

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: **17/2022/KDTM-PT**

Ngày 30/3/2022

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng thế chấp,
hợp đồng tặng cho QSDĐ, hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ, hủy giấy
CNQSDĐ*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Ý

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Đình Thanh

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Hạnh – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Khánh Toàn - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 51/2020/KDTM-PT ngày 19/6/2020, về việc: “Tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản, hợp đồng tặng cho QSDĐ, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, hủy giấy chứng nhận QSDĐ”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 04/2019/KDTM-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 131/2022/QĐ-PT, ngày 18 tháng 02 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại Cổ phần Q (Trước là Ngân hàng TMCP N); Địa chỉ trụ sở chính: Số 28C-28D phố B, phường H, quận H, Thành phố Hà Nội; Địa chỉ liên lạc: Số 175, đường K, phường 3, quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đinh Văn Việt – Chuyên viên xử lý nợ (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Hồng T – Chủ DNTN H; Địa chỉ: Số 88 KB ấp R, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

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

3.1. Ông Lê Văn H, sinh năm 1948; Địa chỉ: Số 80 đường B, phường 4, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Bà Lê Thị T, sinh năm 1977; Địa chỉ: Số 80 đường B, phường 4, thành phố T, tỉnh Long An – Giấy ủy quyền ngày 28/4/2016 (có mặt).

3.2. Bà Nguyễn Thị Kim D, sinh năm 1951; (chết ngày 15/8/2015).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà D:

- Ông Lê Văn H, sinh năm 1948; Địa chỉ: Số 80 đường B, phường 4, thành phố T, tỉnh Long An.

- Bà Lê Thị Kim B, sinh năm 1974; Địa chỉ: xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà B: Bà Lê Thị T, sinh năm 1977; Địa chỉ: Số 80 đường B, phường 4, thành phố T, tỉnh Long An - Giấy ủy quyền công chứng ngày 28/11/2019.

- Bà Lê Thị Kim Q1, sinh năm 1971; Địa chỉ: số 80 Châu Văn Giác, phường 4, thành phố T, tỉnh Long An.

- Bà Lê Thị Th, sinh năm 1975; Địa chỉ: số 80 Châu Văn Giác, phường 4, thành phố T, tỉnh Long An;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Q1 và bà Th: Bà Lê Thị T, sinh năm 1977; Địa chỉ: Số 80 đường B, phường 4, thành phố T, tỉnh Long An - Giấy ủy quyền công chứng ngày 06/4/2018 (có mặt).

3.3. Bà Lê Thị T, sinh năm 1977; Địa chỉ: Số 80 đường B, phường 4, thành phố T, tỉnh Long An (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích cho bà T: Luật sư Nguyễn Hòa Bình, Đoàn luật sư tỉnh Long An (có mặt).

3.4. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1968; Địa chỉ: Số 321/50 ấp H, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre (có mặt).

3.5. Ông Nguyễn Hồng T, sinh năm 1959;

3.6. Bà Lê Thị Mỹ L, sinh năm 1963;

3.7. Bà Đỗ Thị Huỳnh N, sinh năm 1981;

Cùng địa chỉ: Số 88 KB ấp R, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

3.8. Văn phòng công chứng P (tên cũ VPCC M); Địa chỉ: Số 264, quốc lộ 62, phường 2, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Chiến – Trưởng văn phòng

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Hữu Sang – Chuyên viên văn phòng - Giấy ủy quyền ngày 01/11/2018 (có đơn xin vắng mặt)

3.9. Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Ngô Hoàng Trí – Phó Trưởng Phòng Tài nguyên Môi trường thành phố T (có đơn xin vắng mặt)

Người kháng cáo: Bà Lê Thị T, ông Nguyễn Văn B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 01/11/2009 và những lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án ông Đinh Văn Việt đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng TMCP N (nay là ngân hàng TMCP Quốc Dân) cho ông Nguyễn Hồng T là chủ Doanh nghiệp tư nhân H vay tiền theo 03 hợp đồng tín dụng nhưng ông Tâm vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng đã khởi kiện và đã được giải quyết bằng bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2010/KDTM-ST ngày 09/6/2010 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An (gọi tắt là Bản án sơ thẩm lần 1) và bản án Kinh doanh thương mại phúc thẩm số 184/2010/KDTM-PT ngày 18/10/2010 của Tòa phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là Bản án phúc thẩm lần 1).

Bản án đã có hiệu lực đối với hai hợp đồng tín dụng số 301/2007/HĐTD – PGD 2 ngày 30/11/2007 và số 1208026/TDNH ngày 09/05/2008. Riêng đối với phần xử lý Hợp đồng thế chấp QSDĐ số 1208001/HĐTC ngày 23/01/2009 giữa bên thế chấp là bà Nguyễn Thị Kim D và ông Lê Văn H với bên nhận thế chấp (Bên cho vay) là Ngân hàng TMCP N, bên vay là Doanh nghiệp tư nhân H đảm bảo cho khoản vay của hợp đồng tín dụng số 1209001/TDNH ngày 22/01/2009 là bị hủy để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm theo Quyết định giám đốc thẩm số 03/2014/KDTM-GĐT ngày 24/3/2014 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Ngày 19/7/2016, Tòa án nhân dân tỉnh Long An giải quyết vụ án bằng Bản án số 03/2016/KDTM-ST ngày 19/7/2016 (gọi tắt là Bản án sơ thẩm lần 2).

Ngày 22/8/2017, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Bản án số 31/2017/KDTM-PT ngày 22/8/2017 (gọi tắt là Bản án phúc thẩm lần 2) với nội dung: Hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 03/2016/KDTM-ST ngày 19/7/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An. Chuyển hồ sơ về Tòa án sơ thẩm giải quyết lại.

Nay Ngân hàng xác định lại lời trình bày như sau:

Ngày 22/01/2009, Ngân hàng N (nay là Ngân hàng Q) cho ông Nguyễn Hồng T - Chủ Doanh nghiệp tư nhân H vay 1.000.000.000 đồng thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu; phương thức trả nợ vay là trả lãi và gốc hàng tháng, mục đích vay để bổ sung vốn lưu động theo Hợp đồng tín dụng số 1209001/TDNH ngày 22/01/2009. Tài sản thế chấp cho hợp đồng vay này là QSDĐ (đất ở đô thị), diện tích 2.313m² thuộc thửa 01, tờ bản đồ số 3, tại Phường 4, thành phố T theo giấy chứng nhận (GCN) quyền sử dụng đất (QSDĐ) ở số AH 144156 do Ủy ban nhân dân thị xã Tân An (nay là Ủy ban nhân dân Thành phố T) cấp ngày 04/04/2007 do bà Nguyễn Thị Kim D và ông Lê Văn H

đứng tên (nay là thửa số 02, diện tích 2.032m², tờ bản đồ số 70, tại Phường 4) theo hợp đồng thế chấp số 1208001/HĐTC ngày 23/01/2009 để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ dân sự của bên vay đối với Ngân hàng. Tại thời điểm thế chấp thì GCNQSDĐ không thể hiện tài sản trên đất nhưng theo hợp đồng thế chấp thì các vật phụ trên đất cũng thuộc tài sản thế chấp. Do đó, Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là QSDĐ và tài sản trên đất thuộc thửa 01 nêu trên để đảm bảo thu hồi nợ theo Hợp đồng tín dụng số 1209001/TĐNH ngày 22/01/2009 trong trường hợp ông Nguyễn Hồng T – Chủ DNTN H không thanh toán.

Bản án sơ thẩm lần 1 và Bản án phúc thẩm lần 1 giải quyết tuyên hủy hợp đồng thế chấp nêu trên, buộc Ngân hàng trả lại GCNQSDĐ cho ông H và bà D. Ngân hàng không đồng ý nên làm đơn đề nghị Giám đốc thẩm theo quy định.

Sau khi bản án phúc thẩm lần 1 số 184/2010/KDTM-PT ngày 18/10/2010 có hiệu lực pháp luật, ngày 20/5/2011 Ngân hàng đã trả GCNQSDĐ cho ông Tư, bà D.

Ngày 10/6/2011, bà D, ông H đã tặng cho bà Lê Thị T thửa đất số 02 (thửa cũ 01) tờ bản đồ số 70 (giấy cũ là 03), diện tích 2.032m² tại Phường 4, thành phố T, tỉnh Long An (là tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay trên của ông Tâm đối với Ngân hàng) theo hợp đồng công chứng tại Văn phòng công chứng M. Bà T được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp GCNQSDĐ số BG 840188 ngày 29/6/2011.

Ngày 24/3/2014, Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ban hành Quyết định giám đốc thẩm số 03/2014/KDTM-GĐT hủy một phần Bản án sơ thẩm lần 1 và Bản án phúc thẩm lần 1 đối với phần hợp đồng thế chấp giữa ông Tư, bà D với Ngân hàng.

Ngày 02/7/2014, bà T chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Văn B thửa đất 02, tờ bản đồ số 70 nêu trên và ông B được Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Long An cấp GCNQSDĐ số BU 313970 ngày 17/7/2014.

Nay Ngân hàng yêu cầu:

- Xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 1208001/HĐTC ngày 23/01/2009 để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ dân sự của bên vay đối với Ngân hàng trong trường hợp ông Nguyễn Hồng T không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ theo Bản án phúc thẩm lần 1.

- Vô hiệu hợp đồng tặng cho QSDĐ ngày 10/6/2011 giữa bà Nguyễn Thị Kim D và ông Lê Văn H cho bà Lê Thị T. Yêu cầu hủy GCNQSDĐ số BG 840188 ngày 29/6/2011 do Ủy ban thành phố T cấp cho bà Lê Thị T.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Lê Thị T với ông Nguyễn Văn B ngày 02/7/2014. Yêu cầu hủy GCNQSDĐ số BU 313970 ngày 17/7/2014 do Ủy ban thành phố T cấp cho ông Nguyễn Văn B.

Tại bản tường trình ngày 01/11/2018, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, ông Lê Văn H, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị

Kim D là bà Lê Thị Kim Q1, bà Lê Thị Th, bà Lê Thị T do bà Lê Thị T đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà là người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn H và các đồng thừa kế của bà Nguyễn Thị Kim D là bà Lê Thị Kim Q1, bà Lê Thị Th, là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà D. Đồng thời cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Ông Nguyễn Hồng T, bà Nguyễn Thị Mỹ L là thông gia của ông H, bà D. Vào ngày 16/12/2008, ông T, bà L đến nhà bà D mượn GCNQSDĐ số AH 144156 do bà Nguyễn Thị Kim D đứng tên (thửa đất số 1, tờ bản đồ số 3, diện tích 2313m², tại phường 4, thành phố T, tỉnh Long An). Việc cho mượn GCNQSDĐ có làm giấy tay ghi mượn ngày 16/12/2008 đến ngày 16/12/2009 trả lại. Nhưng đến ngày 23/01/2009, ông Tư, bà Lê cho con trai ông bà là ông Nguyễn Hồng T mượn lại. Việc ông H, bà D ký vào hợp đồng thế chấp số 1208001/HĐTC ngày 23/01/2009 để đảm bảo cho khoản vay của ông Nguyễn Hồng T – Chủ DNTN H là do bị lừa dối. Vì từ ngữ trong hợp đồng thế chấp dễ gây nhầm lẫn và câu từ không rõ ràng, Ngân hàng không giải thích rõ ràng quyền và nghĩa vụ cho khách hàng. Ông H, bà D ký tên trong hợp đồng nhưng không hiểu hết nội dung của hợp đồng. Khi ký hợp đồng thế chấp thì trên đất đã có xây dựng 16 căn nhà trọ và làm 04 nhà tiền chế để cho thuê giữ xe ô tô trên toàn bộ diện tích đất thế chấp nhưng không được thể hiện trong hợp đồng. Các tài sản trên đất có công sức của con gái là bà Lê Thị T nhưng chưa có ý kiến của bà T.

Do đó, ngày 03/12/2009 và ngày 08/3/2010 ông H, bà D làm đơn phản tố yêu cầu vợ chồng ông Tư, bà Lê phải trả lại GCNQSDĐ đã mượn và yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp số 1208001/HĐTC ngày 23/01/2009 do bị lừa dối.

Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm lần 1 số 02/2010/KDTM-ST ngày 09/6/2010 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An và bản án Kinh doanh thương mại phúc thẩm lần 1 số 184/2010/KDTM-PT ngày 18/10/2010 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã chấp nhận *Hủy hợp đồng thế chấp QSDĐ số 1208001/HĐTC ngày 23/01/2009 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Nam Việt với bà Nguyễn Thị Kim D, ông Lê Văn H. Buộc Ngân hàng trả lại Giấy chứng nhận QSDĐ cho bà D, ông H.*

Sau khi có Bản án phúc thẩm lần 1 thì ngày 10/6/2011 bà D, ông H đã tặng cho bà Lê Thị T thửa đất số 02 (thửa cũ 01) tờ bản đồ số 70 (giấy cũ là 03), diện tích 2.032m² tại Phường 4, thành phố T, tỉnh Long An nêu trên và ngày 29/6/2011 bà T đã được cấp GCNQSDĐ.

Nay ông H và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà D vẫn giữ nguyên yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp số 1208001/HĐTC ngày 23/01/2009 giữa ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị Kim D với Ngân hàng. Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc vô hiệu hợp đồng tặng cho ngày 10/6/2011 giữa bà D, ông H với bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị T trình bày:

Bà T sống chung với ông H bà D từ trước đến nay, tại thời điểm ông H, bà D ký hợp đồng thế chấp đất cho Ngân hàng thì trên đất có tài sản là một phần của bà T nhưng lại không có ý kiến của bà nên hợp đồng thế chấp là vô hiệu.

Ngày 10/6/2011 bà D, ông H đã tặng cho bà Lê Thị T thửa đất số 02 (thửa cũ 01) tờ bản đồ số 70 (giấy cũ là 03), diện tích 2.032m² tại Phường 4, thành phố T, tỉnh Long An. Ngày 29/6/2011 bà T đã được cấp GCNQSDĐ. Việc bà D, ông H tặng cho bà T sau khi có Bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án nên hoàn toàn đúng quy định pháp luật.

Ngày 02/7/2014, bà T chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Văn B với giá chuyển nhượng 11 tỷ đồng, phương thức thanh toán tiền mặt. bà đã nhận tiền xong. Hai bên ký hợp đồng công chứng tại Văn phòng công chứng M. Ngày 17/7/2014, ông B đã được cấp GCNQSDĐ.

Sau khi ông B nhận chuyển nhượng đất thì ông B cho bà T thuê lại toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất với giá 10 triệu đồng/tháng. Thời hạn thuê 6 tháng, hết 6 tháng hai bên lập lại hợp đồng mới. Bà T được toàn quyền sử dụng, cho thuê trên các nhà trọ và nhà giữ xe. Trong năm 2014 bà T xây thêm 6 căn nhà trọ trên đất và thanh toán tiền thuê từ tháng 8/2014 đến nay.

Việc ông H, bà D tặng cho bà T và việc bà T chuyển nhượng đất cho ông B là hoàn toàn tự nguyện và đúng quy định pháp luật nên không đồng ý vô hiệu hợp đồng tặng cho và hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu của Ngân hàng.

Ông Nguyễn Văn B trình bày:

Ông B là chồng của bà Lê Thị Kim B, là anh rể của bà Lê Thị T, bà B là chị ruột của bà T. Ngày 02/7/2014, ông nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị T thửa đất số 02, tờ bản đồ số 70, diện tích 2.032m² tại Phường 4, thành phố T, tỉnh Long An, giá chuyển nhượng là 11 tỷ đồng, chuyển nhượng đối với QSDĐ và toàn bộ tài sản trên đất, phương thức thanh toán là tiền mặt. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng M cùng ngày. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng thì ông B đã giao đủ tiền 11 tỷ đồng cho bà T và bà T có ký nhận tiền. Ngày 17/7/2014, ông B được cấp GCNQSDĐ số BU 313970.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ bà T thì ngày 02/8/2014 ông cho bà T thuê lại toàn bộ tài sản đã nhận chuyển nhượng gồm QSDĐ và tất cả tài sản trên đất với giá 10 triệu đồng/tháng. Bà T được toàn quyền sử dụng đất, nhận tiền cho thuê trên các nhà trọ và nhà giữ xe. Bà T có quyền xây dựng thêm nhà trọ và các công trình khác trên đất nhưng khi chấm dứt hợp đồng thuê thì tất cả các tài sản trên đất bao gồm cả các tài sản bà T xây dựng thêm thuộc quyền của ông B mà không phải bồi hoàn tiền lại cho bà T. Từ khi nhận chuyển nhượng đất thì ông cho bà T thuê lại nên ông không xây dựng hay sử dụng gì trên đất, có tài sản phát sinh là do bà T xây dựng thêm. Việc thanh toán tiền thuê hàng tháng bằng tiền mặt, ông B trực tiếp lên gặp bà T nhận tiền thuê từ tháng 8/2014 đến nay.

Nay Ngân hàng yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông với bà T thì ông không đồng ý vì khi ông nhận chuyển nhượng của bà T thì bà T đã có giấy tờ hợp lệ, khi chuyển nhượng ông không biết việc Ngân hàng tranh chấp.

Văn phòng công chứng M do ông Lê Hữu Sang đại diện theo ủy quyền trình bày:

Văn phòng công chứng M công chứng đối với hai hợp đồng: hợp đồng tặng cho giữa bà D, ông H với bà T vào ngày 10/6/2011 và hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T với ông B vào ngày 02/7/2014 là đúng quy định pháp luật. Vì khi đến yêu cầu công chứng khách hàng đã cung cấp được giấy tờ nhân thân, bản chính GCNQSDĐ, trích lục bản đồ. Việc ông B với bà T thanh toán tiền với nhau là do hai bên tự thỏa thuận, Văn phòng công chứng không can thiệp. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định theo quy định pháp luật.

UBND thành phố T trình bày: Việc cấp GCNQSDĐ cho bà T và ông B là đúng quy định pháp luật.

Tại Bản án kinh doanh thương mại số 04/2019/KDTM-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 26, 34, 37, 39, 147, 157, 165, 227, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 127, 137, 351, 355 của Bộ luật dân sự 2005; Điều 12, 26, 48 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Quốc Dân.

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 2, tờ bản đồ số 70, tại Phường 4, thành phố T, tỉnh Long An theo hợp đồng thế chấp số 1208001/HĐTC ngày 23/01/2009 giữa Ngân hàng TMCP Quốc Dân với ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị Kim D được đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của ông Nguyễn Hồng T – Chủ DNTN H đối với số nợ theo Hợp đồng tín dụng số 1209001/TNH ngày 22/01/2009 đã được xác định tại Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2010/KDTM-ST ngày 09/6/2010 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An và Bản án Kinh doanh thương mại phúc thẩm số 184/2010/KDTM-PT ngày 18/10/2010 của Tòa phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị Kim D với bà Lê Thị T ngày 10/6/2011 được VP công chứng Minh Thư công chứng ngày 15/6/2011 đối với diện tích 2.032m² thửa 02, tờ bản đồ số 70 tại phường 4, thành phố T, tỉnh Long An và hủy GCNQSDĐ số BG 840188 do UBND thành phố T cấp cho bà Lê Thị T ngày 29/6/2011.

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị T với ông Nguyễn Văn B ngày 02/7/2014 được VP công chứng Minh Thư công chứng ngày 02/7/2014 đối với diện tích 2.032m² thửa 02, tờ bản đồ số 70 tại phường 4, thành phố T, tỉnh Long An và hủy GCNQSDĐ số BU 313970 do UBND thành phố T cấp cho ông Nguyễn Văn B ngày 17/7/2014.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/12/2019 bà Lê Thị T và ông Nguyễn Văn B kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T cho ông B, bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự vẫn giữ nguyên đơn kháng cáo và không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án. Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà T trình bày: Việc thế chấp của ông H và bà D với Ngân hàng là có nhưng Ngân hàng không tiến hành thẩm định, không xác minh tài sản thế chấp nên vẫn nhận thế chấp khi trên đất có nhà và công trình của bà T là không đúng quy định. Do đó, hợp đồng thế chấp là vô hiệu. Theo bản án phúc thẩm có hiệu lực, tài sản không còn là tài sản thế chấp nên ông H, bà D tặng cho toàn bộ diện tích đất thế chấp cho bà T, bà T được quyền chuyển nhượng cho ông B là đúng theo quy định của pháp luật. Đề nghị chấp nhận đơn kháng cáo của bà T, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác đơn khởi kiện của Ngân hàng.

Ông B trình bày yêu cầu Tòa công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T vì hai bên đã thực hiện xong hợp đồng.

Đại diện Ngân hàng không đồng ý với phần trình bày của người kháng cáo. Bởi lẽ, Ngân hàng nhận thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất thì chỉ quan tâm đến quyền sử dụng đất. Việc ông H và bà D thế chấp quyền sử dụng đất để bảo lãnh cho ông Nguyễn Hồng T, Chủ Doanh nghiệp tư nhân H vay tiền đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử đúng pháp luật, đề nghị bác kháng cáo của bà T, ông B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh như sau: Về tố tụng, những người tiến hành tố tụng và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự. Về nội dung kháng cáo, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử đúng pháp luật. Bà T, ông B kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo; đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhận định như sau:

Đơn kháng cáo của bà Lê Thị T, ông Nguyễn Văn B đúng theo quy định của pháp luật, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1]. Theo tài liệu Tòa án cấp sơ thẩm thu thập thể hiện: Ngày 22/01/2009, Ngân hàng TMCP N, nay là Ngân hàng TMCP Quốc Dân (Ngân hàng), ký Hợp đồng tín dụng số 1209001/TDNN cho ông Nguyễn Hồng T - Chủ Doanh nghiệp tư nhân H vay 1.000.000.000 đồng thời hạn vay là 12 tháng; tài sản thế chấp cho hợp đồng vay là diện tích 2.313m² thuộc thửa 01, tờ bản đồ số 3 (nay là thửa số

02, diện tích 2.032m², tờ bản đồ số 70), tại Phường 4, thành phố T, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số AH 144156 do Ủy ban nhân dân thị xã Tân An (nay là Ủy ban nhân dân Thành phố T) cấp ngày 04/04/2007 do bà Nguyễn Thị Kim D và ông Lê Văn H đứng tên theo Hợp đồng thế chấp số 1208001/HĐTC ngày 23/01/2009 để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ dân sự của bên vay đối với Ngân hàng.

[2]. Người bảo vệ quyền lợi cho bà T cho rằng: Hợp đồng thế chấp QSDĐ số 1208001/HĐTC ngày 23/01/2009, giữa ông H và bà D với Ngân hàng không đúng pháp luật, tại Điều 2 của hợp đồng thế chấp không thể hiện tài sản trên đất nhưng thực tế tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp thì trên thửa đất có 16 phòng trọ cho thuê, 04 nhà tiền chế cho thuê để xe ô tô và căn nhà cấp 4 nên bị vô hiệu. Tuy nhiên, khi thế chấp tài sản, hai bên không thế chấp tài sản trên đất, do đó hợp đồng không thể hiện tài sản trên đất là phù hợp và khi xử lý tài sản thế chấp, Ngân hàng cũng đề nghị xử lý tài sản thế chấp là QSDĐ diện tích 2.032m² thửa 02 tờ bản đồ số 70, tại Phường 4, thành phố T là đúng theo quy định tại mục 4 khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm: *“Trong trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất theo như thỏa thuận giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Quyền và nghĩa vụ giữa bên thế chấp và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người mua, người nhận chính quyền sử dụng đất”*. Trường hợp này, bên thế chấp ông H, bà D và bên nhận thế chấp là Ngân hàng có thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác (bà T) không phải là người sử dụng đất thì cần dành cho bà T được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng đất mà ông H, bà D đã thế chấp cho Ngân hàng khi thi hành án.

[3]. Xét Hợp đồng tặng cho QSDĐ ngày 10/6/2011 giữa ông H, bà D với bà T thì thấy: Mặc dù thời điểm ký hợp đồng tặng cho được thực hiện sau khi có bản án phúc thẩm lần 1 có hiệu lực. Tuy nhiên, như nhận định ở trên thì Hợp đồng thế chấp giữa ông H bà D với Ngân hàng là có hiệu lực, QSDĐ thửa số 02 tờ bản đồ số 70 tại Phường 4, thành phố T là tài sản đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của DNTN H đối với Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 1209001/TDNH ngày 22/01/2009. Việc ông H và bà D tặng cho bà T là hợp đồng không có đền bù nên xác định Hợp đồng tặng cho này bị vô hiệu. Bà T trình bày sau khi nhận tặng cho bà có xây dựng thêm 07 phòng trọ cho thuê; tuy nhiên, Ngân hàng không yêu cầu xử lý các tài sản trên đất, bà T cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng tặng cho và không yêu cầu xác định quyền sở hữu đối với các tài sản trên đất mà tự thương lượng với gia đình nên Toà án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp.

[4] Xét Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà T với ông B ngày 02/7/2014 thì thấy: Ngày 24/3/2014, Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao đã ban hành Quyết định giám đốc thẩm về việc huỷ Bản án phúc thẩm lần 1 và Bản án sơ thẩm lần 1 đối với phần xử lý hợp đồng thế chấp QSDĐ số 1208001/HĐTC ngày 23/01/2009 giữa Ngân hàng với ông H, bà D để giao hồ sơ cho Toà án nhân dân tỉnh Long An xét xử sơ thẩm lại. Như vậy, tài sản thế chấp là QSDĐ thửa 02, tờ bản đồ số 70 tại Phường 4, thành phố T là tài sản đang tranh chấp. Ngày 02/7/2014, bà T chuyển nhượng tài sản này cho ông B là giao dịch xác lập sau khi có Quyết định giám đốc thẩm nên việc chuyển nhượng này bị vô hiệu. Ông B và bà T không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng bị tuyên vô hiệu mà tự thoả thuận với nhau. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, các đương sự tranh chấp có thể khởi kiện bằng vụ án khác, là đúng pháp luật.

[5]. Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận lời trình bày của luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà Lê Thị T; quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận; không chấp nhận đơn kháng cáo của bà T, ông B; giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bà T, ông B phải chịu án phí phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015

I. Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị T và ông Nguyễn Văn B; Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 04/2019/KDTM-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An như sau:

Căn cứ Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 127, Điều 137, Điều 351, Điều 355 Bộ luật dân sự 2005; Điều 26, Điều 48, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại Cổ phần Q.

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 2, tờ bản đồ số 70, tại Phường 4, thành phố T, tỉnh Long An theo Hợp đồng thế chấp số 1208001/HĐTC ngày 23/01/2009 giữa Ngân hàng TMCP Quốc Dân với ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị Kim D được đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của ông Nguyễn Hồng T – Chủ DNTN H đối với số nợ theo Hợp đồng tín dụng số 1209001/TNH ngày 22/01/2009 đã được xác định tại Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2010/KDTM-ST ngày 09/6/2010 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An và Bản

án Kinh doanh thương mại phúc thẩm số 184/2010/KDTM-PT ngày 18/10/2010 của Tòa phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh.

(Việc thỏa thuận hoặc bán đấu giá theo quy định của pháp luật để thực hiện nghĩa vụ. Trường hợp bán đấu giá đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 2, tờ bản đồ số 70, tại Phường 4, thành phố T, tỉnh Long An thì ưu tiên cho bà Lê Thị T được mua lại phần đất do ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị Kim D đứng tên)

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị Kim D với bà Lê Thị T ngày 10/6/2011 được VP công chứng Minh Thư công chứng ngày 15/6/2011 đối với diện tích 2.032m² thửa 02, tờ bản đồ số 70 tại Phường 4, thành phố T, tỉnh Long An và huỷ GCNQSDĐ số BG 840188 do UBND thành phố T cấp cho bà Lê Thị T ngày 29/6/2011.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị T với ông Nguyễn Văn B ngày 02/7/2014 được VP công chứng Minh Thư công chứng ngày 02/7/2014 đối với diện tích 2.032m² thửa 02, tờ bản đồ số 70 tại Phường 4, thành phố T, tỉnh Long An và huỷ GCNQSDĐ số BU 313970 do UBND thành phố T cấp cho ông Nguyễn Văn B ngày 17/7/2014.

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí do đặc, định giá, thẩm định tại chỗ là 31.110.000đ. Ông Lê Văn H và Nguyễn Thị Kim D (do ông Lê Văn H, bà Lê Thị Kim B, bà Lê Thị Kim Q1, bà Lê Thị Th và bà Lê Thị T là những người thừa kế của bà D) phải chịu. Do Ngân hàng TMCP Quốc Dân đã tạm ứng xong nên ông H và những người thừa kế của bà D phải hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Quốc Dân 31.110.000đ (Ba mươi một triệu một trăm mười ngàn đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị Kim D được miễn án phí về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp.

Bà Lê Thị T, ông Lê Văn H và Nguyễn Thị Kim D (do ông Lê Văn H, bà Lê Thị Kim B, bà Lê Thị Kim Q1, bà Lê Thị Th và bà Lê Thị T là những người thừa kế của bà D) phải liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Bà Lê Thị T và ông Nguyễn Văn B phải liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngân hàng TMCP Quốc Dân không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả tiền tạm ứng án phí sơ thẩm cho Ngân hàng TMCP Quốc Dân là 400.000đ theo biên lai thu số 0000737 ngày 09/3/2015 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời

hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

II. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Bà Lê Thị T nộp 2.000.000 đồng; khấu trừ 2.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0000715 ngày 19/12/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An. Bà T đã nộp xong án phí.

Ông Nguyễn Văn B nộp 2.000.000 đồng; khấu trừ 2.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0000716 ngày 19/12/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An. Ông B đã nộp xong án phí.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;
- Đường sự;
- Lưu VP (6), HS (1).

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

Đặng Văn Ý

