

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TẠI HÀ NỘI **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 52/2021/DS-PT

Ngày: 19/4/2021

*V/v Tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và nhà
ở; yêu cầu hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Xuân Trọng;

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Mai;

Ông Điều Văn Hằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Nhật Phương, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội: Ông Đào Trọng Thuyết, Kiểm sát viên cao cấp tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 316/2019/TLPT-DS ngày 17 tháng 12 năm 2019 về việc “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2019/DS-ST ngày 23/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2879/2021/QĐPT-DS ngày 02 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Lê Sỹ A sinh năm 1972; trú tại thôn PL, xã ĐL, huyện HL, tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

2. Bị đơn:

- Chị Phạm Thị A1 sinh năm 1983; trú tại thôn PL, xã ĐL, huyện HL, tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

- Anh Nguyễn Văn A2 sinh năm 1978; trú tại: thôn PL, xã ĐL, huyện HL, tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các bị đơn: Ông Hà Mạnh A3, Luật sư Công ty Luật HN, Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội; có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân huyện HL, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ: thị trấn HL, tỉnh Thanh Hóa (có đơn xin xét xử vắng mặt).
 - Ủy ban nhân dân xã ĐL, huyện HL, tỉnh Thanh Hóa (có đơn xin xét xử vắng mặt).
 - Văn phòng công chứng huyện HL; địa chỉ: thị trấn HL, huyện HL, tỉnh Thanh Hóa (có đơn xin xét xử vắng mặt).
 - Văn phòng Công chứng AD, địa chỉ: xã TL, huyện HL, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.
 - Văn phòng Công chứng TV, địa chỉ: 145, phường TS, thành phố SS, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.
 - Ngân hàng Thương mại TNHH MTV A4 Chi nhánh Thanh Hóa.
- Người đại diện theo ủy quyền:
- + Ông Lê Văn A5, Phó giám đốc phụ trách chi nhánh Thanh Hóa; có mặt.
 - + Ông Lê Văn A6, Phó Giám đốc phòng khách hàng bán lẻ - CN Thanh Hóa; có mặt.
 - + Bà Trịnh Thị A7, Phó phòng phụ trách Phòng tổ tụng - Khối quản lý nợ có vấn đề; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

I. Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn là anh Lê Sỹ A trình bày:

Tháng 6/2017, anh Lê Sỹ A và vợ chồng chị Phạm Thị A1, anh Nguyễn Văn A2 có thỏa thuận: Vợ chồng chị A1, anh A2 bán nhà và đất tại thửa đất số 1628, tờ bản đồ số 5 tại thôn PL, xã ĐL, huyện HL, tỉnh Thanh Hóa, diện tích 115m², nhà 3 tầng đã xây dựng xong nhưng chưa sơn tường cho anh A.

Ngày 28/6/2017, chị A1 lập biên bản với nội dung anh A giúp đỡ anh A2 vay 700.000.000 đồng để đáo hạn Ngân hàng, khi anh A2 có đủ số tiền 700.000.000 đồng để trả thì anh A phải làm thủ tục công chứng trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 29/7/2015. Anh A cũng đồng ý ký vào Biên bản thỏa thuận ngày 28/6/2017 nhưng ngày 29/6/2017 hai bên thỏa thuận lại như sau: Chúng tôi thống nhất bỏ Biên bản thỏa thuận ngày 28/6/2017 vì xét thấy biên bản này chị A1 viết không đúng và phù hợp với việc mua bán giữa hai bên cũng như quy định của pháp luật.

Cùng ngày 29/6/2017, tại Văn phòng công chứng HL, anh Nguyễn Văn A2, chị Phạm Thị A1 và anh A làm thủ tục chuyển nhượng cho anh A diện tích 115m² đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 1628, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại thôn PL, xã ĐL, huyện HL, tỉnh Thanh Hóa. Việc chuyển nhượng do hai bên hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định của pháp luật. Tại thời điểm làm tục

chuyển nhượng căn nhà đã được anh A2 và chị A1 xây dựng xong phần thô cả 3 tầng. Sau khi ký hợp đồng, hai bên đã thực hiện đầy đủ các thủ tục về đăng ký quyền sử dụng đất về bàn giao tài sản chuyển nhượng. Anh A thanh toán cho vợ chồng chị A1, anh A2 tổng số tiền là 950.000.000 đồng (lần 01 thanh toán 700.000.000 đồng khi làm thủ tục đặt cọc, lần 02 thanh toán 250.000.000 đồng được thể hiện tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Ngoài ra, anh A còn cho anh A2, chị A1 vay 275.000.000 đồng (có Giấy biên nhận và đã được Tòa án nhân dân huyện HL, Thanh Hóa giải quyết). Tổng cộng số tiền anh A đã đưa cho anh A2, Chị A1 là 1.225.000.000 triệu đồng. Số tiền nợ 275.000.000 đồng đã được Tòa án nhân dân huyện HL giải quyết nhưng anh A2, chị A1 vẫn chưa thanh toán cho anh A. Mặc dù hai bên đã hoàn tất việc chuyển nhượng, toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất đã được UBND huyện HL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên anh A nhưng đến nay, anh A2 và chị A1 vẫn cố tình không bàn giao tài sản đã chuyển nhượng cho anh A.

Anh Lê Sỹ A khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết, buộc vợ chồng anh Nguyễn Văn A2 và chị Phạm Thị A1 phải trả nhà đất đã chuyển nhượng cho anh A.

II. Bị đơn là anh Nguyễn Văn A2 và chị Phạm Thị A1 có yêu cầu phản tố và trình bày:

Anh A2, chị A1 và anh A quen biết nhau. Năm 2006, anh A2, chị A1 vay của anh A 275.000.000 đồng, lãi suất 3.000 đồng/1.000.000 đồng/ngày. Do vợ chồng anh A2, chị A1 chưa trả được khoản nợ nêu trên nên anh A khởi kiện và Tòa án nhân dân huyện HL tuyên buộc anh A2, chị A1 có trách nhiệm trả nợ cho anh A 275.000.000 đồng. Khoản 275.000.000 đồng có lập Giấy biên nhận, số tiền còn lại anh A bỏ tiền để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng là 350.000.000 và 75.000.000 đồng tiền lãi suất vay. Tổng số tiền 425.000.000 đồng còn lại gia đình anh A2, chị A1 đang nợ anh A. Thời điểm anh A bỏ số tiền nêu trên trả Ngân hàng cho gia đình anh A2, chị A1 để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cuối tháng 6/2017 và hẹn 01 tuần sau anh A phải vay được tiền Ngân hàng bằng việc thế chấp chính căn nhà chuyển nhượng cho anh A (thực tế là anh A đứng hộ tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về mặt pháp lý) để thế chấp vay Ngân hàng số tiền là 1.500.000.000 đồng thì sẽ trả cho anh A số tiền 700.000.000 đồng, số tiền còn lại phải đưa lại cho vợ chồng anh A2, chị A1, đồng thời ký chuyển nhượng lại nhà đất cho vợ chồng anh A2, chị A1 để vợ chồng anh, chị hàng tháng trả tiền cho Ngân hàng. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng giả tạo được thỏa thuận vào ngày 28/6/2017, đến ngày 29/6/2017 anh A2, chị A1 đến Văn phòng công chứng HL cùng anh A ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giao dịch giả tạo, thực tế không ký kết

chuyển nhượng nhà và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất. Thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất căn nhà mới xây dựng xong phần thô tầng 1, sau đó gia đình anh A2, chị A1 tiếp tục xây dựng và hoàn thiện những phần còn lại mới được như hiện trạng hiện nay. Chính vì vậy chị A1, anh A2 khẳng định không bán nhà, đất cho anh A. Do Hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/6/2017 là giả tạo nên nội dung hợp đồng không đề cập đến việc chuyển nhượng tài sản trên đất và không đề cập đến việc chuyển nhượng thêm 15m² đất nên hợp đồng đặt cọc cũng bị hủy. Vì vậy, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Lê Sỹ A cấp ngày 10/7/2017 chỉ thể hiện diện tích là 100m² đất, không có tài sản trên đất.

Ngày 18/9/2017, anh A tự thế chấp Ngân hàng vay 1.000.000.000 đồng nhưng anh A2, chị A1 không biết. Khi vay xong anh A mới đến thông báo cho anh A2, chị A1 và ép vợ chồng anh A2, chị A1 nhận nợ số tiền là 1.000.000.000 đồng và tính lãi suất 3.000 đồng/1.000.000 đồng/ngày. Trong số tiền gia đình anh A2, chị A1 vay anh A là 700.000.000 đồng thì chỉ có 275.000.000 đồng là có giấy biên nhận, còn lại không có giấy tờ.

Vợ chồng chị A1, anh A2 đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ký giữa anh A2, chị A1 với anh A, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh A và hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa anh Lê Sỹ A và Ngân hàng TM TNHH MTV A4 Chi nhánh Thanh Hóa trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình anh A2, chị A1. Chị A1, anh A2 còn cho rằng nhiều chữ ký mang tên anh A2 bị giả mạo nên chị A1, anh A2 đã có đơn đề nghị giám định chữ ký.

III. Quan điểm của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện HL, tỉnh Thanh Hóa:

UBND huyện HL cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa anh Nguyễn Văn A2, chị Phạm Thị A1 với anh Lê Sỹ A tại thửa số 1628, tờ bản đồ số 5, diện tích 100m² tại thôn PL, xã ĐL, huyện HL, tỉnh Thanh Hóa là tự nguyện được Văn phòng công chứng HL chứng thực tại Hợp đồng số 2264, quyền số 08/TP/CC-SCC/HĐCC ngày 29/6/2017. Sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, các bên đã nộp hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất cho UBND huyện HL vào ngày 03/7/2017. Trên cơ sở hợp đồng ký giữa các bên, UBND huyện HL đã đăng ký biến động chuyển đổi chủ sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số CI568095 ngày 10/7/2017 cho anh A tại thửa đất số 1628, tờ bản đồ số 5, diện tích 115m² theo đúng quy định hiện hành. UBND huyện HL đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo quy định của pháp luật.

Theo Công văn số 08/UBND- TNMT ngày 03/01/2018 của UBND huyện HL thì: Ngày 14/7/2017, ông Lê Sỹ A có đơn xin cấp bổ sung quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền trên đất tại thửa 1628, tờ bản đồ số 05, xã ĐL nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn A2. Đơn xin cấp bổ sung được UBND xã ĐL xác nhận ngày 14/7/2019 với nguồn gốc tài sản là nhà ở nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn A2 và bà Phạm Thị A1. Trên cơ sở hồ sơ bổ sung tài sản trên đất của ông A nộp, ngày 24/7/2017 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện HL đã ký xác nhận đăng ký biến động tại hai trang bổ sung: Trang 1, bổ sung tài sản gắn liền với đất là nhà cấp bốn, 3 tầng xây dựng năm 2017, diện tích sàn 300m²; trang 2, bổ sung 15m² đất nhận chuyển nhượng từ hộ ông Nguyễn Văn A2 nhưng hồ sơ bổ sung tài sản gắn liền với đất và diện tích đất 15m² bị thất lạc.

- Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện HL có ý kiến nêu tại Văn bản xác nhận ngày 04/7/2019 với nội dung: Ngày 24/7/2017, ông Lê Sỹ A đã bổ sung đầy đủ giấy tờ mua bán nêu trên nên Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã cấp bổ sung tài sản trên đất cho ông A. Do hồ sơ bổ sung nhiều lần cộng với việc chuyển phòng làm việc nên giấy viết tay mua bán tài sản và đất đai bị thất lạc.

2. UBND xã ĐL, huyện HL, tỉnh Thanh Hóa (do người đại diện) trình bày: Gia đình anh Nguyễn Văn A2 và chị Phạm Thị A1 có thửa đất số 1628, tờ bản đồ số 5 được UBND huyện HL cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS695284, sổ vào sổ CH 01884 cấp ngày 03/8/2015. Anh A2, chị A1 thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh A ngày 29/6/2017 tại Văn phòng công chứng HL. Trước khi thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất của anh A2 và chị A1 không có tranh chấp, hai bên giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không lừa dối. UBND xã ĐL đã căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng, nội dung kê khai về đất và tài sản trên đất so với hiện trạng để xác nhận theo đúng hợp đồng đã ký giữa các bên theo quy định. Hồ sơ địa chính thửa đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh A2 và chị A1 nêu trên là đúng.

3. Văn phòng công chứng HL (do người đại diện) trình bày: Văn phòng công chứng HL không chứng thực hợp đồng đặt cọc số tiền 700.000.000 đồng để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2264 như Tòa án yêu cầu xác minh. Trước đó, anh Lê Sỹ A, anh Nguyễn Văn A2, chị Phạm Thị A1 có đến yêu cầu Văn phòng công chứng HL thu thập tài liệu, hồ sơ và soạn thảo hợp đồng đặt cọc số tiền 700.000.000 đồng để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn với đất của gia đình anh A2 và chị A1 chuyển nhượng cho anh A. Đến thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc thì hai bên chủ thể hợp đồng đặt cọc không nhất trí việc chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất mà chỉ nhất trí việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nên toàn bộ dự thảo và tài liệu thu thập của Hợp đồng đặt cọc hai bên không đồng ý thực hiện nên không chứng thực

và không phát hành hợp đồng đặt cọc này và không có lưu trữ.

Hợp đồng số 2264, quyền số 08/TP/CC-SCC/HĐCC ngày 29/6/2017 chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh A2, chị A1 và anh A được thực hiện đúng quy định. Văn phòng công chứng HL không biết thỏa thuận trước đó của vợ chồng anh A2, chị A1 và anh A.

4. Ngân hàng TM TNHH MTV A4 (do người đại diện) trình bày: A4 thực hiện nhận thế chấp tài sản bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Thời điểm A4 nhận thế chấp quyền sử dụng đất ở và tài sản trên đất thì bên bảo đảm (vợ chồng anh Lê Sỹ A) có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số CI 568095 do UBND huyện HL cấp cho ông Lê Sỹ A, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00126 ngày 10/7/2017. Tài sản được chứng nhận trên đất gồm nhà 03 tầng, diện tích sàn 300m². A4 đã hoàn thiện thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Các thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn, A4 hoàn toàn không biết. Việc vay vốn tại Ngân hàng A4 Chi nhánh Thanh Hóa được xác lập căn cứ theo HĐCV số 0338/2017/HĐCV2-A4.CNTHANHHOA ngày 20/9/2017 giữa A4 với anh Lê Sỹ A và chị Trần Thị A8. Nghĩa vụ trả nợ món vay tại Ngân hàng A4 thuộc về vợ chồng anh A và chị A8. Vì vậy, Ngân hàng A4 đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa ghi nhận hiệu lực của biện pháp bảo đảm, bảo vệ quyền của A4 đối với tài sản thế chấp, đảm bảo an toàn vốn Nhà nước.

5. Chị Trần Thị A8 trình bày: Năm 2017 anh A có nhờ chị A8 ký một số giấy tờ liên quan đến hợp đồng vay vốn và hợp đồng thế chấp với tư cách là người kế thừa các hợp đồng trên tại một số văn phòng công chứng. Tại các hợp đồng nêu trên chị A8 ký với tư cách là vợ anh A vì anh A nhờ chị A8 ký như vậy nhưng thực tế chị không phải là vợ của anh A. Cụ thể nội dung các hợp đồng như thế nào chị A8 không đọc nên không biết và cũng không nhớ rõ ngày tháng ký hợp đồng. Việc liên quan đến vụ án mà anh A khởi kiện chị A8 đã ủy quyền toàn bộ cho anh A.

6. Văn phòng công chứng TV trình bày: Ngân hàng Thương mại TNHH MTV A4 Chi nhánh Thanh Hóa đã kiểm tra hồ sơ khách hàng để Hợp đồng thế chấp bất động sản, ông Lê Sỹ A và bà Trần Thị A8 là quan hệ vợ chồng theo hộ khẩu số 570381697 cấp ngày 01/02/2016 do Phó Trưởng công an xã ĐL, huyện HL, tỉnh Thanh Hóa là ông Đỗ Sang A9 ký. Khi chuyển hồ sơ đến Văn phòng Công chứng TV, Văn phòng công chứng đã kiểm tra chứng minh nhân dân của cả hai vợ chồng có lẫn tay và sổ hộ khẩu là hoàn toàn đúng nên Văn phòng công chứng chứng nhận Hợp đồng thế chấp bất động sản được giao kết giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng và bên thế chấp là anh Lê Sỹ A, chị Trần Thị A8. Khi có đơn khởi kiện mới biết chị Trần Thị A8 không phải là vợ của anh Lê Sỹ A. Văn phòng công chứng TV đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa điều tra xem xét việc Công an xã ĐL, huyện HL, tỉnh Thanh Hóa lập hộ khẩu không đúng thực tế

dẫn đến Ngân hàng và Văn phòng công chứng căn cứ giấy tờ do cấp có thẩm quyền cấp nên xảy ra hiệu quả pháp lý khó lường.

7. Văn phòng công chứng AD có đơn yêu cầu Tòa án không tiến hành hòa giải và đề nghị xét xử vắng mặt. Văn phòng không trình bày ý kiến nhưng có văn bản báo cáo và giao nộp tài liệu lưu trữ công chứng công khai. Tài liệu báo cáo giao nộp gồm: 01 phiếu yêu cầu của người công chứng hợp đồng văn bản; Thông tin nhân dân: 02 CMTND của người giao dịch; Văn bản giao dịch và chứng nhận của Công chứng viên (ngoài văn bản báo cáo và giao nộp là bản gốc, các tài liệu còn lại đều là tài liệu phô tô không công chứng chứng thực).

IV. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2019/HC-ST ngày 23/10/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lê Sỹ A về việc yêu cầu công nhận hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/6/2017 giữa anh A với gia đình anh Nguyễn Văn A2, chị Phạm Thị A1.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn anh Nguyễn Văn A2 và chị Phạm Thị A1.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2264, quyền số 08 TP/CC-SCC-HĐGD ngày 29/6/2017 được xác lập giữa anh Lê Sỹ A với chị Phạm Thị A1 và anh Nguyễn Văn A2 tại Văn phòng công chứng HL vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc giữa anh Lê Sỹ A với anh Nguyễn Văn A2, chị Phạm Thị A1 vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 0338/2017/HĐTC2 - OCENBANK CN Thanh Hóa ngày 20 tháng 09 năm 2019 được xác lập giữa Ngân hàng OCENBANK Chi nhánh Thanh Hóa với anh Lê Sỹ A, chị Phạm Thị A8 vô hiệu.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mang tên anh Lê Sỹ A tại thửa đất số 1628, tờ bản đồ số: 05, địa chỉ thửa đất: xã ĐL, huyện HL, tỉnh Thanh Hóa, số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CI 568095 ngày 10/7/2017 do UBND huyện HL, tỉnh Thanh Hóa cấp.

- Hủy đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 11/8/2017 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện HL, tỉnh Thanh Hóa đối với thửa đất số 1628, tờ bản đồ số: 05, địa chỉ thửa đất: xã ĐL, huyện HL, tỉnh Thanh Hóa, số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CI 568095 ngày 10/7/2017 do UBND huyện HL, tỉnh Thanh Hóa cấp.

Anh Nguyễn Văn A2, chị Phạm Thị A1 liên hệ với UBND xã ĐL và UBND huyện HL để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 1628, tờ bản đồ số 5; địa chỉ thửa đất: xã ĐL, huyện HL, tỉnh Thanh Hóa.

3. Buộc anh Lê Sỹ A và chị Trần Thị A8 phải có trách nhiệm liên đới trả cho Ngân hàng TM TNHH MTV A4 số tiền dư nợ tính đến ngày 23/10/2019 là 791.650.000 đồng (bảy trăm chín mươi một triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng) và tiền lãi suất phát sinh kể từ ngày 24/10/2019 cho đến khi trả nợ xong theo thỏa thuận của hai bên đã ký trong HĐCV số 0338/2017/HĐCV2 - A4.CN Thanh Hóa ký ngày 20/9/2017.

4. Buộc anh Nguyễn Văn A2, chị Phạm Thị A1 phải liên đới trả cho anh Lê Sỹ A tổng số tiền cả gốc và lãi là 773.694.000 đồng (bảy trăm bảy mươi ba triệu sáu trăm chín mươi bốn nghìn đồng) chưa bao gồm nghĩa vụ phải thanh toán số tiền 275.000.000 đồng (theo Bản án số 17/2018/DS -ST ngày 27/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện HL, tỉnh Thanh Hóa).

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 04/11/2019, Người khởi kiện là anh Lê Sỹ A có đơn kháng cáo với nội dung đề nghị sửa Bản án sơ thẩm.

- Ngày 05/11/2019, anh Nguyễn Văn A2, chị Phạm Thị A1 có đơn kháng cáo đề nghị xem xét lại Bản án sơ thẩm với lý do: Tòa án xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/6/2017 là giả tạo nhưng vẫn buộc vợ chồng anh chị phải trả cho anh A 250.000.000đ là không có căn cứ và việc buộc vợ chồng anh phải chịu 34.947.000đ tiền án phí là vượt quá hoàn cảnh kinh tế của vợ chồng anh. Đề nghị miễn án phí cho vợ chồng anh.

- Ngày 05/11/2019, Ngân hàng OCENBANK kháng cáo đề nghị xác định Hợp đồng thế chấp tài sản không bị vô hiệu vì Hợp đồng thế chấp đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

V. Tại phiên tòa phúc thẩm:

1. Anh Lê Sỹ A đề nghị xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh là công nhận Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/6/2017. Buộc vợ chồng chị A1 phải giao lại nhà đất cho anh vì anh cho rằng Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng quy định và đã được hai bên thống nhất.

2. Anh Nguyễn Văn A2, chị Phạm Thị A1 thống nhất trình bày và đề nghị xem xét lại việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/6/2017 là giả tạo nhưng vẫn buộc vợ chồng anh chị phải trả cho anh A 250.000.000đ là không có căn cứ, từ đó buộc vợ chồng anh phải chịu 34.947.000đ tiền án phí là không đúng.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các bị đơn có quan điểm:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2264 ngày 29/6/2017 vô hiệu do là Hợp đồng giả tạo theo Biên bản thỏa thuận ngày 28/6/2017. Nhà đất chuyển nhượng ghi trong Hợp đồng không đúng với hiện trạng nhà đất tại thời

điểm ký kết hợp đồng. Thời điểm ký hợp đồng, trên thửa đất chuyển nhượng có 01 nhà bê tông 03 tầng có tổng diện tích xây dựng là 300m²; nhưng diện tích đất thực tế là 115m² chứ không phải là 100m² như tại Hợp đồng. Văn phòng công chứng HL xác định không chứng thực Hợp đồng đặt cọc số tiền 700.000.000 đồng để thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2264 ngày 29/06/2017. Đề nghị hủy giấy CNQSD đất số CI 568095 do UBND huyện HL cấp cho Lê Sỹ A.

+ Hồ sơ đăng ký biến động tài sản trên đất không có giấy tờ chứng minh vợ chồng Hà - Kiên đã chuyển nhượng căn nhà 03 tầng và 15m² đất cho anh A. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện HL và UBND huyện HL thừa nhận không cung cấp được giấy mua bán viết tay liên quan đến căn nhà 03 tầng + 15m² đất giữa vợ chồng Hà, Kiên với Thịnh.

+ Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/6/2017 là giả tạo và có vi phạm pháp luật nghiêm trọng trong việc đăng ký biến động tài sản trên đất (căn nhà 03 tầng diện tích xây dựng 300m² và 15m² đất tăng thêm) nên GCNQSDĐ ngày 10/7/2017 đứng tên anh Lê Sỹ A do UBND huyện HL cấp là không có giá trị pháp lý để làm cơ sở thế chấp tài sản.

+ Để thế chấp tài sản, anh A đã cung cấp Sổ hộ khẩu giả số 570381697 cấp ngày 01/2/2016, trong đó ghi vợ là Trần Thị A8 để ký Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng. Trước khi ký Hợp đồng thế chấp và Hợp đồng cho vay phía Ngân hàng đã có lỗi khi không kiểm tra, thẩm định anh A chị A8 có phải là vợ chồng thật không? Tài sản nhà đất có phải của chị A8 không? Chị A8 có quyền lợi gì liên quan đến tài sản thế chấp? Mặt khác, tại thời điểm thế chấp thì vợ chồng Hà, Kiên vẫn đang là người quản lý tài sản nhưng Ngân hàng hoàn toàn không biết? Khi ký Hợp đồng thế chấp và Hợp đồng ủy quyền các Phòng công chứng TV và AD đã không tuân thủ đúng quy trình kiểm tra giấy tờ buộc phải có khi ký kết hợp đồng thế chấp, đó là không yêu cầu anh A, chị A8 phải cung cấp Giấy đăng ký kết hôn.

+ Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét việc Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định và tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2264 ngày 29/6/2017 vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 568095 do UBND huyện HL cấp cho Lê Sỹ A nhưng vẫn công nhận số tiền 250 triệu đồng ghi trong Hợp đồng và tuyên buộc chị A1 phải thanh toán cho anh A số tiền này là mâu thuẫn với chính nhận định của mình và không có căn cứ, trong khi đó anh A không xuất trình được chứng cứ, tài liệu chứng minh có việc giao nhận số tiền 250 triệu đồng cho chị A1.

3. Ngân hàng A4 có quan điểm: Việc cấp tín dụng cho khách hàng tuân thủ đúng quy định pháp luật, cụ thể: Ngày 18/09/2017 A4 chi nhánh Thanh Hóa đã tiến hành thẩm định tài sản tại nơi có tài sản theo đúng quy định làm căn cứ xem

xét việc nhận tài sản thế chấp bảo đảm cho nghĩa vụ khoản vay của anh A tại A4 nếu được phê duyệt. Tại Biên bản định giá tài sản bảo đảm ngày 18/9/2017 giữa bên thế chấp là anh Lê Sỹ A, chị Trần Thị A8 với bên nhận thế chấp là A4 Chi nhánh Thanh Hóa, các bên đã tiến hành kiểm tra hiện trạng tài sản bảo đảm tại thửa đất số 1628, tờ bản đồ địa chính số 5, diện tích 115m², diện tích xây dựng 300m². Sau đó hai bên đã ký kết Hợp đồng và đã thực hiện công chứng tại Văn phòng công chứng TV, Thành phố SS, tỉnh Thanh Hóa. Sau khi công chứng Hợp đồng thế chấp, A4 đã thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện HL, tỉnh Thanh Hóa ngày 20/9/2017. Việc cho vay và nhận tài sản thế chấp cho khoản vay, A4 đã thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. OccanBank là người thứ ba ngay tình không biết được quan hệ giữa anh A với anh A2 chị A1 có phát sinh tranh chấp; Ngân hàng cũng không nhận được bất kỳ thông tin nào về việc tài sản bảo đảm có vi phạm hoặc tranh chấp. Trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa, A4 được biết tài sản này là của riêng anh A. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng A4 có lỗi khi đã không kiểm tra, xác minh, thẩm định anh A và chị A8 có phải vợ chồng hay không, tài sản có phải của chị A8 hay không, chị A8 có quyền định đoạt hay không nên cho rằng hợp đồng thế chấp tài sản của A4 và anh A, chị A8 bị vô hiệu là không có căn cứ, chưa phù hợp quy định pháp luật. Bởi theo hồ sơ do anh A cung cấp, cụ thể là sổ hộ khẩu thể hiện vợ anh A là chị A8, nên Ngân hàng không thể xác định được việc chị A8 không phải là vợ anh A tại thời điểm cho vay. Sau khi được Tòa án cấp sơ thẩm triệu tập với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì A4 chi nhánh Thanh Hóa mới biết vợ chồng anh A2, chị A1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho anh A và các bên đang có tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất là tài sản thế chấp của A4.

Như vậy A4 là người thứ ba ngay tình vì đã thực hiện việc thế chấp tài sản theo quy định của pháp luật nên quyền lợi hợp pháp của A4 phải được bảo vệ. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng thế chấp tài sản giữa A4 và anh Lê Sỹ A; không hủy GCNQSDĐ mà UBND huyện HL đã cấp cho anh A và không hủy việc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận đăng ký thế chấp của A4 để bảo đảm quyền lợi hợp pháp cho A4.

4. Đại diện VKSND cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa có quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:

*** Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:**

+ Đơn kháng cáo của các đương sự được gửi đến Tòa án trong thời hạn luật định, hình thức đơn tuân thủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự là hợp lệ; Những người kháng cáo đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm và Thông báo về việc kháng cáo. Do đó, có đủ điều kiện xem xét theo trình tự phúc thẩm.

+ Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm. Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Những người tham gia tố tụng với tư cách là nguyên đơn; bị đơn; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; đại diện ủy quyền; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự có mặt tại phiên tòa đã được hỏi, đáp, tranh luận, trình bày quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích của mình.

*** Về nội dung:**

- Nguyên đơn anh Lê Sỹ A đề nghị sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện, công nhận Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/6/2017; buộc vợ chồng anh A2, chị A1 phải giao nhà đất cho anh.

Xét thấy, trước khi lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì giữa anh A với vợ chồng anh A2, chị A1 có lập 01 Biên bản thỏa thuận ngày 28/6/2017 với nội dung “...anh A giúp anh A2, chị A1 vay số tiền 700.000.000đ để đảo sổ ngân hàng. Vợ chồng anh A2, chị A1 có bàn và thống nhất với anh A về việc vợ chồng anh A2, chị A1 ủy quyền cho anh A đứng ra vay vốn ngân hàng thế chấp bìa đỏ số 2334/QĐ-UBND do UBND huyện HL cấp ngày 29/7/2015 đối với lô 02 diện tích 100m². Vợ chồng anh A2, chị A1 chỉ ủy quyền tạm thời cho anh A đứng ra vay số tiền 700.000.000đ, khi vợ chồng anh A2, chị A1 có tiền trả cho anh A thì anh A phải có trách nhiệm công chứng trả lại trích lục đứng tên vợ chồng anh A2, chị A1. Về mặt pháp lý anh A2, chị A1 làm thủ tục chuyển nhượng để nhờ anh A vay tiền ngân hàng, còn trên danh nghĩa đất, nhà ở vẫn là tài sản của vợ chồng Kiên, chị A1 chứ không phải bán cho anh A và anh A không có quyền sử dụng đất của vợ chồng anh A2, chị A1 hay cầm cố vay thêm tiền ngân hàng. Hai bên đồng ý thỏa thuận đi đến thống nhất làm giấy viết tay để làm chứng...”. Anh A cho rằng trước khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/6/2017 thì hai bên thống nhất hủy bỏ Biên bản thỏa thuận ngày 28/6/2019, tuy nhiên anh A không cung cấp được tài liệu chứng minh.

+ Về hợp đồng đặt cọc: Theo Văn phòng công chứng HL thì Văn phòng công chứng HL không biết được việc thỏa thuận của hai bên trước đó và đến thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc các bên không nhất trí việc chuyển nhượng tài sản gắn liền trên đất mà chỉ thống nhất việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên toàn bộ dự thảo Hợp đồng đặt cọc hai bên không đồng ý thực hiện nên Văn phòng không chứng thực và không phát hành Hợp đồng đặt cọc này. Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/6/2017, anh A2, chị A1 chỉ chuyển nhượng cho anh A 100m² đất, không chuyển nhượng tài sản trên đất.

+ Tại phiên tòa phúc thẩm, cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận thời điểm lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì GCNQSDĐ đối với diện tích đất nêu trên của vợ chồng anh A2, chị A1 vẫn đang thế chấp tại ngân hàng do vợ chồng anh A2, chị A1 chưa thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán và anh A là người nộp số tiền 350.000.000đ vào ngân hàng thay cho vợ chồng anh A2, chị A1 để rút GCNQSDĐ ra. Tuy nhiên, nội dung này chưa được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ.

+ Việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh A về việc công nhận Hợp đồng đặt cọc, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/6/2019 và tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/6/2019 vô hiệu là có căn cứ nhưng cấp sơ thẩm lại không xác định hậu quả của hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu là không giải quyết triệt để vụ án và ảnh hưởng đến quyền, lợi ích chính đáng của anh Lê Sỹ A.

- Bị đơn anh A2, chị A1 kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm, cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không công nhận Hợp đồng đặt cọc và xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/6/2017 vô hiệu do giả tạo nhưng vẫn buộc vợ chồng anh chị phải trả cho anh A số tiền 250.000.000đ (theo Hợp đồng đặt cọc) là không có căn cứ. Ngoài ra, buộc vợ chồng anh chị phải chịu 34.947.000đ tiền án phí là không đúng.

Xét thấy mặc dù trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/6/2019 có ghi giá chuyển nhượng là 250.000.000đ, nhưng đây là hợp đồng giả tạo. Trong hồ sơ không có tài liệu nào chứng minh việc giữa anh A và vợ chồng chị A1, anh A2 giao nhận cho nhau số tiền 250.000.000đ nên không có căn cứ để buộc vợ chồng anh A2, chị A1 phải trả lại số tiền 250.000.000đ như Bản án sơ thẩm đã tuyên. Ngoài ra, số tiền nêu trên còn liên quan đến việc vợ chồng anh A2, chị A1 phải chịu án phí dân sự có giá ngạch đối với số tiền trên.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TM TNHH MTV A4 kháng cáo đề nghị xác nhận Hợp đồng thế chấp tài sản không vô hiệu vì hợp đồng thế chấp được thực hiện đảm bảo đúng quy định.

Xét thấy, theo đơn khởi kiện của nguyên đơn anh Lê Sỹ A cũng như đơn phản tố của bị đơn chị Phạm Thị A1, anh Nguyễn Văn A2 đều không có yêu cầu giải quyết đối với Hợp đồng vay tài sản giữa anh Lê Sỹ A với Ngân hàng TM TNHH MTV A4 nhưng Bản án sơ thẩm vẫn xem xét giải quyết là vượt quá yêu cầu khởi kiện.

Mặt khác, căn cứ Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0338/2017/HĐVV2-A4.CNTHANH HOA ký ngày 20/9/2017 giữa Ngân hàng TM TNHH MTV A4, Chi nhánh Thanh Hóa với ông Lê Sỹ A, bà Trần Thị A8, tài sản thế chấp là thửa

đất số 1628 diện tích 115m² (hình thức sở hữu riêng), trên đất có nhà 3 tầng, tổng trị giá 2.565.000.000đ; GCNQSD đất do UBND huyện HL cấp ngày 10/7/2017 đứng tên một mình anh Lê Sỹ A; giữa anh A và chị A10 (vợ hợp pháp của anh A) đã có cam kết về việc thừa đất số 1628 là tài sản riêng của anh A. Do đó, anh A có toàn quyền định đoạt thừa đất trên để giao dịch. Quá trình giải quyết vụ án, chị A8 có ý kiến về việc chị không phải là vợ của anh A và chị ký vào các hợp đồng là do anh A nhờ ký để vay vốn; UBND xã cũng xác nhận chị A8 không phải là vợ của anh A. Tuy nhiên, việc chị A8 ký hay không ký vào Hợp đồng thế chấp bất động sản cũng không ảnh hưởng đến tài sản mà anh A đã thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0338/2017/HĐVV2-A4.CNTHANH HOA ký ngày 20/9/2017 giữa Ngân hàng TM TNHH MTV A4 - chi nhánh Thanh Hóa (bên nhận thế chấp) với ông Lê Sỹ A, bà Trần Thị A8 (bên thế chấp) vô hiệu và hủy đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền đất ngày 11/8/2017 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện HL, tỉnh Thanh Hóa đối với thừa đất số 1628 tờ bản đồ số 05 tại xã ĐL, huyện HL, tỉnh Thanh Hóa theo GCNQSDĐ số CI568095 ngày 10/7/2017 do UBND huyện HL cấp là chưa đảm bảo căn cứ và không đúng quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời, quá trình giải quyết vụ án khi đưa Ngân hàng TM TNHH MTV A4 - Chi nhánh Thanh Hóa tham gia tố tụng nhằm giải quyết triệt để vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, Tòa án cấp sơ thẩm không giải thích và hướng dẫn người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập hay không là thiếu sót và không đảm bảo quyền, lợi ích chính đáng của đương sự.

Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã có những vi phạm tố tụng, vi phạm về việc thu thập đánh giá chứng cứ dẫn đến quyết định giải quyết vụ án đã ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của các đương sự. Những vi phạm và thiếu sót nêu trên không thể khắc phục được tại cấp phúc thẩm. Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2019/DS-ST ngày 23/10/2019 của TAND tỉnh Thanh Hóa, giao hồ sơ vụ án cho TAND tỉnh Thanh Hóa để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

- Đơn kháng cáo của đương sự trong thời hạn luật định và đủ điều kiện xét xử theo trình tự phúc thẩm.

- Về thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp giữa các đương sự về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ Điều 33, Điều 34, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa giải quyết sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

[2]. Xét kháng cáo của các đương sự:

[2.1.]. Nguyên đơn anh Lê Sỹ A và bị đơn chị Phạm Thị A1, anh Nguyễn Văn A2 đều thừa nhận trước khi các bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2264, quyền số 08/TP/CC-SCC/HĐCC ngày 29/6/2017 tại Văn phòng Công chứng HL giữa vợ chồng chị Phạm Thị A1, anh Nguyễn Văn A2 với anh Lê Sỹ A để chuyển nhượng thửa đất số 1628, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại thôn PL, xã ĐL, huyện HL, tỉnh Thanh Hóa thì ngày 28/6/2017 giữa anh A và anh A2, chị A1 có lập Biên bản thỏa thuận với nội dung: *Hiện tại gia đình anh A2, chị A1 còn nợ của anh A số tiền 700.000.000 đồng. Vì vậy, các bên đã bàn bạc và thống nhất gia đình anh A2, chị A1 ủy quyền cho anh A đứng ra vay vốn ngân hàng với thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2334/QĐ-UBND của UBND huyện HL, cấp ngày 29/7/2015 với diện tích là 100m² của gia đình anh A2, chị A1. Gia đình anh A2, chị A1 chỉ ủy quyền tạm thời cho anh A, đến khi có đủ số tiền 700.000.000 đồng trả nợ cho anh A thì anh A phải có trách nhiệm công chứng trả lại trích lục đất đứng tên cho anh A2, chị A1. Về mặt pháp lý làm thủ tục chuyển nhượng để nhờ anh A vay tiền ngân hàng còn trên danh nghĩa đất, nhà ở là của vợ chồng anh A2, chị A1, chứ không bán cho anh A và anh A không có quyền sử dụng đất của vợ chồng anh A2, chị A1 hay cầm cố vay thêm tiền của ngân hàng. Vợ chồng anh A2, chị A1 ủy nhiệm cho anh A vay tiền ngân hàng số tiền bao nhiêu là do vợ chồng anh A2, chị A1 quyết định đồng ý và nhờ anh A đứng ra vay.*

Theo trình bày của anh A đến ngày 29/6/2017 hai bên đã bàn bạc và thống nhất hủy bỏ Biên bản thỏa thuận ngày 28/6/2017 nhưng anh A không cung cấp được tài liệu chứng minh.

Ngày 29/6/2017 vợ chồng anh Nguyễn Văn A2, chị Phạm Thị A1 cùng anh Lê Sỹ A đã ra Văn phòng công chứng HL để làm chuyển nhượng lại cho anh A khu đất với diện tích 115m² và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 1628, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại thôn PL, xã ĐL, huyện HL, tỉnh Thanh Hóa (giá trong hợp đồng chuyển nhượng là 250.000.000 đồng). Việc chuyển nhượng đã được Văn phòng công chứng HL, huyện HL, tỉnh Thanh Hóa chứng nhận. Tuy nhiên, về số tiền chuyển nhượng thửa đất hai bên khai không thống nhất. Tại hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/6/2019 có giá chuyển nhượng là 250.000.000đ thì các bên không đưa ra được tài liệu thể hiện các bên có giao nhận 250.000.000đ, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ vấn đề này mà đã buộc vợ chồng anh A2, chị A1 phải trả lại số tiền 250.000.000đ là chưa có cơ sở.

Như vậy, có sở để nhận định việc các bên thỏa thuận dùng thửa đất số 1628, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại thôn PL, xã ĐL, huyện HL, tỉnh Thanh Hóa là tài sản chung của vợ chồng chị A1 và anh A2 để thế chấp vay vốn Ngân hàng đã được xác lập trước khi các bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2264, quyền số 08/TP/CC-SCC/HĐCC ngày 29/6/2017 tại Văn phòng Công chứng HL. Và sau khi anh A được sang tên GNQSDĐ thì vợ chồng chị A1, anh A2 cũng không có ý kiến phản đối.

- Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận, thời điểm lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì GCNQSDĐ đối với diện tích đất nêu trên của vợ chồng anh A2, chị A1 vẫn đang thế chấp tại ngân hàng và anh A là người nộp số tiền 350.000.000đ vào ngân hàng thay cho vợ chồng anh A2, chị A1 để rút GCNQSDĐ ra. Tuy nhiên nội dung này chưa được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ.

- Xét về hình thức hợp đồng đặt cọc do anh A cung cấp thì hợp đồng đặt cọc không có ngày tháng năm ký kết, không có ngày tháng năm giao số tiền đặt cọc, không mô tả và nêu rõ tài sản gắn liền với đất. Hợp đồng được lập tại Văn phòng công chứng HL nhưng không có chữ ký của công chứng viên và không được đóng dấu của Văn phòng công chứng. Ngoài ra, Văn phòng công chứng HL không thừa nhận có Hợp đồng đặt cọc nên không có căn cứ để chấp nhận Hợp đồng đặt cọc số tiền 700.000.000 đồng giữa vợ chồng chị A1, anh A2 với anh A.

- Như vậy, mặc dù việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2264, quyền số 08/TP/CC-SCC/HĐCC ngày 29/6/2017 tại Văn phòng Công chứng HL giữa vợ chồng chị Phạm Thị A1, anh Nguyễn Văn A2 với anh Lê Sỹ A với mục đích để vay vốn Ngân hàng nhưng có sự đồng ý của anh A2, chị A1 là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 1628, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại thôn PL, xã ĐL, huyện HL, tỉnh Thanh Hóa. Thực tế các bên đã hoàn tất thủ tục sang tên và anh A đã được UBND huyện HL cấp GCNQSDĐ năm 2017. Việc anh A thế chấp thửa đất số 1628 để vay vốn Ngân hàng và đăng ký giao dịch bảo đảm không có sự phản đối của vợ chồng anh A2, chị A1. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2264, quyền số 08/TP/CC-SCC/HĐCC ngày 29/6/2017 là vô hiệu với lý do đây là giao dịch giả tạo che đậy hợp đồng vay tiền là có cơ sở. Anh A2, chị A1 và anh A đều có lỗi dẫn đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2264, quyền số 08/TP/CC-SCC/HĐCC ngày 29/6/2017 vô hiệu và phải chịu trách nhiệm pháp lý trong việc anh A đã dùng tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 1628 để bảo đảm thế chấp vay tín dụng Ngân hàng.

[2.2]. Về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

Tại thời điểm Ngân hàng A4 ký Hợp đồng tín dụng số 0338/2017/HĐCV2-A4.CNTHANH HOA ký ngày 20/9/2017 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 20/9/2017 phía Ngân hàng không biết thỏa thuận giữa vợ chồng chị A1,

anh A2 về việc anh A đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để nhằm mục đích vay tiền hộ anh A2, chị A1 và các bên đang có tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất là tài sản thế chấp của A4 nên Ngân hàng là người thứ ba ngay tình. Thời điểm ký kết hợp đồng tín dụng, anh Lê Sỹ A đã được cấp GCNQSDĐ. Theo sổ hộ khẩu do anh A cung cấp thể hiện chị A8 là vợ anh A. Tài sản thế chấp trong Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0338/2017/HĐCV2-A4.CNTHANHHOA ký ngày 20/9/2017 giữa Ngân hàng TM TNHH MTV A4 - Chi nhánh Thanh Hóa (bên nhận thế chấp) với ông Lê Sỹ A, bà Trần Thị A8 (bên thế chấp) là thửa đất số 1628 diện tích 115m² (hình thức sở hữu riêng), trên đất có nhà 3 tầng, tổng trị giá 2.565.000.000đ; GCNQSD đất do UBND huyện HL cấp ngày 10/7/2017 đứng tên một mình anh Lê Sỹ A. Mặt khác, giữa anh A và chị A10 (vợ hợp pháp của anh A) đã có cam kết về việc thửa đất số 1628 là tài sản riêng của anh A. Như vậy, A4 là người thứ ba ngay tình. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0338/2017/HĐTC2-A4.CNTHANHHOA ngày 20/9/2017 được xác lập giữa Ngân hàng A4 Chi nhánh Thanh Hóa với anh Lê Sỹ A, chị Phạm Thị A8 vô hiệu là chưa xem xét toàn diện vụ án và chưa đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

Tại phiên tòa phúc, thẩm, đại diện Ngân hàng TM TNHH MTV A4 trình bày, trong quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm Ngân hàng có đơn yêu cầu tính hiệu lực của Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0338/2017/HĐTC2-A4CNTHANHHOA ngày 20/9/ 2017. Lẽ ra khi có yêu cầu trên Tòa án cấp sơ thẩm phải hướng dẫn Ngân hàng có đơn yêu cầu độc lập và buộc Ngân hàng phải nộp tạm ứng án phí đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không hướng dẫn Ngân hàng là thiếu sót làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích chính đáng của Ngân hàng.

[2.4]. Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã có những vi phạm tố tụng, vi phạm về việc thu thập đánh giá chứng cứ dẫn đến quyết định giải quyết vụ án đã ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của các đương sự. Các thiếu sót trên của Tòa án cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm không thể bổ sung, khắc phục được.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 33, Điều 34, Điều 39, Điều 271, Điều 272, Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng Điều 117, Điều 124, Điều 133, Điều 317 Bộ luật Dân sự 2015;

Áp dụng Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2019/DS-ST ngày 23/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí phúc thẩm: Anh Lê Sỹ A, anh Nguyễn Văn A2, chị Phạm Thị A1 và Ngân hàng A4 không phải chịu án phí phúc thẩm; nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa
- VKSND nhân dân tỉnh Thanh Hóa;
- Các đương sự;
- Cục THA Dân sự tỉnh Thanh Hóa
- Lưu hồ sơ vụ án, P.HCTP.

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

Bùi Xuân Trọng

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Điền Văn Hằng

Lê Thị Mai

Bùi Xuân Trọng

