

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 02/2022/DS-PT

Ngày : 05 - 01 - 2022

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chi

Các thẩm phán: Bà Sơn Nữ Phà Ca

Bà Đặng Duy Mỹ Ngọc

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Vệ – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Bà Bùi Thị Cẩm Linh – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 05 tháng 01 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 125/2021/TLPT – DS ngày 11 tháng 10 năm 2021, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tín dụng

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2021/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 194/2021/QĐPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Cụ Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1927, địa chỉ: tổ 26, khóm Đông Bình A, phường Đông T, thị xã Bình M, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của cụ Đ: Bà Nguyễn Kim E, địa chỉ: tổ 26, khóm Đông Bình A, phường Đông T, thị xã Bình M, tỉnh Vĩnh Long theo văn bản ủy quyền ngày 01/11/2018 (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Huỳnh Chí T là Luật sư Công ty luật hợp danh Trung Phú Cần Thơ thuộc đoàn luật sư tỉnh Cần Thơ (có mặt).

2. Bị đơn: Chị Mai Ngọc H, địa chỉ: tổ 54, khóm Đông Bình A, phường Đông Thuận, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

3. Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Anh Nguyễn Thanh T, địa chỉ: tổ 27, khóm Đông Bình A, phường Đông T, thị xã Bình M, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

3.2. Anh Nguyễn Phúc Lê D, địa chỉ: ấp 3, xã Thạnh H, huyện Phụng H, tỉnh Hậu G, tạm trú: 60A, tổ 21, ấp Đông L, xã Đông Bình A, thị xã Bình M, tỉnh Vĩnh L (vắng mặt).

3.3. Anh Phan Ngọc L; địa chỉ: số 214/9, khu vực Bình N, phường Long H, quận Bình T, thành phố Cần T (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của anh L: anh Nguyễn Đoàn Bá D; địa chỉ: 65/15 Phó Cơ Đ, Khóm 2, Phường 3, thành phố Vĩnh L, tỉnh Vĩnh L, theo văn bản ủy quyền ngày 18/10/2021 (có mặt).

3.4. Chị Mai Ngọc T; tổ 48, khóm Đông Bình A, phường Đông T, thị xã Bình M, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

3.5. Bà Nguyễn Thị Cẩm D; địa chỉ: Khóm 2, phường Cái V, thị xã Bình M, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

3.6. Bà Nguyễn Thị T (Hai Niên), sinh năm 1953; địa chỉ: số 32, đường Lê Văn D, phường Cái V, thị xã Bình M, tỉnh Vĩnh L (tạm trú: tổ 13, khóm Đông Bình A, phường Đông T, thị xã Bình M, tỉnh Vĩnh L, vắng mặt).

3.7. Anh Nguyễn Trung T; địa chỉ: số 32, đường Lê Văn D, phường Cái V, thị xã Bình M, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

3.8. Ông Nguyễn Thanh H; địa chỉ: 0576/28, tổ 26, khóm Đông Bình A, phường Đông T, thị xã Bình M, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông H: Bà Nguyễn Kim E; địa chỉ: tổ 26, khóm Đông Bình A, phường Đông T, thị xã Bình M, tỉnh Vĩnh L theo văn bản ủy quyền ngày 09/5/2019 (vắng mặt).

3.9. Bà Hàn Thị Xuân H; địa chỉ: tổ 48, khóm Đông Bình A, phường Đông T, thị xã Bình M, tỉnh Vĩnh L (vắng mặt).

3.10. Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB); địa chỉ: Tầng 06, tòa nhà Paxsky, số 26, Ung Văn K, Phường 25, quận Bình T, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V - Chức vụ tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Văn Dũng E (có mặt), ông Lương Văn H và ông Trần Hoàng V (vắng mặt); cùng địa chỉ: Tầng 06, tòa nhà Paxsky, số 26, Ung Văn K, Phường 25, quận Bình T, thành phố Hồ Chí Minh theo văn bản ủy quyền ngày 10/7/2020.

3.11. Văn phòng công chứng Phan Ngọc K; địa chỉ: khóm 5, phường Cái Vồn, thị xã Bình M, tỉnh Vĩnh Long. Người đại diện theo pháp luật là bà Phan Ngọc Kiều – Trưởng văn phòng (có đơn xin vắng).

4. Người làm chứng: Bà Phạm Diễm T; địa chỉ: tổ 1, khóm 4, phường Thành P, thị xã Bình M, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

5. Người kháng cáo: Ông Phan Ngọc L, Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB), Văn phòng công chứng Phan Ngọc K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện ngày 04/12/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 22/5/2020 của cụ Nguyễn Thị Đ và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của cụ Đ trình bày: Cụ Đ là chủ sử dụng thửa đất số 149, tờ bản đồ số 1, diện tích 176,5m², ấp Đông Bình A, xã Đông B, huyện Bình M, tỉnh Vĩnh Long (nay là thửa 14). Tháng 6/2018, cháu ngoại của cụ là Mai Ngọc H nói nhờ cụ ra Văn phòng công chứng để ký tên làm chứng cho H làm thủ tục thừa kế đất đai của mẹ H chết để lại, vì tin cháu nên cụ đồng ý, H chở cụ đến Văn phòng công chứng thì tại đây có người cầm tay của cụ lẫn vào mấy tờ giấy, không có ai đọc lại nội dung và cụ Đ không biết chữ. Tháng 10/2018 có một nhóm người đến yêu cầu cụ Điều giao nhà đất vì cho rằng cụ đã chuyển nhượng nhà đất cho họ. Qua tìm hiểu mới biết chị H đã lấy cắp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ Đ rồi lừa cụ ra Văn phòng công chứng ký giấy ủy quyền sử dụng đất cho H, sau đó H chuyển nhượng đất cho Nguyễn Phúc Lê D, anh Duy chuyển nhượng lại cho anh Phan Ngọc L, hiện nay anh L là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, cụ Đ khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền giữa cụ Đ với chị H ký ngày 21/6/2018, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị H với anh D ký ngày 15/8/2018, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh D (do chị H đại diện ký) với anh L ngày 04/9/2018, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 14 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh L cấp cho anh D đã chỉnh lý qua tên anh L để trả lại quyền sử dụng đất cho cụ Đ.

* Tại bản tự khai ngày 09/3/2019 chị Mai Ngọc H trình bày: do hoàn cảnh khó khăn nên đầu tháng 5/2018 chị lấy cắp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ Đ đem thế chấp cho bà Nguyễn Thị T (tên thường gọi Hai N) để vay 60.000.000 đồng. Sau gần 01 tháng bà N hướng dẫn chị H đến Văn phòng công chứng làm thủ tục ủy quyền sử dụng đất từ cụ Đ qua chị H nhằm hợp thức hóa cho việc thế chấp quyền sử dụng đất giữa chị H với bà N, thì chị H đồng ý. Lợi dụng tình thương của bà ngoại (cụ Đ) và việc cụ không biết chữ chị H đã nói dối rằng: nhờ cụ Đ ra Văn phòng công chứng để làm chứng cho việc H làm thủ tục thừa kế đất đai của mẹ chết để lại nên cụ Đ đồng ý. Vì vậy, vào ngày 21/6/2018 chị H chở cụ Đ đến Văn phòng công chứng Phan Ngọc K, tại Văn phòng công chứng thì mọi thủ tục giấy tờ do bà N và Nguyễn Phúc Lê D cung cấp đồng thời yêu cầu Văn phòng công chứng soạn hợp đồng ủy quyền sử dụng đất từ cụ Đ qua cho chị H, sau khi soạn xong hợp đồng ủy quyền mọi người yêu cầu cụ Đ lẫn tay vào hợp đồng thì cụ làm theo, không có ai đọc lại nội dung cho cụ Đ nghe. Sau khi có được hợp đồng ủy quyền sử dụng đất từ cụ Đ sang chị H thì bà

N chuyển số tiền nợ vay của chị H đối với bà N qua cho Nguyễn Phúc Lê D bằng cách, D cho H vay 200.000.000 đồng nhưng với điều kiện phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng cho D, vì vậy vào ngày 15/8/2018 tại Văn phòng công chứng Phan Ngọc K, chị H cùng với D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 14 với giá 200.000.000 đồng, Duy lấy ra 120.000.000 đồng nói là đưa trước 120.000.000 đồng, còn lại 80.000.000 đồng sẽ đưa trong vòng 30 ngày, tuy nhiên trong số tiền 120.000.000 đồng này thì D chỉ đưa cho chị H 40.000.000 đồng, còn lại 80.000.000 đồng thì đưa cho Nguyễn Trung T là rể của bà N cũng có mặt tại Văn phòng công chứng lúc đó, D nói 80.000.000 đồng này là trả tiền H nợ bà N, trong đó gồm: 60.000.000 đồng nợ gốc và 20.000.000 đồng tiền lãi. Đến ngày 04/9/2018 D kêu H ra quán cà phê Mỹ Ngọc để đưa số tiền còn lại 80.000.000 đồng, tại đây cũng có mặt bà N, D lấy ra 80.000.000 đồng nhưng chỉ đưa cho H 26.800.000 đồng, còn lại đưa cho bà N 29.000.000 đồng nói là tiền chi phí làm giấy tờ nhà đất, D giữ lại 34.200.000 đồng nói là phí dịch vụ vay tiền. Sau khi được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì D làm thủ tục ủy quyền cho H chuyển nhượng đất lại cho anh Phan Ngọc L với giá 685.000.000 đồng, ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Lợi thì D cũng có mặt tại Văn phòng công chứng nhưng D không trực tiếp ký hợp đồng mà ủy quyền cho chị H ký rồi D nhận tiền, chứ chị H không có nhận tiền. Giao dịch giữa chị với anh D là vay và thế chấp quyền sử dụng đất chứ không phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên chị thông nhất yêu cầu khởi kiện của cụ Đ, về phía chị sẽ trả lại số tiền vay cho anh D.

* Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 06/5/2019, bản khai ngày 25/01/2019 bổ sung ngày 24/06/2020 anh Phan Ngọc L trình bày: anh nhận chuyển nhượng thửa đất số 14 từ anh D với 685.000.000 đồng nhưng vì né thuế nên trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi giá 200.000.000 đồng, ngay sau khi ký hợp đồng anh đã giao cho anh D đủ 685.000.000 đồng tại Văn phòng công chứng Phan Ngọc K. Sau khi được chỉnh lý ghi tên trên mặt 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng TMCP Quốc Tế để vay 400.000.000 đồng đến nay chưa trả xong. Việc anh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ anh D là hợp pháp nên không thông nhất yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, anh L yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất buộc anh D và chị H giao đất cho anh, nếu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì yêu cầu anh D và chị H có nghĩa vụ trả lại cho anh 685.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất, 5.000.000 đồng tiền thuế trước bạ và tiền lãi tính trên 685.000.000 đồng kể từ ngày 04/9/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, người đại diện hợp của anh L xác định: yêu cầu công nhận cho anh L được tiếp tục quyền sử dụng thửa đất 14 vì anh L đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, rút lại yêu cầu đòi anh D và chị H trả lại tiền chuyển nhượng đất 685.000.000 đồng, tiền trước bạ và lãi suất. Trường hợp tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đề nghị giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, xem xét lỗi

vì anh L là người ngay tình.

* Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 10/7/2020 Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB) trình bày: ngày 07/9/2018 Ngân hàng ký hợp đồng tín dụng số 388.HĐTD.636.18 cho anh Phan Ngọc L vay 400.000.000 đồng, thời hạn vay 180 tháng, lãi suất 10,2%/năm và ngày 04/12/2019 Ngân hàng cấp thẻ tín dụng cho anh L hạn mức 50.000.000 đồng. Để bảo đảm cho khoản tiền vay anh Lợi thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa 14, tờ bản đồ 50, khóm Đông Bình A, phường Đông T, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 388A.HĐTC.636.18 ngày 07/9/2018 và Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 388.HĐTC636.18 ngày 07/9/2018, dư nợ của anh L tính đến ngày 29/6/2020 là 408.210.320 đồng. Do đối tượng thế chấp đang bị tranh chấp tại Tòa án, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng, căn cứ Điều 9.13 của Hợp đồng thế chấp tài sản, Ngân hàng yêu cầu anh L trả ngay cho Ngân hàng số tiền còn nợ tổng cộng vốn và lãi là 408.210.320 đồng và tiếp tục trả lãi cho đến khi hết nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, trường hợp anh L không trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp gồm: quyền sử dụng đất thửa 14 cùng căn nhà và toàn bộ tài sản gắn liền với đất để thu hồi nợ. Ngân hàng không đồng ý tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng với anh L vì việc thế chấp có đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

* Tại văn bản số 15/VPCC ngày 05/3/2019 của Văn phòng công chứng Phan Ngọc Kiều trình bày:

Ngày 21/6/2018 cụ Điều trực tiếp đến Văn phòng công chứng Phan Ngọc Kiều yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền Nguyễn Thị Đ với bên nhận ủy quyền Mai Ngọc H, nội dung: cụ Đ ủy quyền cho chị H thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất đối với thửa 1479 (nay là thửa 14 nêu trên). Sau khi công chứng hợp đồng ủy quyền xong, chị H nhận văn bản công chứng đi về nhà sau đó chị quay trở lại nói với Công chứng viên rằng: hợp đồng ủy quyền chưa ghi đầy đủ hết nội dung mà cụ Đ yêu cầu, nên đề nghị làm lại hợp đồng ủy quyền cho đầy đủ. Lúc này cụ Đ không có đến Văn phòng công chứng cùng chị H, do vậy công chứng viên Phan Ngọc K đi đến nhà gặp cụ Đ để ghi chép lại nội dung cụ yêu cầu công chứng. Đối chiếu lại với hợp đồng ủy quyền mà công chứng viên đã công chứng thì còn thiếu nội dung “chị H được ký tên trên hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất 14”, nên Công chứng viên Phan Ngọc Kiều thu hồi lại toàn bộ các hợp đồng ủy quyền đã được công chứng trước đó và xé bỏ trước mặt cụ Đ để làm lại hợp đồng ủy quyền mới theo yêu cầu của cụ. Do thấy cụ Đ cao tuổi nên sau khi đánh máy xong hợp đồng ủy quyền mới thì công chứng viên Phan Ngọc K cùng với người làm chứng là Phạm Diễm T đến nhà cụ Đ đọc, giải thích nội dung hợp đồng ủy quyền cho cụ nghe, cụ Điều thừa nhận đã hiểu nội dung ủy quyền nên điểm chỉ vào hợp đồng, còn chị Hạnh thì sau đó mới đến Văn phòng công chứng ký tên vào hợp đồng. Như vậy, trình tự thủ tục công chứng hợp đồng ủy quyền là đúng quy định pháp luật.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Đ (do chị Hạnh đại diện) ký với anh D ngày 15/8/2018 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh D (do chị H đại diện) ký với anh L ngày 04/9/2018 thì hồ sơ công chứng đầy đủ đúng quy định, nội dung giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật nên Văn phòng công chứng không có cơ sở nào để từ chối công chứng. Do đó, khẳng định việc công chứng các hợp đồng này là đúng quy định pháp luật.

* Bà Nguyễn Thị T (N) trình bày: bà có cho chị H vay tiền nhưng chị H đã trả xong, nay bà không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2021/DS-ST ngày 07/5/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Bình M đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ:

Vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 21/6/2018 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Đ với bà Mai Ngọc H.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/8/2018 do Mai Ngọc Hạnh đại diện ủy quyền của bà Nguyễn Thị Đ ký chuyển nhượng cho ông Nguyễn Phúc Lê D tại thửa 1479, tờ bản đồ số 01, diện tích 176,2m² tọa lạc tại ấp Đông Bình A, xã Đông Bình, huyện Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

Vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 04/9/2018 được ký kết giữa ông Nguyễn Phúc Lê D ủy quyền cho Mai Ngọc H.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/9/2018 do Nguyễn Phúc Lê D ủy quyền cho Mai Ngọc H ký chuyển nhượng cho ông Phan Ngọc Lợi tại thửa 14, tờ bản đồ số 50, diện tích 176,2m² tọa lạc tại khóm Đông Bình A, phường Đông Thuận, thị xã Bình M, tỉnh Vĩnh Long.

Công nhận cho bà Nguyễn Thị Đ được quyền quản lý, sử dụng thửa đất 14, tờ bản đồ số 50, diện tích 176,2m² tọa lạc tại khóm Đông Bình A, phường Đông Thuận, thị xã Bình M, tỉnh Vĩnh Long. Bà Đ được quyền đến cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phan Ngọc L về việc buộc ông Nguyễn Phúc Lê D và bà Mai Ngọc H giao cho ông thửa đất số 14, tờ bản đồ số 50, diện tích 176,2m² tọa lạc tại khóm Đông Bình A, phường Đông Thuận, thị xã Bình M, tỉnh Vĩnh Long.

Buộc ông Nguyễn Phúc Lê D trả cho ông Phan Ngọc L số tiền 200.000.000 đồng.

Đình chỉ đối với yêu cầu của ông L về việc đòi bà H, ông D cùng trả cho ông L số tiền 685.000.000 đồng, tiền lãi suất và tiền trước bạ 5.000.000 đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam:

Buộc ông Phan Ngọc L trả cho Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam tổng số tiền nợ tính đến ngày 04/5/2021 là 335.351.660 đồng. Trong đó, nợ gốc là

331.118.000 đồng, nợ lãi 4.233.660 đồng. Tiếp tục tính lãi cho đến khi ông Lợi trả xong nợ cho ngân hàng theo mức lãi suất đã thỏa thuận.

Không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng, vì vậy vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 388A.HĐTC.636.18 ngày 07/9/2018 và hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 388B.HĐTC.636.18 ngày 07/9/2018 của Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam để đảm bảo thi hành án.

4. Dành cho ông Nguyễn Phúc Lê D một vụ kiện khác để đòi bà Mai Ngọc H về số tiền bà H còn thiếu.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án, thỏa thuận thi hành án, nghĩa vụ thi hành án theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, các đương sự có kháng cáo như sau:

Ngày 20/5/2021 anh Phan Ngọc L kháng cáo yêu cầu: chuyển hồ sơ qua cơ quan điều tra xem xét hành vi của Mai Ngọc H và Nguyễn Phúc Lê D có dấu hiệu lừa đảo chiếm đoạt tài sản của anh Lợi. Trường hợp không giải quyết hình sự mà chỉ giải quyết dân sự thì yêu cầu: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận cho anh L được tiếp tục quyền sử dụng đất, yêu cầu được duy trì hợp đồng tín dụng với ngân hàng do anh không vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì yêu cầu D và H phải trả lại cho anh L tiền chuyển nhượng đất 685.000.000 đồng, tiền lãi và tiền thuế trước bạ.

Ngày 20/5/2015 Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam kháng cáo yêu cầu: hủy một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Ngân hàng, trong trường hợp anh L không trả nợ hoặc trả không hết nợ thì Ngân hàng được quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản gắn liền với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 50, diện tích 176,2m² tọa lạc tại khóm Đông Bình A, phường Đông Thuận, thị xã Bình M, tỉnh Vĩnh Long để thu hồi nợ.

Ngày 04/6/2021 Văn phòng công chứng Phan Ngọc K kháng cáo yêu cầu công nhận hiệu lực của: Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng công chứng Phan Ngọc K chứng nhận ngày 21/6/2018 được ký kết giữa Nguyễn Thị Đ với Mai Ngọc H, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/8/2018 giữa Nguyễn Thị Đ (do Mai Ngọc H đại diện ký) với Nguyễn Phúc Lê D, Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng công chứng Phan Ngọc K chứng nhận ngày 04/9/2018 được ký kết giữa Nguyễn Phúc Lê D với Mai Ngọc H và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Phan Ngọc K chứng nhận ngày 04/9/2018 giữa Nguyễn Phúc Lê D với Phan Ngọc L.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam rút lại yêu cầu hủy một phần bản án sơ thẩm, chỉ yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng thế chấp tài sản giữa anh L với ngân hàng, trong trường hợp anh L không trả nợ thì ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử

dụng đất thửa 14 cùng tài sản gắn liền trên đất để thu hồi nợ. Anh L yêu cầu nếu cấp phúc thẩm xét thấy hành vi của anh D và chị H có dấu hiệu lừa đảo chiếm đoạt tài sản của anh Lợi thì chuyển hồ sơ cho Cơ quan điều tra xử lý theo thẩm quyền, nếu cấp phúc thẩm xác định không có dấu hiệu tội phạm hình sự mà chỉ là tranh chấp dân sự thì yêu cầu: bác đơn khởi kiện của nguyên đơn, công nhận quyền sử dụng đất cho anh L, anh L không phải chịu án phí sơ thẩm, trường hợp Tòa tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh D với anh L thì buộc chị H, anh D và Văn phòng công chứng Phan Ngọc K liên đới trả cho anh Lợi tiền chuyển nhượng đất 685.000.000 đồng và 5.000.000 đồng tiền thuế trước bạ đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì buộc chị H, anh D và Văn phòng công chứng Phan Ngọc K liên đới bồi thường thiệt hại cho anh L là tiền chênh lệch giá đất giữa thực tế hiện nay với lúc nhận chuyển nhượng. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn yêu cầu áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Về việc giải quyết vụ án: xét thấy cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng và việc thu thập chứng cứ chưa đầy đủ nhưng không bổ sung được được tại cấp phúc thẩm. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Ngày 07/5/2021 Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh tuyên án sơ thẩm, đến ngày 20/5/2021 anh Lợi, Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam kháng cáo, ngày 26/5/2021 Tòa án nhân dân thị xã Bình M tổng đạt bản án cho Văn phòng công chứng Phan Ngọc K (do đương sự vắng mặt tại phiên tòa) đến ngày 04/6/2021 Văn phòng công chứng Phan Ngọc K có đơn kháng cáo. Như vậy, các đương sự kháng cáo trong thời hạn theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

2.1. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền giữa cụ Điều với chị Hạnh ký ngày 21/6/2018, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị H với anh D ký ngày 15/8/2018, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh D với anh L ký ngày 04/9/2018 để trả đất lại cho nguyên đơn. Anh L không đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh với anh D và có đơn phản tố yêu cầu được tiếp tục quyền sử dụng đất, tức yêu cầu công nhận hợp đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của anh L vẫn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng, rút lại yêu cầu đòi chị H và anh D trả lại tiền chuyển nhượng đất, tiền thuế trước bạ và tiền lãi, nếu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thì đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, xem xét lỗi vì anh L là người ngay tình.

Như vậy, nếu xét thấy cần phải vô hiệu đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì cấp sơ thẩm phải giải thích cho đương sự biết về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, nếu đương sự xác định không yêu cầu thì Tòa án mới không đặt ra giải quyết. Song, cấp sơ thẩm chưa thực hiện điều này, nên tuyên xử vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh D với anh L mà không xác định lỗi dẫn đến vô hiệu hợp đồng, không xác định giá trị thiệt hại bao nhiêu để làm căn cứ giải quyết bồi thường là vi phạm thủ tục tố tụng, chưa giải quyết triệt để vụ án, gây ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của các đương sự. Vì đối với việc anh Lợi rút yêu cầu đòi chị H và anh D trả lại tiền chuyển nhượng đất, tiền thuế trước bạ và tiền lãi là nhằm để yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng chứ không phải anh Lợi không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

2.2. Tại mục 1.2 phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên xử, đình chỉ đối với yêu cầu của anh L về việc đòi chị H và anh D cùng trả lại cho anh Lợi tiền chuyển nhượng đất 685.000.000 đồng. Theo quy định tại Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự thì đình chỉ trong trường hợp này đương sự được quyền khởi kiện lại. Tuy nhiên, cũng trong mục 1.2 phần quyết định của bản án sơ thẩm lại tuyên buộc anh D trả lại cho anh Lợi 200.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất. Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự thì đương sự không có quyền khởi kiện lại nếu sự việc đã được giải quyết bằng bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án. Như vậy, quyết định của bản án sơ thẩm có sự mâu thuẫn, đối với số tiền chuyển nhượng đất giữa anh D với anh L, cấp sơ thẩm vừa đình chỉ lại vừa giải quyết luôn, làm ảnh hưởng đến quyền khởi kiện lại của đương sự sau này.

2.3. Đối với hợp đồng ủy quyền giữa cụ Đ với chị H được Văn phòng công chứng Phan Ngọc K công chứng ngày 21/6/2018 (số công chứng 329 quyển số 1).

Án sơ thẩm căn cứ vào lời trình bày của chị H và cụ Đ, nhận định chị H lừa dối cụ Đ ký hợp đồng ủy quyền, từ đó tuyên bố vô hiệu hợp đồng theo quy định tại Điều 127 Bộ luật Dân sự là chưa thuyết phục. Bởi lẽ, ngoài lời trình bày của cụ Đ và chị H thì cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu, chứng cứ để làm rõ có việc

lừa dối hay không, cũng như chưa làm rõ về trình tự, thủ tục công chứng hợp đồng ủy quyền có hợp pháp không, chị Phạm Diễm T người làm chứng việc cụ Điều ký hợp đồng ủy quyền có phải là nhân viên của Văn phòng công chứng Phan Ngọc K không, việc Công chứng viên mời người làm chứng tên Phạm Diễm T chứng kiến cụ Đ ký hợp đồng ủy quyền là do cụ Đ, chị H đề nghị hay công chứng viên tự mời, việc Công chứng viên thu hồi hợp đồng ủy quyền đã được công chứng xé bỏ để lập lại hợp đồng ủy quyền khác có đúng quy định của Luật công chứng không...

Ngoài ra, án sơ thẩm nhận định chị H có hành vi lừa cụ Đ ký hợp đồng ủy quyền. Như vậy, khi phát hiện có dấu hiệu tội phạm, theo quy định tại Điều 5 của Bộ luật Tố tụng hình sự thì cấp sơ thẩm phải gửi văn bản đề nghị cùng tài liệu có liên quan qua Cơ quan cảnh sát điều tra để xác minh, điều tra xem có dấu hiệu phạm tội hình sự hay không, trên cơ sở đó mới có căn cứ tiếp tục xử lý vụ án dân sự cho phù hợp. Trong trường hợp này, cấp sơ thẩm chưa phối hợp tốt với cơ quan có thẩm quyền trong công tác đấu tranh phòng, chống tội phạm.

2.4. Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 388A.HĐTC.636.18 ngày 07/9/2018 và hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 388B.HĐTC.636.18 ngày 07/9/2018 giữa anh L với Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam.

Án sơ thẩm nhận định, do đã vô hiệu các hợp đồng ủy quyền và các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất số 14 nên kéo theo vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản giữa anh L với Ngân hàng là chưa phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, chưa làm rõ khi ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, Ngân hàng có đến xác minh, thẩm định tài sản thế chấp không, cụ Đ có đồng ý việc anh L thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng không, vì sao giữa anh L với Ngân hàng ký hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai là căn nhà gắn liền trên thửa đất số 14 cụ Điều đang ở, trong khi giữa anh D với anh Lợi chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có đề cập gì đến căn nhà... từ đó xác định Ngân hàng có phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 hay không, để làm căn cứ công nhận hợp đồng thế chấp tài sản có hiệu lực hay tuyên bố vô hiệu.

Do vi phạm thủ tục tố tụng và việc thu thập chứng cứ, chứng minh ở cấp sơ thẩm chưa thực hiện đầy đủ mà không bổ sung được ở cấp phúc thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ về cho Tòa án sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về án phí: Do hủy án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm. Nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng sẽ được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Từ nhận định trên, xét kháng cáo của anh Phan Ngọc L có căn cứ chấp nhận một phần, xét kháng cáo của Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam và kháng cáo của Văn phòng công chứng Phan Ngọc K không có căn cứ chấp nhận.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận một phần kháng cáo của anh Phan Ngọc Lợi, không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam và Văn phòng công chứng Phan Ngọc Kiều.

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, 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.

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2021/DS-ST ngày 07/5/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Bình M về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng tín dụng.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Bình M giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí:

Người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam 300.000 đồng (ba trăm ngàn) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nộp ngày 21/5/2021 theo biên lai thu số 0010850 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Bình M.

Hoàn trả Văn phòng công chứng Phan Ngọc K 300.000 đồng (ba trăm ngàn) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nộp ngày 07/7/2021 theo biên lai thu số 0010927 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Bình M

Hoàn trả anh Phan Ngọc L 300.000 đồng (ba trăm ngàn) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nộp ngày 25/5/2021 theo biên lai thu số 0010854 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Bình M.

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

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- Tổ Nghiệp vụ TAND tỉnh VL;
- TAND thị xã Bình Minh;
- Chi cục THADS thị xã Bình Minh;
- Đương sự: Lưu hồ sơ vụ án.

