

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 12/2021/DS-PT

Ngày 02-02-2021

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hợp
đồng tín dụng, yêu cầu tuyên bố
hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất, hợp đồng thuê nhà,
hợp đồng thế chấp bất động sản
vô hiệu, 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 TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hoa

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Minh Thùy

Ông Cao Đức Chiến

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phụng - Thư ký Tòa án nhân dân
tỉnh Lạng Sơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa:
Bà Mông Thị Mai Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 02 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn
xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 74/2020/TLPT-DS, ngày 03 tháng
11 năm 2010 về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
hợp đồng tín dụng; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất, hợp đồng thuê nhà, hợp đồng thế chấp bất động sản vô hiệu; yêu cầu hủy
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2020/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm
2020 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn bị kháng cáo,
kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 05/2021/QĐ-PT
ngày 05 tháng 01 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số: 08/2021/QĐ-PT
ngày 20 tháng 01 năm 2021, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số:
26/2021/QĐ-CA ngày 01 tháng 02 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Chu Viết K. Cư trú tại: Đường B, phường Đ, thành
phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lương Thị H, Luật sư Văn phòng Luật sư K thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- Bị đơn:

1. Bà Lộc Thị H. Cư trú tại: Đường B, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Hiện đang bị tạm giam tại Trại tạm giam Công an tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lộc Thị H: Bà Lương Thị Kim M, Luật sư Văn phòng Luật sư K thuộc Đoàn L tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

2. Ông Đoàn Văn D. Cư trú tại: Đường T, thôn H, xã H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đoàn Văn D: Ông Nguyễn Văn H, Luật sư Công ty Luật H thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội. Địa chỉ: Đường N, quận C, Thành phố Hà Nội; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ngân hàng thương mại cổ phần Đ. Địa chỉ: Phường L, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T, Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng thương mại cổ phần Đ; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bé Văn A, Giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần Đ, Chi nhánh Lạng Sơn (văn bản ủy quyền ngày 22 tháng 8 năm 2019); vắng mặt.

Người được ông Bé Văn A ủy quyền lại: Bà Hoàng Thị Kim P, Giám đốc Phòng giao dịch T, Ngân hàng thương mại cổ phần Đ, Chi nhánh Lạng Sơn (văn bản ủy quyền ngày 04 tháng 01 năm 2020); có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Chu Thị M; có mặt.

2. Anh Chu Viết Đ; vắng mặt.

3. Anh Chu Xuân P; vắng mặt.

4. Anh Đinh Văn L; vắng mặt.

5. Chị Hương Thị D; vắng mặt.

Cùng cư trú tại: Đường B, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

6. Ông Nguyễn Xuân L; vắng mặt.

7. Anh Nguyễn Mạnh L; vắng mặt.

Cùng cư trú tại: Đường B, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

8. Bà Bùi Thị L. Cư trú tại: Khối 9, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Phương A, ông Nguyễn Đức K. Cùng cư trú tại: Đường N, phường L, quận Đ, Thành phố Hà Nội (văn bản ủy quyền ngày 21-9-2020); có mặt.

9. Văn phòng Công chứng Đ. Địa chỉ: Tổ dân cư N, thị trấn C, huyện C, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Văn B, Trưởng Văn phòng Công chứng Đ; vắng mặt.

10. Văn phòng Công chứng H. Địa chỉ: Đường N, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Hoàng Thị Thúy D, Trưởng Văn phòng Công chứng H; vắng mặt.

11. Ông Nguyễn Đức P. Cư trú tại: Đường P, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

12. Ông Phùng Trung L. Cư trú tại: Đường B, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ngân hàng thương mại cổ phần Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập; bà Bùi Thị L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- *Viện kiểm sát nhân dân kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và Bản án dân sự sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Bà Lộc Thị H là vợ của ông Chu Viết K. Họ có 03 người con là chị Chu Thị M, anh Chu Viết Đ, anh Chu Xuân P. Anh Đình Văn L, chị Hướng Thị D là con rể, con dâu của ông Chu Viết K, bà Lộc Thị H.

Anh Nguyễn Mạnh L là con trai của ông Nguyễn Xuân L.

Thửa đất số 87, tờ bản đồ địa chính số 37 phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (gọi tắt là thửa đất số 87) diện tích 225,4m², tại địa chỉ đường B, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn đã được UBND thành phố L, tỉnh Lạng Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi tắt là GCNQSDĐ) số BT 728296, số vào sổ CH-03412 ngày 17-4-2015 mang tên ông Chu Viết K và bà Lộc Thị H. Trên đất có ngôi nhà 02 tầng, nhà bếp và các công trình phụ; hiện toàn thể gia đình ông Chu Viết K đang sinh sống tại nhà đất trên.

Ngày 19-12-2015, bà Lộc Thị H nhờ ông Đoàn Văn D mạo danh ông Chu Viết K ký kết hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 87 cho ông

Nguyễn Xuân L tại Văn phòng Công chứng Đ. Ngày 07-8-2018, ông Nguyễn Xuân L đã đứng tên chủ sử dụng thửa đất số 87.

Ngày 09-8-2018, ông Nguyễn Xuân L ký kết hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 87 cho bà Bùi Thị L tại Văn phòng Công chứng Đ. Ngày 09-8-2018, bà Bùi Thị L thực hiện trả cho anh Nguyễn Mạnh L số tiền 2.100.000.000 đồng theo ý kiến của bà Lộc Thị H. Giữa bà Lộc Thị H, ông Chu Viết K (ông Đoàn Văn D mạo danh), bà Bùi Thị L có lập Giấy biên nhận thể hiện số tiền chuyển nhượng 3.200.000.000 đồng. Ngày 15-8-2018, bà Bùi Thị L đã đứng tên chủ sử dụng thửa đất số 87. Ngày 17-8-2018, tại Văn phòng Công chứng Đ, bà Bùi Thị L và bà Lộc Thị H, ông Chu Viết K (ông Đoàn Văn D mạo danh) ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất tại thửa đất số 87.

Ngày 21-8-2018, Ngân hàng thương mại cổ phần Đ (gọi tắt là Ngân hàng) thực hiện các thủ tục định giá tài sản đảm bảo; thực hiện ký kết hợp đồng thế chấp bất động sản số: 05/2018/1816788/HĐBĐ (gọi tắt là hợp đồng thế chấp bất động sản số 05) với bà Bùi Thị L tại Văn phòng Công chứng H và đăng ký thế chấp tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Ngày 10-4-2020, bà Bùi Thị L ký hợp đồng tín dụng hạn mức số: 01/2020/1816788/HĐTD vay số tiền 6.000.000.000 đồng và ký Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 01/2020/1816788/HĐTD vay số tiền 1.000.000.000 đồng của Ngân hàng. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 87 theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 05. Sau đó, bà Bùi Thị L không trả nợ đúng thời gian và không hợp tác trả nợ cho Ngân hàng theo các hợp đồng đã ký kết.

Kết quả Thông báo kết luận giám định số: 40/CSĐT-PC01 ngày 13-8-2019 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Lạng Sơn thể hiện: Chữ ký người chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 87 giữa ông Nguyễn Xuân L và bà Lộc Thị H, ông Chu Viết K ngày 19-12-2015, chữ ký mang tên ông Chu Viết K không phải do ông Chu Viết K viết ra, là do ông Đoàn Văn D viết ra.

Tại cấp sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 30-9-2019 và các đơn khởi kiện bổ sung nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lộc Thị H, ông Chu Viết K với ông Nguyễn Xuân L vô hiệu; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Xuân L sang bà Bùi Thị L vô hiệu; hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Chu Viết K, bà Lộc Thị H với bà Bùi Thị L vô hiệu; hợp đồng thế chấp bất động sản giữa bà Bùi Thị L và Ngân hàng vô hiệu; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Xuân L ngày 07-8-2018 và thay đổi chuyển nhượng cho bà Bùi Thị L ngày 15-8-2018. Bờ thửa đất số 87 là tài sản chung và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDD ngày 17-4-2015 cho ông Chu Viết K và bà Lộc Thị H. Đến năm 2019, nguyên đơn mới biết vào năm 2015, bà Lộc Thị H đã lấy trộm Chứng minh nhân dân của nguyên đơn và thay bằng ảnh của

ông Đoàn Văn D, mạo danh nguyên đơn để ký hợp đồng vay tiền, chuyển nhượng thửa đất 87 cho gia đình Nguyễn Mạnh L và có các chuyển nhượng tiếp theo cho người khác. Nguyên đơn đã gửi đơn tố cáo bà Lộc Thị H về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản đến Công an tỉnh Lạng Sơn nhưng Công an đã ra Quyết định không khởi tố vụ án hình sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn bà Lộc Thị H trình bày: Năm 2015, bà đến gặp anh Nguyễn Mạnh L vay tiền; sau khi thỏa thuận anh Nguyễn Mạnh L nhất trí nhưng yêu cầu bà phải đặt GCNQSDĐ. Sau đó, anh Nguyễn Mạnh L đến xem nhà, yêu cầu bà cầm GCNQSDĐ và Chứng minh nhân dân đến Văn phòng Công chứng Đ lập hợp đồng vay tiền. Ngày 19-12-2015, bà đã bảo ông Đoàn Văn D đến Văn phòng Công chứng Đ mạo danh chồng bà (ông Chu Viết K) để ký hợp đồng cùng với bà. Khi ký hợp đồng bà không đọc nội dung, sau đó bà đến nhà anh Nguyễn Mạnh L viết giấy vay số tiền 300.000.000 đồng. Từ năm 2015 đến năm 2018, bà vay tiền của anh Nguyễn Mạnh L nhiều lần, tổng cộng là 2.100.000.000 đồng, những lần giao nhận tiền anh Nguyễn Mạnh L ghi vào sổ, không có giấy tờ gì đưa cho bà. Năm 2018, bà gặp bà Bùi Thị L để vay tiền, bà Bùi Thị L thỏa thuận sẽ giữ hộ GCNQSDĐ để vay tiền Ngân hàng với giá rẻ hơn và đứng ra trả nợ thay bà 2.100.000.000 đồng cho anh Nguyễn Mạnh L. Bà đã cùng với bạn của mình vay thêm của bà Bùi Thị L 1.100.000.000 đồng. Đến tháng 4-2019, khi người bạn vay tiền cùng trốn nợ thì bà Bùi Thị L, anh Nguyễn Mạnh L và một số người lạ đến yêu cầu bà bán nhà để trả nợ. Khi ông Chu Viết K làm đơn gửi Công an thì bà mới biết tại Văn phòng Công chứng Đ ngày 19-12-2015 bà và ông Đoàn Văn D đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Xuân L, không phải hợp đồng vay tiền như anh Nguyễn Mạnh L nói; và ngày 17-8-2018, bà cùng ông Đoàn Văn D còn ký vào hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với bà Bùi Thị L. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà hoàn toàn nhất trí. Bản thân bà có các sai phạm, bà sẽ tự chịu trách nhiệm về các sai phạm của mình theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Đoàn Văn D trình bày: Ông được đến Văn phòng Công chứng Đ cùng bà Lộc Thị H ký mạo danh ông Chu Viết K 02 lần nhưng khi ký ông không đọc nội dung văn bản. Việc thay ảnh của ông vào giấy chứng minh nhân dân của ông Chu Viết K không phải do ông thực hiện. Tại thời điểm ký kết các văn bản tại Văn phòng công chứng ông không thấy anh Nguyễn Mạnh L, ông Nguyễn Xuân L có mặt và cũng không thấy việc giao nhận tiền giữa các bên. Bản thân ông trong sự việc này cũng có sai phạm nhưng ông không được hưởng lợi, không được bà Lộc Thị H trả tiền, ông không biết việc vay tiền giữa bà Lộc Thị H, anh Nguyễn Mạnh L và bà Bùi Thị L. Ông nhất trí với các yêu cầu khởi kiện mà nguyên đơn đã đưa ra.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Ngân hàng thương mại cổ phần Đ trình bày: Ngày 10-4-2020, bà Bùi Thị L ký các Hợp đồng vay tổng số tiền 7.000.000.000 đồng với Ngân hàng. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 87 theo hợp đồng thế

chấp bắt động sản số 05. Nay tài sản thế chấp đang tranh chấp trong vụ án và bà Bùi Thị L không hợp tác trả nợ. Do vậy, để đảm bảo quyền và lợi ích của mình, Ngân hàng yêu cầu bà Bùi Thị L thực hiện trả nợ gốc, lãi theo các hợp đồng đã ký kết. Trường hợp bà Bùi Thị L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn liên quan đến hợp đồng thế chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân L trình bày: Ngày 19-12-2015, ông nhận chuyển nhượng với vợ chồng ông Chu Viết K, bà Lộc Thị H nhà, đất thuộc thửa số 87 với giá 5.000.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng được lập tại Văn phòng Công chứng Đ và ông đã thực hiện đặt cọc cho bà Lộc Thị H số tiền 450.000.000 đồng. Khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng tại bộ phận một cửa ông trả thêm cho bà Lộc Thị H tổng cộng là 2.100.000.000 đồng. Sau khi ông được cấp GCNQSDĐ thì bà Lộc Thị H thay đổi và bán lại nhà đất cho người khác với giá cao hơn nên đã trả lại ông số tiền 2.100.000.000 đồng. Ông đã tiến hành các thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho người mua với vợ chồng bà Lộc Thị H. Toàn bộ các giao dịch liên quan đến việc chuyển nhượng đất từ vợ chồng bà Lộc Thị H sang ông và từ ông sang bà Bùi Thị L đều do con trai của ông là anh Nguyễn Mạnh L thực hiện, ông chỉ đi ký tên. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn liên quan đến các giao dịch mà ông đã ký kết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Mạnh L trình bày: Năm 2014, bà Lộc Thị H đến hiệu cầm đồ của anh cầm xe máy và đến nhà anh mượn số tiền 450.000.000 đồng, được 01 tháng thì trả lại toàn bộ số tiền đã vay. Sau đó, bà Lộc Thị H nhờ anh giới thiệu người để bán nhà, anh đã đưa bố anh là ông Nguyễn Xuân L đến xem nhà và thỏa thuận mua với giá 5.000.000.000 đồng. Mọi giao dịch hợp đồng chuyển nhượng đều do anh thực hiện, bố anh chỉ việc ký tên, bà Lộc Thị H đã nhận với anh tổng số tiền là 2.100.000.000 đồng. Khi anh làm xong thủ tục sang tên ông Nguyễn Xuân L thì bà Lộc Thị H không giao nhà mà thay đổi, đem bán nhà đất đó cho bà Bùi Thị L. Ông Nguyễn Xuân L đã ra Văn phòng Công chứng Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị L. Anh có đến Ngân hàng nhận số tiền 2.100.000.000 đồng từ bà Bùi Thị L. Toàn bộ các giấy tờ đặt cọc, liên quan đến việc giao tiền sau khi chuyển nhượng sang tên bà Bùi Thị L anh đã hủy bỏ nên không còn để giao nộp cho Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị L trình bày: Trước thời gian diễn ra việc chuyển nhượng nhà đất thuộc thửa số 87 với ông Nguyễn Xuân L thì bà Lộc Thị H có đặt vấn đề bán nhà, đất cho bà. Khi bà yêu cầu xem GCNQSDĐ thì bà Lộc Thị H nói đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân L, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 5.300.000.000 đồng và bà đã thực hiện thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng với ông Nguyễn Xuân L tại Văn phòng Công chứng Đ. Sau khi ký xong hợp đồng chuyển nhượng, bà thanh toán cho ông Nguyễn Xuân L số tiền 2.100.000.000 đồng và trả cho bà Lộc Thị

H và ông Đoàn Văn D (mạo danh ông Chu Viết K) số tiền 3.200.000.000 đồng. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên bà đã cho bà Lộc Thị H thuê lại nhà với thời hạn 01 năm, mỗi tháng 5.000.000 đồng và bà đã nhận đủ số tiền thuê nhà trong thời hạn 01 năm của bà Lộc Thị H. Việc thuê lại nhà đất giữa các bên có lập thành văn bản và thực hiện tại Văn phòng Công chứng Đ. Sau đó, bà thế chấp nhà đất nêu trên với Ngân hàng vay tổng số tiền 7.000.000.000 đồng. Hiện bà chưa trả được nợ gốc, lãi cho Ngân hàng, do không có tiền để trả nên bà đề nghị Ngân hàng xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Bà Bùi Thị L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; nếu yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận thì bà cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Đ trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 87 giữa ông Chu Viết K, bà Lộc Thị H với ông Nguyễn Xuân L và giữa ông Nguyễn Xuân L với bà Bùi Thị L thực hiện đúng trình tự, thủ tục, có căn cứ pháp lý. Hợp đồng do Công chứng viên Nguyễn Đức P thực hiện, ông Nguyễn Đức P đã được Văn phòng chấp thuận cho thôi việc từ ngày 16-9-2017; đề nghị Tòa án liên hệ với ông Nguyễn Đức P để làm rõ các vấn đề liên quan đến vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức P trình bày: Ông đã thôi hành nghề Công chứng ở Văn phòng Công chứng Đ từ tháng 9-2017, mọi liên quan đến hợp đồng công chứng đều do Văn phòng yêu cầu Công chứng viên thực hiện nên thuộc trách nhiệm của Trưởng Văn phòng, ông không còn liên quan.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Chu Thị M, anh Chu Viết Đ, anh Chu Xuân P đều nhất trí với ý kiến của ông Chu Viết K đưa ra.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phùng Trung L trình bày: Trong phần diện tích đất gia đình ông Chu Viết K hiện đang sử dụng tại đường B, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn có một phần diện tích đất đứng tên ông; nhưng thực tế gia đình ông Chu Viết K đang trực tiếp sử dụng. Việc sử dụng này có sự thống nhất giữa hai bên gia đình và không có tranh chấp gì. Bản thân ông không có yêu cầu, đề nghị gì trong vụ án này.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 12-6-2020 xác định: Thửa đất số 87, diện tích 277,6m², trong đó có 225,4m² đã được cấp GCNQSDĐ, còn 44,35m² đã có quyết định thu hồi nhưng chưa đền bù; 11,4m² sang thửa đất số 88 của ông Phùng Trung L. Tài sản trên đất có 01 nhà 02 tầng, 01 nhà mái bằng, 01 nhà bếp, 01 nhà vệ sinh, 01 nhà tạm. Tổng giá trị tài sản trên đất là 391.317.000 đồng. Giá trị thửa đất được xác định là 20.000.000 đồng/m² x 225,4m² = 4.508.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2020/DS-ST ngày 17-9-2020 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn đã quyết định:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất, số bìa CN 963748, số vào sổ cấp GCN: CS05392, ngày 07-8-2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp cho ông Nguyễn Xuân L và cấp thay đổi chuyển nhượng cho bà Bùi Thị L ngày 15-8-2018 do nguyên đơn rút yêu cầu.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Chu Viết K, cụ thể:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 87, tờ bản đồ số 37, diện tích 225,4m² tại khối 5, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn giữa bên chuyển nhượng là bà Lộc Thị H, ông Chu Viết K với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Xuân L ngày 19-12-2015 thực hiện tại Văn phòng Công chứng Đ vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 87, tờ bản đồ số 37, diện tích 225,4m², tại khối 5, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Xuân L với bên nhận chuyển nhượng là bà Bùi Thị L ngày 09-8-2018 thực hiện tại Văn phòng Công chứng Đ vô hiệu.

Ông Chu Viết K, bà Lộc Thị H được quyền sử dụng thửa đất số 87 tờ bản đồ số 37, diện tích 225,4m², tại khối 5, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn và được sở hữu toàn bộ tài sản trên đất (có nêu cụ thể tài sản, các phía tiếp giáp của thửa đất và có sơ họa kèm theo).

Ông Chu Viết K, bà Lộc Thị H có nghĩa vụ kê khai, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai

Buộc bà Lộc Thị H phải có nghĩa vụ trả cho bà Bùi Thị L số tiền 3.200.000.000 đồng.

Tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên cho thuê là bà Bùi Thị L với bên thuê là bà Lộc Thị H, ông Chu Viết K ngày 17-8-2018 thực hiện tại Văn phòng Công chứng Đ vô hiệu.

Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 05/2018/1816788/HĐBĐ giữa bên thế chấp bà Bùi Thị L với bên nhận thế chấp là Ngân hàng B - Chi nhánh Lạng Sơn ngày 21-8-2018 được thực hiện tại Văn phòng Công chứng H vô hiệu.

Buộc bà Bùi Thị L phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ số tiền 7.276.452.000 đồng, trong đó nợ gốc 7.000.000.000 đồng; nợ lãi 276.452.000 đồng.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm trả, án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án sự theo quy định của pháp luật.

Trong thời hạn luật định, các đương sự có kháng cáo, cụ thể:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Ngân hàng kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm, yêu cầu hủy một phần Bản án đã tuyên về hợp đồng thế chấp, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vì:

Không công nhận hợp đồng thế chấp là chưa áp dụng đúng các quy định của pháp luật về biện pháp bảo đảm; xác định lỗi của người liên quan nhưng không xem xét trách nhiệm của họ liên quan đến tài sản thế chấp là chưa giải quyết đầy đủ, khách quan, toàn diện; vụ án có dấu hiệu vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị L kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét, đánh giá lại toàn bộ Bản án sơ thẩm bởi cấp sơ thẩm có thiếu sót trong việc đánh giá chứng cứ, áp dụng pháp luật, quyết định chưa phù hợp với quy định của pháp luật và thực tiễn khách quan.

Ngày 16-10-2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn có Quyết định kháng nghị số: 54/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2020/DS-ST ngày 17-9-2020 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm theo hướng hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2020/DS-ST ngày 17-9-2020 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn bởi cấp sơ thẩm có vi phạm về tố tụng trong việc thu thập, đánh giá chứng cứ; xác định thiếu người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và một số vấn đề khác, cụ thể:

1. Về thu thập, đánh giá chứng cứ: Ngày 10-4-2020, bà Bùi Thị L ký các hợp đồng vay tổng số tiền 7.000.000.000 đồng với Ngân hàng. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 87 theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 05. Bản án sơ thẩm xử buộc bà Bùi Thị L phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng nợ gốc và nợ lãi số tiền 7.276.452.000 đồng là có căn cứ. Tuy nhiên, đối với hợp đồng thế chấp bất động sản số 05 thấy rằng: Tại thời điểm lập hợp đồng thế chấp, bà Bùi Thị L là người đứng tên trên GCNQSDĐ, theo quy định khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, bà Bùi Thị L có quyền thế chấp quyền sử dụng đất. Khi phát sinh tranh chấp do ông Chu Viết K khởi kiện tại Tòa án, thì Ngân hàng mới biết giao dịch giữa bà Bùi Thị L và ông Nguyễn Xuân L là vô hiệu. Đồng thời, việc thế chấp được thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, Ngân hàng là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm nhận định và quyết định hợp đồng thế chấp vô hiệu là không đảm bảo căn cứ. Mặt khác, khi giải quyết vụ án cấp sơ thẩm không yêu cầu Ngân hàng cung cấp các tài liệu liên quan đến hợp đồng thế chấp tài sản giữa các bên, nhưng đã nhận định tại mục [10] của Bản án là chưa đảm bảo căn cứ. Bản án tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu là vi phạm trong việc thu thập và đánh giá chứng cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 97, Điều 108 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng.

2. Xác định thiếu người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Hợp đồng thế chấp bất động sản số 05 được công chứng tại Văn phòng Công chứng H, nguyên đơn có yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp bất động sản số 05. Tuy nhiên, cấp sơ

thẩm không đưa Văn phòng Công chứng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chưa đầy đủ. Đồng thời, chị Hương Thị D, anh Đình Văn L là con dâu và con rể của nguyên đơn hiện đang sống chung cùng nguyên đơn tại nhà đất tranh chấp, xong cấp sơ thẩm không đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là thiếu sót, vi phạm khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

3. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Bản án giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nhưng không xác định giá trị tài sản theo giá thị trường tại thời điểm xét xử là chưa đảm bảo quyền lợi của đương sự; không xem xét đánh giá lỗi của các bên dẫn đến hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không đúng quy định tại khoản 4 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, về án phí đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng, tại nhận định [20] và mục 10 phần quyết định của Bản án không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng nên Ngân hàng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng, bà Bùi Thị L phải chịu án phí kinh doanh thương mại có giá ngạch 115.276.452 đồng đối với yêu cầu của Ngân hàng được chấp nhận. Như vậy, cùng nhận định giải quyết về yêu cầu độc lập của Ngân hàng, nhưng Bản án lại xác định Ngân hàng chịu án phí dân sự, còn bà Bùi Thị L chịu án phí kinh doanh thương mại là mâu thuẫn, không chính xác.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Lộc Thị H và Luật sư Lương Thị Kim M đề nghị chấm dứt tư cách người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, bà Lộc Thị H tự bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình tại phiên tòa phúc thẩm.

Bà Hoàng Thị Kim P là người đại diện theo ủy quyền của người kháng cáo Ngân hàng giữ nguyên nội dung đã kháng cáo, đề nghị xem xét kháng cáo của bà Bùi Thị L và kháng nghị của Viện kiểm sát theo quy định của pháp luật.

Bà Nguyễn Thị Phương A, ông Nguyễn Đức K là người đại diện theo ủy quyền của người kháng cáo bà Bùi Thị L nhất trí với nội dung kháng cáo của Ngân hàng, nhất trí với nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát và yêu cầu hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm bởi cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; có thiếu sót trong việc đánh giá chứng cứ, áp dụng pháp luật; quyết định chưa phù hợp với quy định của pháp luật và thực tiễn khách quan.

Ông Chu Viết K, bà Lộc Thị H, ông Đoàn Văn D, chị Chu Thị M đề nghị giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm, không chấp nhận nội dung kháng cáo và kháng nghị.

Bà Lương Thị H là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị không chấp nhận kháng cáo và đề nghị xem xét nội dung kháng nghị theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Văn H là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đoàn Văn D đề nghị giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm, không chấp nhận nội dung kháng cáo và kháng nghị.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng và giải quyết vụ án cụ thể như sau:

1. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa đã được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; có đương sự vắng mặt nhưng đã có đơn xin xét xử vắng mặt, có đương sự vắng mặt nhưng đã triệu tập hợp lệ lần 2 nhưng vắng mặt không có lý do. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Trong vụ án này, Luật sư cung cấp dịch vụ pháp lý cho nguyên đơn và bị đơn vi phạm điểm a khoản 1 Điều 9 Luật Luật sư.

2. Về việc giải quyết kháng cáo, kháng nghị: Việc kháng cáo, kháng nghị được thực hiện trong thời hạn nên hợp lệ.

Đối với kháng cáo của bà Bùi Thị L thấy rằng: Thừa đất số 87 được cấp GCNQSDD cho ông Chu Viết K, bà Lộc Thị H, nên xác định đây là tài sản chung của vợ chồng ông Chu Viết K, bà Lộc Thị H. Bà Lộc Thị H có quyền lợi đối với 1/2 giá trị tài sản. Việc bà Lộc Thị H có hành vi giả mạo chữ ký của nguyên đơn để chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên làm ảnh hưởng quyền lợi của nguyên đơn. Tuy nhiên, khi xem xét giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm không xem xét đánh giá lỗi của bà Lộc Thị H trong việc giao dịch dân vô hiệu, nên đã quyết định nguyên đơn ông Chu Viết K, bà Lộc Thị H được quyền sử dụng thửa đất số 87 và được sở hữu toàn bộ tài sản trên đất là vi phạm trong việc đánh giá chứng cứ. Đồng thời, Bản án sơ thẩm tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, vật trả lại vật, tiền trả lại tiền nhưng không xác định lỗi của các bên dẫn đến việc chuyển nhượng vô hiệu là vi phạm khoản 4 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015. Mặt khác, ông Đoàn Văn D được xác định là bị đơn và có hành vi giả mạo chữ ký của ông Chu Viết K để thực hiện giao dịch dân sự, nhưng Bản án sơ thẩm không xác định lỗi của ông Đoàn Văn D là chưa xem xét khách quan, toàn diện vụ án. Ngoài ra, ông Nguyễn Xuân L tham gia giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi giải quyết tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng không xem xét lỗi của ông Nguyễn Xuân L trong giao dịch vô hiệu là thiếu sót. Từ những vi phạm nêu trên, việc kháng cáo của bà Bùi Thị L đối với Bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

Đối với kháng cáo của Ngân hàng thấy rằng: Ngày 21-8-2018, bà Bùi Thị L và Ngân hàng đã ký kết hợp đồng thế chấp bất động sản số 05 tại Văn phòng Công chứng H đối với tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 87. Khi thực hiện cho bà Bùi Thị L vay tiền, Ngân hàng đã thực hiện thẩm định giá tài sản đảm bảo, đồng thời Ngân hàng là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015, Bản án sơ thẩm căn cứ Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015 để nhận định hợp đồng thế chấp vô hiệu, Ngân hàng và bà Bùi Thị L có thể thỏa thuận thay thế

bằng tài sản đảm bảo khác của bên thế chấp là không có căn cứ. Dẫn đến, Bản án sơ thẩm quyết định hợp đồng thế chấp vô hiệu là vi phạm trong việc áp dụng pháp luật, làm ảnh hưởng quyền lợi của Ngân hàng. Việc kháng cáo của Ngân hàng là căn cứ chấp nhận.

Đối với kháng nghị phúc thẩm của Viện kiểm sát thấy rằng: Việc xác định thiếu người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đưa ra tại Quyết định kháng nghị đã được cấp phúc thẩm khắc phục. Do đó, không xác định là vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Các vấn đề khác của kháng nghị thể hiện tại Quyết định kháng nghị số: 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 02-12-2019, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn vẫn giữ nguyên.

Với những vi phạm nêu trên, căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; đề nghị hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2020/DS-ST ngày 17-9-2020 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn để giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Chu Viết Đ, anh Chu Văn Phái, anh Đinh Văn L, chị Hương Thị D, ông Nguyễn Xuân L, anh Nguyễn Mạnh L, ông Phùng Trung L, đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng Đ, đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng H có đơn xin xét xử vắng mặt; ông Nguyễn Đức P đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người này.

[2] Ngày 20-02-2020 (bút lục 56) và 27-4-2020 (bút lục 211), Trưởng Văn phòng Luật sư K là bà Lương Thị Kim M đã cấp giấy giới thiệu Luật sư Lương Thị H tham gia tố tụng thực hiện bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Chu Viết K. Ngày 19-02-2020 (bút lục 58) và 28-4-2020 (bút lục 213), Tòa án cấp sơ thẩm đã vào sổ đăng ký người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp đối với Luật sư Lương Thị H. Ngày 19-3-2020 (bút lục 162), Trưởng Văn phòng Luật sư K đã cấp giấy giới thiệu Luật sư Lương Thị Kim M tham gia tố tụng thực hiện bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Lộc Thị H. Ngày 23-3-2020 (bút lục 164), Tòa án cấp sơ thẩm đã vào sổ đăng ký người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp đối với Luật sư Lương Thị Kim M. Như vậy, Văn phòng Luật sư K cùng lúc cử Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn và bị đơn trong vụ án này là vi phạm điểm a khoản 1 Điều 9 Luật Luật sư và Bộ quy tắc Đạo đức và ứng xử nghề nghiệp Luật sư Việt Nam (Ban hành kèm theo Quyết định số: 201/QĐ-HĐLSTQ ngày 13-12-2019 của Hội đồng Luật sư toàn quốc). Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Lộc Thị H và Luật sư Lương Thị Kim M đề nghị chấm dứt tư cách người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn; bà Lộc Thị H tự bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình tại phiên tòa phúc thẩm. Xét thấy, đó là sự tự nguyện của các bên, phù hợp với các quy định của pháp luật tố tụng dân sự nên chấp nhận.

[3] Trong vụ án này, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 87 giữa bà Lộc Thị H, ông Chu Viết K (ông Đoàn Văn D mạo danh) với ông Nguyễn Xuân L ngày 19-12-2015 thực hiện tại Văn phòng Công chứng Đ; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 87 giữa ông Nguyễn Xuân L với bà Bùi Thị L ngày 09-8-2018 thực hiện tại Văn phòng Công chứng Đ và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Bùi Thị L với bà Lộc Thị H, ông Chu Viết K (ông Đoàn Văn D mạo danh) ngày 17-8-2018 thực hiện tại Văn phòng Công chứng Đ vô hiệu là có căn cứ pháp lý, phù hợp với các quy định của pháp luật.

[4] Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: Khi giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả hoa lợi, lợi tức đó. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

[5] Đối với 02 giao dịch dân sự vô hiệu là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 87 giữa bà Lộc Thị H, ông Chu Viết K (ông Đoàn Văn D mạo danh) với ông Nguyễn Xuân L ngày 19-12-2015 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 87 giữa ông Nguyễn Xuân L với bà Bùi Thị L ngày 09-8-2018 thực hiện tại Văn phòng Công chứng Đ, Tòa án cấp sơ thẩm không xác định rõ lỗi của các bên tham gia giao dịch là không đầy đủ, vi phạm trong việc đánh giá chứng cứ; bà Bùi Thị L cũng có yêu cầu về việc giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận mà không xem xét giải quyết bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Như vậy là thiếu sót, chưa khách quan, chưa toàn diện; ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các bên; ảnh hưởng quyền kháng cáo của đương sự mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

[6] Đối với giao dịch dân sự vô hiệu là hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Bùi Thị L với bà Lộc Thị H, ông Chu Viết K (ông Đoàn Văn D mạo danh) ngày 17-8-2018 thực hiện tại Văn phòng Công chứng Đ, Tòa án cấp sơ thẩm không xác định rõ lỗi của các bên tham gia giao dịch là không đầy đủ, vi phạm trong việc đánh giá chứng cứ; bà Bùi Thị L cũng có yêu cầu về việc giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; đồng thời cũng không xem xét giải quyết bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Như vậy là thiếu sót, chưa khách quan, chưa toàn diện; ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các bên; ảnh hưởng quyền kháng cáo của đương sự mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

[7] Theo GCNQSDĐ thửa đất số 87 có diện tích 225,4m² thuộc vị trí 1, 2 đường B. Thửa đất trên tại vị trí 1 có diện tích 138,39m², vị trí 2 có diện tích

87,01m². Ông Nguyễn Xuân L cho rằng giá chuyển nhượng toàn bộ nhà đất tại thửa đất số 87 vào thời điểm năm 2015 là 5.000.000.000 đồng; bà Bùi Thị L cho rằng giá chuyển nhượng toàn bộ nhà đất tại thửa đất số 87 vào thời điểm năm 2018 là 5.300.000.000 đồng. Theo biên bản xác định giá trị tài sản đảm bảo đối với quyền sử dụng đất của thửa đất số 87 vào ngày 21-8-2018 của Ngân hàng giá đất ở vị trí 1 là 45.000.000 đồng/m²; giá đất ở vị trí 2 là 30.000.000 đồng/m². Tổng giá trị tài sản nhà và đất là 9.033.000.000 đồng (trong đó giá trị nhà là 195.544.960 đồng, còn lại là giá trị đất). Tại biên bản định giá tài sản ngày 12-6-2020 của Hội đồng định giá xác định thửa đất 87 thuộc vị trí 1, 2 đường Bà Triệu và biểu quyết thống nhất giá trị đất tranh chấp theo giá thị trường là 20.000.000 đồng/m². Tổng giá trị tài sản nhà và đất là 4.899.317.000 đồng (trong đó giá trị nhà là 391.317.000 đồng, còn lại là giá trị đất). Trong hồ sơ vụ án không thể hiện sự biến động về giá giữa các năm và Hội đồng định giá không có các tài liệu tham khảo các giao dịch tương tự trên thị trường kèm theo trong khi giá các đương sự đưa ra khác với mức giá này. Do đó, việc Hội đồng định giá biểu quyết giá chuyển nhượng thực tế là 20.000.000 đồng/m² đối với quyền sử dụng đất của thửa đất số 87 là chưa có cơ sở vững chắc. Như vậy, việc thu thập chứng cứ, chứng minh tại cấp sơ thẩm chưa được thực hiện đầy đủ, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự khi giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

[8] Ngân hàng có yêu cầu độc lập, yêu cầu bà Bùi Thị L phải trả số tiền vay theo các hợp đồng đã ký kết vào ngày 10-4-2020 với tổng số tiền vay là 7.000.000.000 đồng và lãi phát sinh, trường hợp bà Bùi Thị L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Căn cứ các hợp đồng các bên đã ký kết ngày 10-4-2020, Bản án sơ thẩm xử buộc bà Bùi Thị L phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền 7.276.452.000 đồng (nợ gốc và nợ lãi) là có căn cứ. Tuy nhiên, đối với hợp đồng thế chấp bất động sản số 05 giữa bà Bùi Thị L và Ngân hàng đối với thửa đất số 87 thấy rằng: Tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp bất động sản số 05, bà Bùi Thị L là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ông Chu Viết K khởi kiện các bị đơn tại Tòa án cấp sơ thẩm, thì Ngân hàng mới biết giao dịch giữa bà Bùi Thị L và ông Nguyễn Xuân L là vô hiệu. Mặt khác, việc thế chấp giữa các bên được thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015. Như vậy, Ngân hàng là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015. Với các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định hợp đồng thế chấp bất động sản số 05 vô hiệu là không đảm bảo căn cứ pháp lý, vi phạm trong việc đánh giá chứng cứ và áp dụng pháp luật theo quy định tại Điều 108 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng.

[9] Ngoài ra, cấp sơ thẩm còn có sai sót khác như: Việc thụ lý yêu cầu độc lập của Ngân hàng là chưa phù hợp theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; cùng nhận định giải quyết về yêu cầu độc lập của Ngân hàng nhưng lại xác

định Ngân hàng chịu án phí dân sự, còn bà Bùi Thị L chịu án phí kinh doanh thương mại là mâu thuẫn, không chính xác, không đúng quy định pháp luật.

[10] Từ những phân tích và đánh giá trên, thấy rằng cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, việc xác định thiệt hại, áp dụng pháp luật và thu thập, đánh giá chứng cứ chưa được thực hiện đúng, chưa đầy đủ làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể khắc phục, bổ sung được. Để vụ án được giải quyết toàn diện, triệt để, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, đảm bảo nguyên tắc hai cấp xét xử, xét thấy cần hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2020/DS-ST ngày 17-9-2020 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn thụ lý, giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

[11] Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn đề nghị hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm và giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại là phù hợp với các quy định của pháp luật nên được chấp nhận. Kháng cáo của các đương sự; ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự và ý kiến của các đương sự liên quan đến nội dung kháng cáo, kháng nghị sẽ được xem xét, giải quyết khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Các vấn đề về người tham gia tố tụng; về thu thập, đánh giá chứng cứ; về áp dụng pháp luật cấp sơ thẩm cần thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm cấp sơ thẩm.

[12] Do Bản án dân sự sơ thẩm bị cấp phúc thẩm hủy nên những người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả những người kháng cáo số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2020/DS-ST ngày 17-9-2020 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng: Số tiền tạm ứng chi phí tố tụng và số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm các đương sự đã nộp được quyết định khi Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Bùi Thị L và Ngân hàng thương mại cổ phần Đ không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

3.1. Hoàn trả bà Bùi Thị L số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại Chi cục T thành phố L, tỉnh Lạng Sơn theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2015/0002439 ngày 16 tháng 10 năm 2020.

3.2. Hoàn trả Ngân hàng thương mại cổ phần Đ số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại Chi cục T thành phố L, tỉnh Lạng Sơn theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2015/0002466 ngày 26 tháng 10 năm 2020.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Hà Nội;
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- TAND TP Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;
- VKSNDTP Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;
- CCTHADS TP L, tỉnh Lạng Sơn;
- Đương sự;
- Người tham gia tố tụng khác;
- Lưu: HS; Tòa DS; HCTP, KTNV&THA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Nguyễn Thị Hoa