp nhận yêu cầu này của phía bà Th.

Toàn bộ tài sản khác trong nhà phía ông S yêu cầu bà Th tự di dời, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này nếu sau này phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án khác nên không xem xét giải quyết. Đối với bảng hiệu Karaoke tên Anh D, bà Th cho rằng nếu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S thì sẽ tháo dỡ, di dời. Do vậy buộc bà Th phải có nghĩa vụ di dời bảng hiệu karaoke Anh D.

- Đối với số tiền vay ông S yêu cầu phía bà Th có nghĩa vụ phải trả 50.000.000 đồng, bà Th nhận có vay số tiền này của ông S và đồng ý trả số tiền vay còn nợ, nên công nhận sự tự nguyện này. Về lãi suất, ông S không yêu cầu gì nên không xem xét giải quyết.

[3.1] Đối với giá trị 06 phòng karaoke (phần trang trí thêm) là 180.000.000 đồng; 06 cửa gỗ của 6 phòng karaoke là 39.900.000 đồng; các đương sự thống nhất về giá trị theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ bổ sung. Phía ông S đồng ý trả giá trị cho bà Th. Nên, chấp nhận, buộc ông S có nghĩa vụ trả cho bà Th số tiền là 180.000.000 đồng + 39.900.000 đồng, tổng cộng là 219.900.000 đồng.

[3.2] Xét yêu cầu độc lập của Ngân hàng yêu cầu ông S và bà Phan Thị Cẩm Ph thanh toán nợ vay, lãi, phí có liên quan theo hợp đồng cho vay số

1501/2016/HĐTD/PVB-CNĐT ngày 25/01/2016 đã ký với Pvccombank với số tiền vốn 1.073.600.000 đồng và lãi suất là 8.724.790 đồng tính đến ngày 21/02/2022. Ông S, bà Ph đồng ý trả số tiền vốn vay và lãi cho phía Ngân hàng. Sự thỏa thuận của các đương sự phù hợp theo quy định của pháp luật nên công nhận. Buộc ông S, bà Ph có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng Đại chúng số tiền vốn vay 1.073.600.000 đồng và lãi suất là 8.724.790 đồng.

[3.3] Đồng thời căn cứ vào đây để quyết định và tính án phí, chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản mà các đương sự phải chịu và được miễn theo quy định pháp luật. Sau khi xét xử sơ thẩm bà Th kháng cáo một phần bản án.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Th; qua các chứng cứ có trong hồ sơ qua đánh giá chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm bà Th xác định các hợp đồng chuyển nhượng đất số tiền 4.500.000.000 đồng chỉ có một bản do bà giữ ông Sung không có giữ bản nào khác. Đất bà Th mua của ông Đình Quang M vào năm 2011 chỉ có giá là 350.000.000 đồng một nền, hai nền nhà là giá 700 triệu đồng. Bà Th cất nhà lên kinh doanh đến nay karaoke theo định giá nhà là hai thửa đất và nhà năm 2015 đất trị giá là 1.670.000.000đ, nhà 1.200.381000 đồng. Tổng cộng 2.871.071.000 đồng. Do kinh doanh đất này không có lợi nhuận nhiều nên kêu ông S chuyển nhượng lại đất để bà mua lại đất khác.

- Đối với đại diện Ngân hàng trình bày xác định hợp đồng chuyển nhượng đất là giữa các bên thỏa thuận. Khi có nhu cầu vay tiền Ngân hàng; Ngân hàng không có yêu cầu khách hàng phải ghi điều chỉnh lại số tiền hợp đồng chuyển nhượng của 3.000.000.000 đồng. Mà ngân hàng qua kiểm tra thực tế giá trị tài sản thế chấp trị giá là 2.117.000.000 đồng mới xác định hạn mức cho vay là 1.790.000.000 đồng chuyển tiền qua tài khoản của bà Th. Do đó đây là tình tiết phù hợp với lời khai của ông S và giá trị thực tế của tài sản đang tranh chấp.

- Xét đối với hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có ghi giá là 4.500.000.000 đồng ngày 19 tháng 12 năm 2015 và ngày 05 tháng 02 năm 2016 thì trong hợp đồng này theo yêu cầu của bà Th công nhận số tiền này cho bà và yêu cầu tính lãi của ông Sung phải chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán.

- Xét hợp đồng số tiền 4.500.000.000 đồng, ngày 05/02/2016 ông S khai làm để thực hiện vay tiền Ngân hàng. Không có ghi việc chậm trả phải chịu tiền lãi mà phải mất luôn số tiền 1.500.000.000 đồng đã đưa trước. Thực tế lúc này bà Th đã nhận xong số tiền là 1.790.000.000 đồng. Hợp đồng này được xác định ông S ký lại theo yêu cầu của bà Th để làm lại hợp đồng xin vay tiền Ngân hàng khác để ông S có thêm tiền trả nợ cho bà Th do đó không có căn cứ chấp nhận đối với hợp đồng này.

- Đối với hợp đồng ngày 15/12/2025 số tiền chuyển nhượng 4.500.000.000 đồng (được Ủy ban nhân dân thị trấn M xác nhận chứng thực ngày 25/01/2016; khi này ông S đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ và nhà ở ngày 18/01/2016). Xét hợp đồng này đối chiếu với hợp đồng số tiền 3.000.000.000 đồng ngày 19/12/2015; Theo biên nhận Thanh toán ngày 31/12/2015 thỏa thuận số tiền 1.790.000.000 đồng sẽ được chuyển sẽ được ngân hàng giải ngân trực tiếp vào tài khoản bà Th. Biên nhận Thanh toán ngày 28/01/2016 tại Ngân hàng ghi nhận nội dung bà Th đã được nhận đủ số tiền theo thỏa thuận hợp đồng ngày 19/12/2015 và biên nhận Thanh toán 31/12/2015. Đối chiếu với giá trị tài sản chuyển nhượng thì hoàn toàn phù hợp với lời khai của ông S hợp đồng chuyển nhượng đất giá chỉ có 3.000.000.000 đồng; việc làm hợp đồng chuyển nhượng 4.500.000.000 đồng là để ông S vay tiền Ngân hàng dùng trả tiền cho bà Th. Lời khai bà Th 4.500.000.000 đồng là không phù hợp với số tiền thỏa thuận các bên giao nhận hai bên. Do đó không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Th yêu cầu công nhận theo hợp đồng này. Đồng thời về yêu cầu tiền lãi do 02 bên không có thỏa thuận về thời hạn giao nhà, tiền lãi chậm trả; ông S chưa giao đủ tiền, bà Th chưa giao tài sản nhà đất cho ông S. Do đó hợp đồng chuyển nhượng 02 bên chưa thực hiện xong nên chỉ buộc 02 bên tiếp tục thực hiện theo hợp đồng.

Do đó kháng cáo, yêu cầu bà Th; ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Th là không có căn cứ để chấp nhận. Ý kiến của người đại diện hợp pháp, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông S là có căn cứ để chấp nhận.

[5] Đại diện Viện kiểm sát đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm là chưa phù hợp pháp luật nên không chấp nhận.

[6] Tuy nhiên do bản án sơ thẩm phần quyết định không ghi việc giao nhà, đất được thực hiện theo sơ đồ đo đạc nào để biết vị trí nhà, đất. Tuyên về án phí dân sự và nghĩa vụ chậm thi hành án của đương sự cũng chưa đúng theo hướng dẫn quy định pháp luật Nghị quyết 01/2019 ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Do đó sửa phần này của bản án sơ thẩm ghi lại cách tuyên án cụ thể để thuận lợi trong việc thi hành án.

Với nhận định và căn cứ trên Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định sửa một phần bản án sơ thẩm nội dung nêu trên. Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bà Th là người cao tuổi và sửa bản án sơ thẩm nên bà Th không phải nộp tiền tạm ứng án phí và chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 147, 148, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

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

Tuyên xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Th.
- Sửa một phần bản án sơ thẩm.
- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn S.

1/ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn S với bà Lê Thị Th.

Buộc bà Lê Thị Th giao cho ông Trần Văn S thửa đất số 148, tờ bản đồ số 21, diện tích 74,1m², đất ở đô thị và căn nhà khung bê tông cốt thép, nền lát gạch men, vách tường, mái sàn bê tông cốt thép, một trệt, một lầu, diện tích xây dựng 74,1m², diện tích ban công và diện tích sàn là 99,4m² và thửa đất số 153, tờ bản đồ số 21, diện tích 65,6m², đất ở đô thị và căn nhà khung bê tông cốt thép, nền lát gạch men, vách tường, mái sàn bê tông cốt thép, một trệt, một lầu, diện tích xây dựng 65,6m², diện tích ban công và diện tích sàn là 71,6m². Buộc bà Lê Thị Th có nghĩa vụ di dời bảng hiệu karaoke Anh D.

(Vị trí theo Biên bản thẩm định tại chỗ và Sơ đồ đo đạc ngày 06/7/2020, của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp).

- Bà Lê Thị Th được quyền lưu cư 04 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

2/ Ông Trần Văn S có nghĩa vụ thanh toán bà Lê Thị Th số tiền chuyển nhượng đất, nhà là 1.210.000.000 đồng, giá trị 06 phòng karaoke phần trang trí thêm là 180.000.000 đồng; 06 cửa gỗ của 6 phòng karaoke là 39.900.000 đồng. Tổng cộng là 1.429.900.000 đồng.

3/ Công nhận sự thỏa thuận của ông Trần Văn S với bà Lê Thị Th.

Buộc bà Lê Thị Th có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn S số tiền 50.000.000 đồng.

- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) 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 quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị Th.

5/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Đại chúng. Công nhận hiệu lực hợp đồng thế chấp số 1501/2016/HĐTD/PVB-CNĐT ngày 25/01/2016 đã ký giữa PvcomBank với ông Trần Văn S, bà Phan Thị Cẩm Ph. Buộc ông Trần Văn S và bà Phan Thị Cẩm Ph có trách nhiệm liên đới thanh toán nợ vay, lãi, phí có liên quan theo hợp đồng cho vay số 1501/2016/HĐTD/PVB-CNĐT ngày 25/01/2016 đã ký với PVcomBank đến ngày 21/02/2022 số tiền là 1.073.600.000 đồng và lãi suất là 8.724.790 đồng.

Kể từ ngày 22/2/2022 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 các bên thỏa thuận theo hợp đồng tín dụng số 1501/2016/HĐTD/PVB-CNĐT ngày 25/01/2016.

6/ Về án phí, chi phí tố tụng dân sự sơ thẩm:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Trần Văn S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 54.897.000 đồng nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.500.000 đồng theo biên lai thu số 0003730 ngày 10/6/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C. Số tiền ông Trần Văn S phải nộp tiếp là 53.397.000 đồng.

+ Ông Trần Văn S và bà Phan Thị Cẩm Ph phải có trách nhiệm liên đới chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 44.469.700 đồng.

+ Bà Lê Thị Th không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ngân hàng TMCP Đại Chúng được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 32.850.000 đồng theo biên lai số 0004019 ngày 14/8/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Th phải chịu 7.695.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Do ông S đã nộp và chi xong nên bà Th phải nộp để trả lại cho ông S.

7/ Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Th không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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 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:

- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA.
- Viện kiểm sát tỉnh Đồng Tháp;
- Tòa án nd huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Đinh Chí Tâm