

Bản án số: 02/2022/KDTM-PT

Ngày: 20/4/2022

V/ v tranh chấp hợp đồng tín dụng

và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thủy.

*Các Thẩm phán:* Bà Lê Thị Hồng Phương và bà Trần Thị Nhài.

**- *Thư ký phiên tòa:*** Bà Lương Thị Thúy Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

**- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên:*** Ông Nguyễn Quang Trung - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 14 tháng 4 và ngày 20 tháng 4 năm 2022, Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 01/2022/TLPT-KDTM ngày 10 tháng 02 năm 2022 về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 15/2021/KDTM-ST ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 15/2021/QĐ-PT ngày 02 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thái X, Trưởng phòng Quản lý rủi ro, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Chi nhánh Thái Nguyên

Địa chỉ: số 653, đường L N Q, phường P Đ P, thành phố T N, tỉnh Thái Nguyên (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án)

**2. Bị đơn:** Bà Dương Thị N, sinh năm 1967, vắng mặt

Địa chỉ: Tổ dân phố C R, B B, thị xã P Y, tỉnh Thái Nguyên

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

3.1. Ông Nguyễn Viết P, sinh năm 1977, có mặt

3.2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1978 (vợ ông P), có mặt

3.3. Anh Nguyễn Viết L, sinh năm 2000 và chị Nguyễn Thị L1, sinh năm 2001 (là con của ông P, bà T), đều có đơn xin xét xử vắng mặt

Đều trú tại: Tổ dân phố C T, phường Đ T, thị xã P Y, tỉnh Thái Nguyên.

3.4. Ông H Văn T1, sinh năm 1976 (chồng bà L2), có mặt

Địa chỉ: Ban TM, Trung Đoàn 209, phường PC, thành phố SC, tỉnh Thái Nguyên

3.5. Bà H Thuý L2, sinh năm 1982, có mặt

Địa chỉ: Xóm T H, xã T T, thị xã P Y, tỉnh Thái Nguyên

3.6. Ông Cao Văn H, sinh năm 1965, có đơn xin xét xử vắng mặt

3.7. Bà Nguyễn Thị Bích H1, có đơn xin xét xử vắng mặt

3.8. Ông Nguyễn Văn N2, sinh năm 1960, vắng mặt

Đều trú tại: xóm H, xã H T, thị xã P Y, tỉnh Thái Nguyên

3.9. Anh Đỗ Đức T3, sinh năm 1990, có mặt

Địa chỉ: Tổ dân phố H T, phường Đ T, thị xã P Y, tỉnh Thái Nguyên

3.10. Văn phòng công chứng N Y, có đơn xin xét xử vắng mặt

Địa chỉ: Tổ Y N, phường B H, thị xã P Y, tỉnh Thái Nguyên

**4. Người làm chứng** (triệu tập theo yêu cầu của bà L2 tại cấp phúc thẩm):

4.1. Ông Nguyễn Đức L2, sinh năm 1984 (có mặt)

Địa chỉ: Xóm Đ T, xã T P, thị xã P Y, tỉnh Thái Nguyên;

4.2. Ông Phạm Thanh B, sinh năm 1967 (có mặt)

Địa chỉ: Xóm T H, xã T T, thị xã P Y, tỉnh Thái Nguyên;

4.3. Ông Nguyễn Huy T4(vắng mặt)

Địa chỉ: C V, xã H T, thị xã P Y, tỉnh Thái Nguyên;

4.4. Bà Trịnh Thị T5, sinh năm 1986 (vắng mặt)

Địa chỉ: BB, thị xã P Y, tỉnh Thái Nguyên;

**Người kháng cáo:** Bà H Thuý L2, sinh năm 1982

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thái X trình bày:*

Ngày 13/04/2020 Ngân hàngTMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Chi nhánh Thái Nguyên (sau đây gọi tắt là BIDV Thái Nguyên) với bà Dương Thị N ký hợp đồng hạn mức tín dụng ngắn hạn số 01/2020/5920542/HĐTD, với số tiền là: 15.000.000.000 đồng, mục đích bổ sung vốn lưu động. Thời hạn cấp hạn mức 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Thời hạn cho vay, lãi suất được xác định theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể:

*1.1. Hợp đồng tín dụng số: 02.01/2020/5920542/HĐTD ngày 17/04/2020:*

Số tiền vay 1.900.000.000 đồng, thời hạn vay 08 tháng, lãi suất vay trong hạn 8.5%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, tiền lãi của khoản lãi trong hạn chậm trả: 10% / năm.

Tính đến ngày 28/12/2021 bà Dương Thị N còn nợ gốc 1.850.000.000đồng; lãi trong hạn 36.724.658 đồng; lãi quá hạn 243.786.986 đồng; tiền lãi của khoản lãi trong hạn chậm trả: 12.682.735 đồng.

*2. Hợp đồng tín dụng cụ thể số 03.01/2020/5920542/HĐTD ngày 09/06/2020:*

Số tiền vay là: 1.800.000.000 đồng, thời hạn vay: 08 tháng, lãi suất cho vay trong hạn: 8.5%/năm, lãi suất nợ quá hạn là: 150% lãi suất trong hạn; tiền lãi của khoản lãi trong hạn chậm trả: 10% / năm

Tính đến ngày 28/12/2021 bà Dương Thị N còn nợ gốc 1.800.000.000 đồng; lãi trong hạn: 57.427.397 đồng; lãi quá hạn 202.463.014 đồng; tiền lãi của khoản lãi trong hạn chậm trả: 11.065.440 đồng.

*3. Hợp đồng tín dụng cụ thể số 04.01/2020/5920542/HĐTD ngày 09/06/2020:*

Số tiền vay là: 1.980.000.000 đồng; thời hạn vay: 08 tháng, lãi suất cho vay trong hạn: 8.5%/năm, lãi suất nợ quá hạn là: 150% lãi suất trong hạn; tiền lãi của khoản lãi trong hạn chậm trả: 10% / năm

Tính đến ngày 28/12/2021 bà Dương Thị N còn nợ gốc 1.980.000.000 đồng; lãi trong hạn: 63.170.137 đồng; lãi quá hạn 222.709.315 đồng; tiền lãi của khoản lãi trong hạn chậm trả: 11.638.566 đồng.

*4. Hợp đồng tín dụng cụ thể số 05.01/2020/5920542/HĐTD ngày 05/08/2020:*

Số tiền vay là: 800.000.000 đồng, thời hạn vay: 08 tháng, lãi suất cho vay trong hạn: 8.5%/năm, lãi suất nợ quá hạn là: 150% lãi suất trong hạn; tiền lãi của khoản lãi trong hạn chậm trả: 10% / năm

Tính đến ngày 28/12/2021 bà Dương Thị N còn nợ gốc 800.000.000 đồng; lãi trong hạn: 31.561.644 đồng; lãi quá hạn 65.835.616 đồng; tiền lãi của khoản lãi trong hạn chậm trả: 4,008,009 đồng.

*5. Hợp đồng tín dụng cụ thể số 06.01/2020/5920542/HĐTD ngày 09/10/2020:*

Số tiền vay là: 1.000.000.000 đồng, thời hạn vay: 08 tháng, lãi suất cho vay trong hạn: 7.5%/năm, lãi suất nợ quá hạn là: 150% lãi suất trong hạn; tiền lãi của khoản lãi trong hạn chậm trả: 10% /năm

Tính đến ngày 28/12/2021 bà Dương Thị N còn nợ gốc 1.000.000.000 đồng; lãi trong hạn: 49.931.507 đồng; lãi quá hạn 62.260.274 đồng; tiền lãi của khoản lãi trong hạn chậm trả: 4.231.638 đồng.

*6. Hợp đồng tín dụng cụ thể số 07.01/2020/5920542/HĐTD ngày 14/10/2020:*

Số tiền vay là: 900.000.000 đồng, thời hạn vay: 08 tháng, lãi suất cho vay trong hạn: 7.5%/năm, lãi suất nợ quá hạn là: 150% lãi suất trong hạn; tiền lãi của khoản lãi trong hạn chậm trả: 10% /năm

Tính đến ngày 28/12/2021 bà Dương Thị N còn nợ gốc 900.000.000 đồng; lãi trong hạn: 44.938.356 đồng; lãi quá hạn 54.647.260 đồng; tiền lãi của khoản lãi trong hạn chậm trả: 3.756.187 đồng.

Để đảm bảo cho các nghĩa vụ của bên vay, bà Dương Thị N đã thế chấp các tài sản như sau:

1. Thửa đất số 18, tờ bản đồ số 4, diện tích 4.884m<sup>2</sup>, trong đó: Đất ở tại đô thị 600m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 4.284m<sup>2</sup>, tại tổ dân phố C T, phường Đ T, thị xã P Y, tỉnh Thái Nguyên, Sở T N và M T tỉnh Thái Nguyên cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất cho bà H Thúy L ngày 25/11/2019, ngày 31/03/2020 đăng ký quyền sử dụng đất mang tên bà Dương Thị N; tài sản trên đất: 01 căn nhà 03 tầng, ba gian bếp, nhà kho, 01 khu phòng trọ cấp 4, nhà xưởng và một số công trình khác và cây cối lâm lộc trên đất; Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 13/4/2020.

2. Thửa đất số 290b, tờ bản đồ số 02 (79-I), diện tích 50m<sup>2</sup> đất ODT, tại tổ dân phố C R, B B, thị xã P Y, tỉnh Thái Nguyên; UBND huyện P Y (nay là thị xã P Y) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Dương Thị N ngày 31/03/2010; tài sản trên đất: nhà 02 tầng mái bê tông cốt thép; Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 09/06/2020.

3. Thửa đất số 1794, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.096m<sup>2</sup>, trong đó: Đất ở tại nông thôn 600m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 496m<sup>2</sup>, tại xóm H, xã H T, thị xã P Y, tỉnh Thái Nguyên; Sở T N và MT tỉnh Thái Nguyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Dương Thị P2 ngày 28/06/2018, ngày 03/06/2020 đăng ký quyền sử dụng đất mang tên bà Dương Thị N; tài sản trên đất: Khu nhà cấp 4, 01 tầng lợp mái tôn; Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 05/8/2020.

4. Thửa đất số 2294, tờ bản đồ số 16, diện tích 200m<sup>2</sup> đất ONT, tại xóm C T, xã H T, thị xã P Y, tỉnh Thái Nguyên, UBND thị xã PY cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Dương Văn K và bà Nguyễn Thị B1 ngày 24/05/2019, ngày 13/07/2020 đăng ký quyền sử dụng đất mang tên bà Dương Thị N; tài sản trên đất: nhà cấp 4, 01 tầng; Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 05/08/2020.

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thái X yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc bà Dương Thị N trả cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Chi nhánh Thái Nguyên tổng số tiền còn nợ đến ngày 28/12/2021 là: 9.512.838.740 đồng, trong đó, nợ gốc: 8.330.000.000 đồng, lãi trong hạn: 283.753.699 đồng, lãi quá hạn: 851.702.466 đồng; tiền lãi do chậm trả khoản tiền lãi trong hạn: 47.382.575 đồng.

Bà Dương Thị N còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn tính trên số tiền nợ gốc từ ngày 29/12/2021 cho đến khi thanh toán xong theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

2. Nếu bà Dương Thị N không trả được số tiền nêu trên, thì Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Chi nhánh Thái Nguyên có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án dân sự kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

3. Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng, thì bà Dương Thị N phải tiếp tục chịu trách nhiệm trả số nợ còn lại cho ngân hàng.

Toà án nhân dân thành phố TN đã tổng đạt các văn bản tố tụng, gồm Thông báo thụ lý vụ án, mẫu bản tự khai, thông báo tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải, Quyết định xem xét thẩm định tại chỗ, giấy triệu tập phiên toà, nhưng bà Dương Thị N từ chối không nhận, vắng mặt và không hợp tác. Vì vậy, không xác định được ý kiến trình bày của bà Dương Thị N.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Viết P trình bày:*

Do bà H Thuý L2 là giáo viên chủ nhiệm anh Nguyễn Viết L là con trai ông P bà T, khoảng năm 2018 và 2019, vợ chồng bà T, ông P có vay bà H Thuý L2 nhiều lần, tổng số nợ cả gốc và lãi khoảng 800.000.000đồng, giấy tờ vay tiền bà L2 hiện nay không có, chỉ có một bảng kê khoản tiền lãi, gốc do bà L2 viết. Khoảng tháng 9/2019 ông bà trả hết nợ cho ngân hàng, xoá thế chấp để rút bìa đồ đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 82, diện tích 4884m<sup>2</sup> tại phường Đ T, thị xã P Y, tỉnh Thái Nguyên. Do vào nhóm nợ xấu nên không thể vay ngân hàng được, bà L2 nói vợ chồng ông P bà T làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 18 sang tên cho bà L2, để bà L2 vay tiền cho.

Ngày 12/11/2019 bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Viết P, anh Nguyễn Viết L, chị Nguyễn Thị L1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H Thuý L2 thửa đất nêu trên. Vì mục đích ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho bà L2 để bà L2 vay tiền, nên ông bà không thoả thuận giá mua bán chuyển nhượng là bao nhiêu, số tiền chuyển nhượng ghi trong hợp đồng 200.000.000 đồng là không đúng, ông bà cũng không nhận được một đồng tiền nào từ hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà L2.

Số tiền nợ bà L2 khoảng 800.000.000 đồng, sau đó bà T ông P đã trả hết bằng việc bán thửa đất số 4, tờ bản đồ 205, diện tích 229m<sup>2</sup>, trên đất có nhà 01 tầng mái bê tông, tại tổ C T, phường Đ T, thị xã P Y, tỉnh Thái Nguyên với giá 890.000.000 đồng để gán nợ cho bà L2.

Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 18 cho bà L2, tài sản trên đất gồm: 01 ngôi nhà ba tầng, 03 gian nhà bếp, 03 gian nhà ngang và công trình phụ, cây cối, tường rào trên đất thuộc quyền sở hữu của gia đình ông bà; 18 phòng trọ xây lợp tôn, nhà xưởng là của anh Đỗ Đức T3, là em trai ông P mượn đất xây dựng để kinh doanh. Đến tháng 12/2020, khi Ngân hàng đến thông báo thu giữ tài sản thế chấp, anh Đỗ Đức T3 đã tháo dỡ toàn bộ chuyển đi nơi khác. Hiện nay dãy nhà trọ chỉ còn bức tường xây, không còn giá trị sử dụng. Từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho bà L2, gia đình ông P bà T vẫn quản lý sử dụng nhà đất liên tục từ đó cho đến nay.

Khi BIDV Thái Nguyên xuống thông báo thu giữ tài sản thế chấp, ông bà mới biết, sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 18, bà L2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã thế chấp vào Ngân hàng SEABANK P

Y, sau đó chuyển nhượng cho bà Dương Thị N ở tổ dân phố C R, B B, thị xã P Y, Thái Nguyên, bà N thế chấp cho BIDV Thái Nguyên để vay tiền.

Nay BIDV Thái Nguyên yêu cầu phát mại tài sản nhà đất của ông bà, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Dương Thị N để trả cho ngân hàng, bà T, ông P không nhất trí, vì: việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình bà T, ông P cho bà L2 là không có thật, mục đích làm hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho bà L2 chỉ để bà L2 đứng tên vay vốn ngân hàng, nhà đất ông bà vẫn đang quản lý, sử dụng, khi chuyển nhượng đất không thoả thuận chuyển nhượng tài sản trên đất. Khi bà Dương Thị N thế chấp để vay tiền ngân hàng, ngân hàng đến xem xét thẩm định tài sản cho bà N vay tiền, gia đình bà đi làm vắng nên không biết.

Đề nghị Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T, ông P, anh L, chị L1 với bà H Thuý L2 lập ngày 12/11/2019 vô hiệu toàn bộ. Yêu cầu vợ chồng bà L2, ông T1 phải trả lại nhà đất cho ông bà, nếu không trả được thì phải trả bằng tiền theo kết luận định giá tài sản.

*Bà H Thuý L2, ông H Văn T1 trình bày:*

Vợ chồng ông T1 bà L2 có mua đất và tài sản trên đất tại thửa số 18 tờ bản đồ số 82, diện tích 4884m<sup>2</sup>, tại tổ CT, phường ĐT, thị xã PY của ông P và bà T với giá 1.900.000.000 đồng. Số tiền mua trả làm 03 lần, lần 1: 800.000.000 đồng, lần 2: 700.000.000 đồng, lần 3: 400.000.000 đồng, những lần trả tiền bà L2 giao trực tiếp cho bà T, nhưng không có giấy tờ chứng minh. Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất được văn phòng công chứng N Y công chứng ngày 12/11/2019, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H Thuý L2 ngày 25/11/2019, xác định lại là thửa số 18, tờ bản đồ số 4, diện tích 4884m<sup>2</sup>. Sau khi mua bán, vợ chồng ông bà không sử dụng tài sản mà cho ông P, bà T sử dụng, vì không có người trông coi. Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi chuyển nhượng tài sản trên đất, mà chỉ thoả thuận bằng miệng.

Ngày 24/12/2019 bà L2, ông T1 thế chấp nhà đất cho Ngân hàng SEABANK PY để vay 1.900.000.000 đồng. Ngày 10/3/2020 bà L2 ông T1 đã xoá thế chấp tại ngân hàng, đến ngày 31/03/2020 chuyển nhượng toàn bộ nhà đất này cho bà Dương Thị N. Việc thoả thuận chuyển nhượng nhà đất nêu trên bà L2 thoả thuận với anh Nguyễn Huy T4 ở xóm YM, xã HT, thị xã PY, tỉnh Thái Nguyên, tuy nhiên khi làm hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho bà Dương Thị N, ở tổ dân phố C R, B B, thị xã PY, tỉnh Thái Nguyên với giá 2.000.000.000 đồng. Số tiền mua bán nhà đất với bà N do anh T4 chuyển tiền trả vào tài khoản của Ngân hàng để xoá thế chấp.

Bà L2, ông T1 cho rằng đã mua bán đứt đoạn nhà đất trên với bà T, ông P. Khi mua bán đã trả đủ tiền cho bà T, ông P, nên không nhất trí với ý kiến của bà

T, ông P về việc yêu cầu Tòa án xác định hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông P, bà T với bà L2 lập ngày 12/11/2019 vô hiệu.

BIDV Thái Nguyên không nhất trí với ý kiến của bà T, ông P, cho rằng: Tại thời điểm nhận thế chấp, thửa đất số 18, tờ bản đồ số 4, diện tích 4884m<sup>2</sup>, đăng ký quyền sử dụng đất mang tên bà Dương Thị N. ngân hàng đã đến tận nơi có tài sản xem xét thẩm định, định giá tài sản công khai, không ai có ý kiến gì. Quá trình thẩm định tài sản thế chấp ngân hàng đã chụp ảnh hiện trạng tài sản. Sau khi xem xét thẩm định tài sản, hợp đồng thế chấp tài sản đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định của pháp luật.

Thời điểm bà N không trả được nợ, ngân hàng đã tiến hành lập biên bản thu giữ tài sản, lúc đó mới phát hiện gia đình bà T, ông P đang quản lý tài sản thế chấp. Ngân hàng đã tiến hành lập vi bằng, xác định hiện trạng tài sản thế chấp. Thời điểm đó toàn bộ các dãy nhà trọ, nhà xưởng đã bị tháo dỡ toàn bộ, chỉ còn bức tường gạch xung quanh. Nhà ở cũng bị tháo dỡ thiết bị vệ sinh, cánh cửa. Bà T đã xin ở lại 30 ngày để tìm chỗ ở mới và sẽ giao nhà đất cho ngân hàng. Đề nghị Tòa án tuyên, nếu bà N không trả được khoản nợ theo hợp đồng tín dụng, thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là thửa đất số 18, tờ bản đồ số 4 diện tích 4.884m<sup>2</sup> và toàn bộ tài sản trên đất, ông P bà T đang quản lý để thu hồi nợ.

Với nội dung trên, tại Bản án số 15/2021/KDTM-ST ngày 30 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên đã xét xử và quyết định: 1. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T đối với bà H Thuý L2 về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

1.1. Xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Viết P, anh Nguyễn Viết L, chị Nguyễn Thị L1 với bà H Thuý L2 đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 4, diện tích 4884m<sup>2</sup>, tại tổ dân phố CT, phường ĐT, thị xã PY, tỉnh Thái Nguyên, văn phòng công chứng N Y công chứng ngày 12/11/2019 vô hiệu toàn bộ.

1.2. Buộc bà H Thuý L2, ông H Văn T1 phải bồi thường cho bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Viết P giá trị thửa đất số 18, tờ bản đồ số 4, diện tích 4884m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền trên đất, tại tổ dân phố CT, phường ĐT, thị xã PY, Thái Nguyên là 4.714.782.000 đồng (bốn tỷ bảy trăm mười bốn triệu bảy trăm tám mươi hai nghìn đồng)

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, bên được Thi hành án có đơn yêu cầu Thi hành án, nếu ông H Văn T1, bà H Thuý L2 không tự nguyện Thi hành số tiền trên, thì hàng tháng còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi Thi hành xong. Mức lãi suất chậm trả do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền chậm trả.

Trường hợp không thỏa thuận được về lãi suất chậm trả thì được xác định theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam đối với bà Dương Thị N.

2.1. Buộc bà Dương Thị N trả cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Chi nhánh Thái Nguyên tổng số tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2020/5920542/HĐTD ngày 13/4/2020 và các hợp đồng tín dụng cụ thể tính đến ngày 28/12/2021 là: 9.512.838.740 đồng (chín tỷ năm trăm mười hai triệu tám trăm ba mươi tám nghìn bảy trăm bốn mươi đồng), trong đó:

- Nợ gốc là: 8.330.000.000 đồng;
- Lãi trong hạn là: 283.753.699 đồng;
- Lãi quá hạn là: 851.702.466 đồng;
- Tiền lãi của khoản lãi trong hạn chậm trả là: 47.382.575 đồng.

1.2. Bà Dương Thị N còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn tính trên số nợ gốc và tiền lãi của khoản lãi trong hạn chậm trả từ ngày 29/12/2021 đến khi thanh toán xong theo lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

3. Nếu bà Dương Thị N không trả được số tiền nêu trên, thì Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Chi nhánh Thái Nguyên có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất để thu hồi nợ, cụ thể như sau:

3.1. Thửa đất số 18, tờ bản đồ số 4, diện tích 4.884m<sup>2</sup>, trong đó: Đất ở tại đô thị 600m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 4.284m<sup>2</sup> và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất, tại tổ dân phố CT, phường ĐT, thị xã PY, tỉnh Thái Nguyên, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H Thúy L2 ngày 25/11/2019, ngày 31/03/2020 đăng ký quyền sử dụng đất mang tên bà Dương Thị N; Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 13/4/2020.

3.2. Thửa đất số 290b, tờ bản đồ số 02 (79-I), diện tích 50m<sup>2</sup> đất ODT và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất, tại tổ dân phố C R, B B, Thị xã PY, tỉnh Thái Nguyên; UBND huyện PY (nay là thị xã PY) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Dương Thị N ngày 31/03/2010; Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 09/06/2020.

3.3. Thửa đất số 1794, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.096m<sup>2</sup> (trừ phần đất 80,4m<sup>2</sup> gia đình ông H bà H1 đang sử dụng) còn 1.015,6m<sup>2</sup>, trong đó: Đất ở tại nông thôn 600m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 415,6m<sup>2</sup> và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất, tại xóm Hanh, xã HT, thị xã PY, tỉnh Thái Nguyên; Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Dương Thị P2 ngày 28/06/2018, ngày 03/06/2020 đăng ký quyền sử dụng đất mang tên bà Dương Thị N; Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 05/8/2020 (có sơ đồ chi tiết



kèm theo là các điểm 17, 18, 19, 20, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 35, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 17)

3.4. Thửa đất số 2294, tờ bản đồ số 16, diện tích 200m<sup>2</sup> đất ONT, tại xóm CT, xã HT, thị xã PY, tỉnh Thái Nguyên, UBND thị xã PY cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Dương Văn K và bà Nguyễn Thị B1 ngày 24/05/2019, ngày 13/07/2020 đăng ký quyền sử dụng đất mang tên bà Dương Thị N; Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 05/08/2020.

3. Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng, thì bà Dương Thị N phải tiếp tục chịu trách nhiệm trả số nợ còn lại cho ngân hàng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/12/2021 bà H Thúy L2 và ông H Văn T1 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm với lý do không nhất trí với việc Bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Viết P, bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Viết L, chị Nguyễn Thị L1 với bà H Thúy L2 vô hiệu.

***Tại phiên tòa phúc thẩm:***

- Người đại diện theo ủy quyền của bà L2 cho rằng Bản án sơ thẩm giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Viết P, bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Viết L, chị Nguyễn Thị L1 với bà H Thúy L2 là không đúng.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L2 trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng giữa gia đình bà T với bà L2 không thể hiện chuyển nhượng cả tài sản trên đất là do tài sản trên đất chưa đăng ký quyền sở hữu theo quy định của pháp luật, nên công chứng chỉ căn cứ theo giấy chứng nhận QSDĐ để lập hợp đồng. Gia đình bà T và bà L2 không có thỏa thuận nào khác về việc không chuyển nhượng tài sản trên đất nên theo quy định tại Điều 223 Bộ luật dân sự về việc xác lập quyền sở hữu thì khi bà L2 được quyền quản lý sử dụng đất thông qua hợp đồng chuyển nhượng hợp pháp, thì tài sản trên đất cũng thuộc quyền sở hữu của bà L2. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được là không có cơ sở pháp luật, không đúng thực tế. Việc chuyển nhượng giữa gia đình bà T với bà L2 hoàn toàn phù hợp với thực tế mua bán cũng như tập quán tại địa phương. Tòa án cần áp dụng tập quán tại địa phương quy định tại Điều 5 Bộ luật dân sự để công nhận tính hợp pháp của hợp đồng.

+ Về giá chuyển nhượng thấp hơn so với giá trị thực tế, theo quy định tại Điều 500 Bộ luật dân sự thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận của các bên, luật đất đai không có quy định nào buộc các bên khi chuyển nhượng phải theo giá thị trường. Khi thực hiện nghĩa vụ nộp thuế, hợp

đồng này cũng không bị cơ quan thuế phạt hay yêu cầu hủy bỏ do ghi giá thấp hơn so với giá thị trường nên không vi phạm pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng giá chuyển nhượng 1,9 tỷ là quá thấp so với giá thị trường, từ đó cho rằng không có việc chuyển nhượng là suy diễn, không có căn cứ pháp luật.

+ Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng chuyển nhượng giữa bà L2 và bà T là giả tạo nhằm che giấu thỏa thuận khác, nhưng cũng không chỉ rõ là che giấu thỏa thuận nào? Và thỏa thuận bị che giấu đó có hiệu lực hay không có hiệu lực? Đây là việc nhận định không triệt để của HĐXX sơ thẩm.

+ Về việc thanh toán tiền giữa các bên, thực tế, ông P, bà T có vay của ông B 1.740.000.000 đồng (ngày 04/11/2019 ông B chuyển tiền vào tài khoản của bà T), hẹn vay sau 2 ngày trả, nhưng đến hạn không có tiền trả, lo sợ bị phạt lãi chậm trả nên đã cùng ông B gọi khách mua đất để bán gấp. Sau đó, bà L2 đứng ra mua đất và các bên đã thống nhất bà L2 nhận trách nhiệm trả nợ cho ông B số tiền trên thay cho ông P. Giá chuyển nhượng thực tế là 2.040.000.000 đồng, sau khi khấu trừ phần nợ của ông B 1.740.000.000 đồng, số tiền 300.000.000 đồng còn lại ngày 25/12/2019 bà L2 đã trả nốt cho bà T để bà T nộp vào tài khoản của bà T (việc thanh toán số tiền trên có ông L2 là N2 làm chứng xác nhận).

+ Từ những căn cứ trên, có thể xác định, hợp đồng chuyển nhượng giữa gia đình bà T với bà L2 là không vô hiệu. Ngoài ra, bà T cho rằng không biết việc bà L2 chuyển nhượng thửa đất trên cho ông T4 là không đúng. Căn cứ theo các video ông T4 quay vào ngày 26/3/2020 và ngày 27/3/2020, có thể khẳng định gia đình ông P bà T biết rõ việc tài sản đã được bà L2 bán cho ông T4 và hiện đã thế chấp ngân hàng. Sau khi biết, ông bà không khởi kiện tại Tòa án, cũng không thắc mắc, khiếu nại gì tới ngân hàng.

+ Tòa án sơ thẩm khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu buộc bà L2 phải chịu toàn bộ lỗi là không đúng, xác định thiệt hại theo giá trị hiện tại là không đúng, hợp đồng ký kết tại thời điểm nào thì xác định giá trị thiệt hại tại thời điểm đó mới đúng.

+ Ngoài ra, căn cứ theo Giải đáp số 02/TANDTC ngày 02/8/2021 của Tòa án nhân dân tối cao thì Ngân hàng BIDV Thái Nguyên không phải người thứ ba ngay tình, nên hợp đồng thế chấp giữa ngân hàng với bà N cũng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

**Người làm chứng là ông Phạm Thanh B tại phiên tòa phúc thẩm trình bày:** Ngày 04/11/2019 ông có cho vợ chồng ông P, bà T vay số tiền 1.750.000.000 đồng, được chuyển vào tài khoản số 06300014224428 của bà T tại ngân hàng SEA BANK Thái Nguyên số tiền 1.740.000.000 đồng, 10 triệu còn lại giao trực tiếp cho bà T. Thời hạn vay là 2 ngày, lý do vay là do bà T vay tiền ngân hàng nhưng đến hạn không có tiền trả để rút giấy CNQSD đất đối với thửa đất số 18. Sau 2 ngày vợ chồng bà T mới trả được cho ông T 10 triệu, còn

nợ lại số tiền 1.740.000.000 đồng. Do không trả được nợ nên ông bà T xin khát nợ để chờ bán thửa đất số 18, tờ bản đồ số 82 (4). Sau đó, bà L2 đứng ra mua mảnh đất này với giá thỏa thuận là 2,1 tỷ đồng (bao gồm cả tiền đo đất, thuế và hồ sơ công chứng). Các bên thỏa thuận, bà L2 đứng ra trả cho ông B số tiền 1,74 tỷ, 300 triệu còn lại sẽ trả trực tiếp cho vợ chồng bà T sau khi sang tên xong, còn 60 triệu là tiền đo, thuế và công chứng bà L2 đã trả hết. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông B cùng ông L2 và bà L2 đến gặp vợ chồng bà T để bàn giao tài sản để làm thủ tục vay ngân hàng. Do bà L2 chưa có người trông coi tài sản nên có cho vợ chồng bà T ở nhờ. Sau khi vay được tiền, bà L2 đã thanh toán cho ông B các lần cụ thể:

Lần thứ nhất là 9 giờ 22 phút sáng ngày 25/12/2019, bà L2 trả ông B 400 triệu đồng tại ngân hàng nông nghiệp, khi trả có sự chứng kiến của vợ chồng ông P, bà T và ông Nguyễn Đức L2. Sau khi nhận tiền ông B đã gửi vào số tài khoản tại ngân hàng BIDV: 39810000135886

Lần hai là lúc 15 giờ 40 phút ngày 25/12/2019, bà L2 trả ông B 800 triệu đồng tại ngân hàng Viettinbank NT, khi trả có sự chứng kiến của vợ chồng ông P, bà T và ông Nguyễn Đức L2. Sau khi nhận tiền ông B đã gửi vào số tài khoản tại ngân hàng BIDV: 39810000135886

Lần ba là 16 giờ 24 phút ngày 30/12/2019, ông L2 trả tiền thay cho bà L2 (do bà L2 đi viện) tại quầy Viettinbank QV cho ông B số tiền 350 triệu đồng. Sau khi nhận tiền ông B đã gửi vào số tài khoản tại ngân hàng BIDV: 39810000135886

Lần bốn, là ngày 12/01/2020, bà L2 cùng ông L2 và nhà ông B trả 100 triệu đồng. Lần năm, là khoảng tháng 3/2020, bà L2 trả ông B 50 triệu đồng tại công nhà bà L2. Lần sáu, là ngày 20/6/2020, bà L2 trả ông B 40 triệu đồng tại nhà ông B.

**Người làm chứng là ông Nguyễn Đức L2 trình bày:** Khoảng giữa tháng 11/2019, ông cùng ông B, bà L2 có đến ngôi nhà tại thửa 18, tờ bản đồ số 82 vừa ký hợp đồng chuyển nhượng giữa gia đình bà T với bà L2 để bàn giao tài sản làm các thủ tục vay ngân hàng. Do bà L2 chưa có nhu cầu sử dụng lại không có người trông coi tài sản, vợ chồng bà T cũng chưa thu xếp được nơi ở mới nên bà L2 cho vợ chồng bà T ở nhờ. Bà L2 có nhờ ông cung cấp số tài khoản ngân hàng của mình để bà L2 cung cấp cho phía ngân hàng SEABANK để giải ngân số tiền bà L2 vay ngân hàng. Do là đồng nghiệp dạy cùng trường nên ông đã đồng ý. Ngân hàng đã chuyển vào tài khoản của ông số tiền 1,2 tỷ vào các ngày: Lần 1 là ngày 25/12/2019 số tiền 800 triệu, lần 2 là ngày 27/12/2019 số tiền 400 triệu, nội dung ghi chuyển khoản là H Thúy L2 thanh toán tiền hàng.

Về các lần ông rút tiền và đi giao tiền mua đất cùng bà L2 như sau: Lần 1 là 9 giờ ngày 25/12/2019, bà L2 đã trả cho ông T, bà Phượng 300 triệu (giao

nhận trực tiếp không lập giấy tờ gì) và trả cho ông B 400 triệu; Lần 2 là 15 giờ 40 phút ngày 25/12/2019, ông L2 ra ngân hàng Viettinbank NT rút 800 triệu cùng bà L2, sau đó bà L2 trả cho ông B số tiền này (có sự chứng kiến của ông P, bà T); Lần 3 là 16 giờ 24 phút ngày 30/12/2019, ông L2 ra ngân hàng công thương Phòng giao dịch QV rút 370 triệu và giao cho ông B 350 triệu tiền mặt. Khi nhận tiền ông B đi cùng ông P; Lần 4 là ngày 12/01/2020 bà L2 cùng ông L2 sang nhà ông B trả 100 triệu.

Tại phiên tòa ngày 20/4/2021, phía bà L2 có nộp vi bằng đối với hai đoạn video được trình chiếu tham khảo vào ngày 14/4/2022 tại phiên tòa. Phía ông P xác định tiếng nói trong hai đoạn video đã được lập vi bằng được ghi vào ngày 26/3/2020 là của ông và ông Nguyễn Huy T4. Còn tiếng nói trong đoạn video thứ hai quay ngày 27/3/2022 là của ông T4 và con trai ông là cháu L. Ông xác định hai đoạn video đều được ông T4 quay tại thửa đất số 18 của nhà ông và không yêu cầu Tòa án phải trình chiếu hay giám định lại hai đoạn video này. Tuy nhiên ông cho rằng nội dung ông nói trong đoạn video chỉ là nói chuyện phiếm về việc ông đã tháo dỡ cửa, mái nhà... thì tài sản này có thể chấp được ngân hàng nữa hay không mà thôi.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu sự tuân theo pháp luật của Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về quan điểm giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà H Thúy L2 và ông H Văn T1 sửa bản án Kinh doanh thương mại số 15/2021/KDTM-ST ngày 30 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên theo hướng không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Viết P về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Viết P, bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Viết L, chị Nguyễn Thị L1 với bà H Thúy L2 là vô hiệu.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà H Thúy L2 và ông H Văn T1 làm trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo là hợp lệ nên được xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Bị đơn trong vụ án bà Dương Thị N và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, nhưng bà N vẫn vắng mặt không có lý do, còn những người liên quan anh L, chị L1, ông H, bà H1, ông N2 đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội

đồng tiếp tục xét xử vụ án.

[2] Theo quy định tại Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự quy định về phạm vi xét xử phúc thẩm: *“Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần của bản án sơ thẩm, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm có kháng cáo, kháng nghị hoặc có liên quan đến việc xem xét nội dung kháng cáo, kháng nghị.”*

Như vậy, căn cứ theo quy định tại Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chỉ xem xét đến nội dung kháng cáo của bà L2, ông T1 liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 12/11/2019, giữa ông Nguyễn Viết P, bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Viết L, chị Nguyễn Thị L1 với bà H Thúy L2. Những nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[3] Xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Viết P, bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Viết L, chị Nguyễn Thị L1 với bà H Thúy L2 thấy rằng:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 12/11/2019 tại văn phòng công chứng N Y, số công chứng 938, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD. Các bên thoả thuận chuyển nhượng thửa đất số 18, tờ bản đồ số 82, (khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L2, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên xác định lại là tờ bản đồ số 4), diện tích 4884m<sup>2</sup>. Trong hợp đồng chuyển nhượng, các bên không thoả thuận về việc chuyển nhượng tài sản trên đất. Tuy nhiên, hiện trạng trên đất của bà T ông P có nhà ở và các công trình xây dựng. Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên chỉ thoả thuận chuyển nhượng về đất, không thoả thuận chuyển nhượng về nhà ở và tài sản trên đất nên vô hiệu do hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được theo Điều 408 Bộ luật dân sự.

Hội đồng xét xử thấy rằng, Công chứng là việc công chứng viên chứng nhận tính xác thực, tính hợp pháp của hợp đồng, giao dịch khác bằng văn bản mà theo quy định của pháp luật phải công chứng hoặc cá nhân, tổ chức tự nguyện yêu cầu công chứng. Việc chứng nhận tính hợp pháp phải dựa trên quy định của pháp luật có liên quan và phải có đầy đủ các căn cứ pháp lý do các bên xuất trình. Khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở thì phải tuân thủ các điều kiện theo quy định của Luật Đất đai, Luật NH ở và văn bản hướng dẫn. Cụ thể:

#### **Khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai quy định:**

*“1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:*

*a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;*

- b) Đất không có tranh chấp;
- c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;
- d) Trong thời hạn sử dụng đất.”

**Điều 118 Luật nhà ở quy định điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch là:**

“1. Giao dịch về mua bán, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn bằng nhà ở thì nhà ở phải có đủ điều kiện sau đây:

- a) Có Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này;
- b) Không thuộc diện đang có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về quyền sở hữu; đang trong thời hạn sở hữu nhà ở đối với trường hợp sở hữu nhà ở có thời hạn;
- c) Không bị kê biên để thi Hành án hoặc không bị kê biên để chấp hành quyết định hành chính đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- d) Không thuộc diện đã có quyết định thu hồi đất, có thông báo giải tỏa, phá dỡ nhà ở của cơ quan có thẩm quyền.

Các điều kiện quy định tại điểm b và điểm c khoản này không áp dụng đối với trường hợp mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.”

Trong trường hợp này, do vợ chồng bà T chưa được cấp giấy chứng nhận đăng ký quyền sở hữu đối với nhà ở nên khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng, công chứng viên chỉ có thể căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đất và nhà xây trên đất là một khối tài sản không thể tách rời, không thể chỉ chuyển nhượng đất hay chỉ bán nhà. Mặt khác, nhà cùng các công trình xây dựng trên đất được hình thành trước thời điểm các bên thoả thuận chuyển nhượng. Vợ chồng bà T là chủ sử dụng hợp pháp của căn nhà và đất, khi chuyển nhượng không có thoả thuận gì khác đối với riêng căn nhà nên trường hợp này phải xác định, ý chí của các bên khi thực hiện việc chuyển nhượng là chuyển nhượng toàn bộ đất và tài sản trên đất. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được là chưa chính xác, mà đây là quyền tự định đoạt của các đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm phía ông bà P- T cũng đã khẳng định: Việc lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà L2 ngày 12/11/2019 là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, hiểu rõ hậu quả pháp lý khi nhà đất được sang tên bà L2 thì bà L2 có toàn quyền định đoạt đối với tài sản đó và nhất trí với việc định đoạt của bà L2.

[4] Ông P, bà T cho rằng lập hợp đồng chuyển nhượng nhằm mục đích khi đất được cấp QSD mang tên bà L2, thì bà L2 đứng ra vay tiền hộ vợ chồng bà T (do ông bà T thuộc nhóm nợ xấu không vay được tiền), nhưng các bên chỉ nói bằng miệng không lập thành văn bản, không thoả thuận vay số tiền là bao nhiêu,

cũng không nói phải vay ở ngân Hàng nào, sau này do không cần tiền nên không yêu cầu bà L2 phải đi vay ở ngân Hàng nữa, cũng chưa yêu cầu bà L2 làm hợp đồng chuyển nhượng trả lại thửa đất số 18 tờ bản đồ số 4 (cũ là 82) cho ông bà. Từ lời trình bày của ông P, bà T, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4.1] Thứ nhất, các bên đương sự không xuất trình được tài liệu chứng cứ nào để chứng minh có việc thỏa thuận chuyển nhượng để bà L2 vay tiền ngân hàng hộ vợ chồng bà T.

[4.2] Thứ hai, sau khi sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà L2 không vay tiền hộ ông bà, lý do không vay tiền hộ theo ông bà T giải thích là do vợ chồng bà đã lo được tiền nên không cần bà L2 vay hộ nữa. Tuy nhiên, mặc dù không còn nhu cầu vay tiền ngân hàng nữa, nhưng ông bà T không yêu cầu bà L2 phải làm thủ tục để sang tên QSD đất trả lại gia đình bà diện tích đất tại thửa số 18, cũng không khởi kiện tại Tòa án hay làm đơn khiếu nại đến các cơ quan quản lý đất đai để bảo vệ quyền và lợi ích của mình, kể cả khi biết được Ngân hàng đang làm thủ tục niêm phong tài sản của mình để bảo đảm cho khoản vay của người khác, ông bà cũng không có ý kiến phản đối mà chỉ xin Ngân hàng cho mình thêm thời gian là 30 ngày để đi tìm chỗ ở mới.

Theo nội dung video quay từ điện thoại ông T4 vào 02 ngày 26/3/2020 và 27/3/2020 thể hiện: ông T4 có tới nói chuyện với gia đình bà T, ông P. Tại buổi nói chuyện nêu trên, đoạn video thứ nhất thể hiện có mặt ông P; đoạn video thứ hai thể hiện có mặt cháu L. Tại phiên hôm nay ông P thừa nhận nội dung được quay trong hai đoạn video là đúng. Theo video thì ông T4 đã thông báo thửa đất này đang thế chấp ngân hàng, mặc dù biết thửa đất của gia đình mình đã được thế chấp ngân hàng, tuy nhiên ông P, bà T cũng không làm đơn khiếu nại tới ngân hàng hay khởi kiện tại Tòa án.

Tại tòa ông P cho rằng mặc dù hai đoạn video trên được quay tại thửa đất số 18 của gia đình, tuy nhiên nội dung trao đổi không phải như ông T4 nói là liên quan đến việc thế chấp ngân hàng mà chỉ là cuộc trao đổi phiên khi ông đang sửa chữa nhà và ông có hỏi ông T4 *“Tài sản đã tháo dỡ như thế này, còn thế chấp ngân hàng được không”*, còn đoạn video có tiếng nói của cháu L do ông không có mặt nên không có ý kiến gì.

[4.3] Thứ ba, ông P, bà T khai rằng đến khi ngân hàng BIDV tới thực địa để xử lý tài sản (ngày 17/12/2020) thì ông bà mới biết thửa đất của gia đình mình đã bị bà L2 bán cho bà N, bà N được cấp bìa và đem đi thế chấp ngân hàng. Tuy nhiên, khi ngân hàng BIDV Thái Nguyên tới thực địa để làm thủ tục thu hồi nợ đối với khoản vay của bà N (tài sản thế chấp là thửa đất số 18 TĐĐ số 4 (82 cũ), mặc dù biết đất của gia đình mình đã bị đem đi thế chấp ngân hàng, nhưng vợ chồng bà T không có ý kiến thắc mắc khiếu nại gì, mà trong biên bản lập ngày 17/12/2020, bà T chỉ đề nghị ngân hàng BIDV Thái Nguyên cho ở lại

trong 30 ngày để thu xếp chỗ ở mới (thể hiện tại giấy đề nghị ngày 17/12/2020 của bà T, anh T3, có sự chứng kiến của tổ trưởng dân phố, cán bộ địa chính - BL 337). Tại phiên tòa bà T cho rằng ý kiến của bà được nêu trong biên bản lập ngày 17/12/2020 của Ngân hàng đã không thể hiện đúng ý kiến của bà, mà khi đó bà đang đề nghị Ngân hàng cho bà thời gian 30 ngày để bà đi tìm hiểu lý do vì sao tài sản của mình lại được sang tên bà N và bị thế chấp tại ngân hàng. Tuy nhiên tại phiên tòa này bà cũng xác định, sau khi xin thêm thời hạn 30 ngày bà cũng không làm bất kỳ đơn thư khiếu nại nào gửi đến ngân hàng, cũng như các cơ quan có thẩm quyền khác hoặc khởi kiện với bà L2 để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình đối với thửa đất số 18. Do vậy lời trình bày của bà T là không phù hợp.

[4.4] Như vậy, có thể thấy rằng, từ ngày vợ chồng bà T làm thủ tục chuyển nhượng sang tên bà L2 (ngày 12/11/2019) đến ngày Ngân hàng BIDV Thái Nguyên đến thực địa để xử lý tài sản thế chấp (ngày 17/12/2020) là đã hơn 1 năm, mặc dù không còn nhu cầu vay tiền nữa nhưng ông P bà T cũng không yêu cầu bà L2 thực hiện thủ tục sang tên lại cho mình, mặc dù biết thửa đất này đã bị thế chấp ngân hàng (cụ thể biết vào ngày 26, 27/3/2020 thông qua hai đoạn video được ông T4 quay, đã được lập vi bằng nộp tại tòa án) nhưng cũng không thắc mắc, khiếu nại tới ngân hàng, không khởi kiện tranh chấp tới Tòa án để giải quyết về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa gia đình bà và bà L2. Khi ngân hàng BIDV tới xử lý tài sản thế chấp, ông bà cũng đã đồng ý bàn giao đất cho ngân hàng (chỉ xin ở lại 30 ngày để thu xếp chỗ ở mới).

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở để khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông P, bà T, anh L, chị L1 với bà H Thuý L2 là hợp đồng giả tạo, nhằm mục đích che giấu thỏa thuận khác như Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định.

Kháng cáo của bà H Thuý L2 và ông H Văn T1 là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Tại phiên tòa ngày 14/4/2020, phía nguyên đơn đã có ý kiến thống nhất, cam kết khi thực hiện nghĩa vụ thi hành án đối với thửa đất số 18 TĐĐ số 4, thì chỉ yêu cầu thi hành theo đúng ranh giới của thửa đất. Các phần đất mà hiện trạng sử dụng của thửa đất 18 lấn sang phần đất của ông Nguyễn Văn N2 hoặc phần đất của thửa 18 bị nhà của bà H1 và ông H xây đè lên, sẽ không yêu cầu, Hội đồng xét xử ghi nhận ý kiến này của Ngân hàng khi thực hiện thi hành án.

[6] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[7] Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà L2, ông T1 không phải chịu án phí phúc thẩm, được hoàn trả lại số tiền đã nộp.

[8] Lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L2 là



có căn cứ.

[9] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309; Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 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. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà H Thuý L2. Sửa bản án kinh doanh thương mại số 15/2021/KDTM-ST ngày 28/12/2021 của Tòa án nhân dân thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên

1. Bác yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T đối với bà H Thuý L2 về yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Viết P, anh Nguyễn Viết L, chị Nguyễn Thị L1 với bà H Thuý L2 đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 4, diện tích 4884m<sup>2</sup>, tại tổ dân phố CT, phường ĐT, thị xã PY, tỉnh Thái Nguyên, văn phòng công chứng N Y công chứng ngày 12/11/2019.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam đối với bà Dương Thị N.

2.1. Buộc bà Dương Thị N trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Chi nhánh Thái Nguyên tổng số tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2020/5920542/HĐTD ngày 13/4/2020 và các hợp đồng tín dụng cụ thể tính đến ngày 28/12/2021 là: 9.512.838.740 đồng (chín tỷ năm trăm mười hai triệu tám trăm ba mươi tám nghìn bảy trăm bốn mươi đồng), trong đó:

- Nợ gốc là: 8.330.000.000 đồng;
- Lãi trong hạn là: 283.753.699 đồng;
- Lãi quá hạn là: 851.702.466 đồng;
- Tiền lãi của khoản lãi trong hạn chậm trả là: 47.382.575 đồng.

2.2. Bà Dương Thị N còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn tính trên số nợ gốc và tiền lãi của khoản lãi trong hạn chậm trả từ ngày 29/12/2021 đến khi thanh toán xong theo lãi suất thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng.

3. Nếu bà Dương Thị N không trả được số tiền nêu trên, thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Chi nhánh Thái Nguyên có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất để thu hồi nợ, cụ thể như sau:

3.1. Thửa đất số 18, tờ bản đồ số 4, diện tích 4.884m<sup>2</sup>, trong đó: Đất ở tại đô thị 600m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 4.284m<sup>2</sup> và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất, tại tổ dân phố CT, phường ĐT, thị xã PY, tỉnh Thái Nguyên, Sở Tài nguyên và

Môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H Thúy L2 ngày 25/11/2019, ngày 31/03/2020 đăng ký quyền sử dụng đất mang tên bà Dương Thị N; Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 13/4/2020.

3.2. Thửa đất số 290b, tờ bản đồ số 02 (79-I), diện tích 50m<sup>2</sup> đất ODT và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất, tại tổ dân phố C R, B B, Thị xã PY, tỉnh Thái Nguyên; UBND huyện PY(nay là thị xã PY) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Dương Thị N ngày 31/03/2010; Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 09/06/2020.

3.3. Thửa đất số 1794, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.096m<sup>2</sup> (trừ phần đất 80,4m<sup>2</sup> gia đình ông H bà H1 đang sử dụng) còn 1.015,6m<sup>2</sup>, trong đó: Đất ở tại nông thôn 600m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 415,6m<sup>2</sup> và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất, tại xóm Hanh, xã HT, thị xã PY, tỉnh Thái Nguyên; Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Dương Thị P2 ngày 28/06/2018, ngày 03/06/2020 đăng ký quyền sử dụng đất mang tên bà Dương Thị N; Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 05/8/2020 (có sơ đồ chi tiết kèm theo là các điểm 17, 18, 19, 20, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 35, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42,17)

3.4 Thửa đất số 2294, tờ bản đồ số 16, diện tích 200m<sup>2</sup> đất ONT, tại xóm CT, xã HT, thị xã PY, tỉnh Thái Nguyên, UBND thị xã PY cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Dương Văn K và bà Nguyễn Thị B1 ngày 24/05/2019, ngày 13/07/2020 đăng ký quyền sử dụng đất mang tên bà Dương Thị N; Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 05/08/2020.

4. Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, thì bà Dương Thị N phải tiếp tục chịu trách nhiệm trả số nợ còn lại cho Ngân hàng.

5. Về án phí: Bà H Thúy L2, ông H Văn T1 không phải chịu án phí phúc thẩm, được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại các biên lai thu số 0000867 (bà L2) ngày 06/01/2022 và số 0000868 (ông T1) ngày 06/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TN.

Bà Dương Thị N phải chịu 117.500.000 đồng án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm; Hoàn trả Ngân hàngThương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Chi nhánh Thái Nguyên 80.000.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0004960 ngày 29/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TN. Hoàn trả bà Nguyễn Thị T 28.250.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0000695 ngày 09/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TN.

6. Về chi phí tố tụng: Bà Dương Thị N phải chịu 5.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ trả cho Ngân hàngThương mại cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam, Chi nhánh Thái Nguyên.

Các bên đương sự có quyền thoả thuận Thi hành án, quyền yêu cầu Thi hành án tự nguyện Thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu Thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND TP Thái Nguyên;
- THADS TP Thái Nguyên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thị Thủy**