

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

Bản án số: 35/2022/DS-PT

Ngày 13/9/2022

“V/v Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất”

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Đào.

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hoài Thanh.

Bà Đoàn Thị Hương Nhu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Hậu - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 20/2022/TLPT-DS ngày 21 tháng 7 năm 2022 về việc Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 31/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 54/2022/QĐPT-DS ngày 08 tháng 8 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 85/2022/QĐ-PT ngày 07 tháng 9 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lương Thị D, sinh năm 1961. Địa chỉ: số 622 đường TP, LVC, thị trấn NS, huyện NS, tỉnh HD. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Bà D: Ông Nguyễn Đình T, Luật sư – Văn phòng luật sư Tâm Đức Phúc, thuộc đoàn luật sư tỉnh Hải Dương. Có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: Ông Vũ Danh C, sinh năm 1976. Chủ doanh nghiệp tư nhân C T. Địa chỉ: thôn T L, phường N Đ, thành phố H D, tỉnh H D. Vắng mặt tại phiên tòa.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1959. Địa chỉ: số 63 CVA, phường QT, thành phố HD, tỉnh HD. Vắng mặt tại phiên tòa (có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Lương Thị D.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các tài liệu khác có trong hồ sơ nguyên đơn là bà Lương Thị D trình bày: Ngày 07 tháng 7 năm 2011 bà có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ 03 số: 20111327UB với Phòng giao dịch Tiền Trung – Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn thành phố Hải Dương có trụ sở tại Tiền Trung, Aí Quốc, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương. Bên được đảm bảo bằng tài sản thế chấp Doanh nghiệp tư nhân CT (*viết tắt: DNTN CT*), chủ doanh nghiệp là ông Vũ Danh C. Nội dung thế chấp thể hiện: Bà thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 355 tờ bản đồ số 11 diện tích 82m² địa chỉ: Mặt đường 5b An Lâm, Nam Sách, Hải Dương. Tài sản gắn liền với đất không. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Lương Thị D, để đảm bảo cho khoản vay của DNTN CT theo hợp đồng tín dụng số 1011300026 ngày 23/6/2010 và phụ lục hợp đồng số 10130026 ngày 31/3/2011 và phụ lục hợp đồng số 10130026 ngày 10/6/2011. Tổng giá trị tài sản thế chấp do các bên thỏa thuận là 820.000.000đ. Hợp đồng thế chấp nêu trên có được chứng thực tại Phòng công chứng số 02 tỉnh Hải Dương. Bà không có ý kiến gì về giá trị pháp lý của hợp đồng thế chấp bởi việc ký hợp đồng là tự nguyện, không bị ai ép buộc. Thực tế bà không có mối quan hệ gì với ông C chủ doanh nghiệp, tất cả mọi thủ tục đều thông qua bà H. Cụ thể ngày 04/7/2011 bà H có mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên của bà, hai bên có lập biên bản mượn với thời hạn là 02 tháng. Hết thời hạn bà đòi nhưng bà H nói cho ông C mượn để thế chấp tại Ngân hàng. Ngày 12/02/2012 ông C bà H đến nhà bà và hai bên có lập biên bản mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời hạn mượn là 02 tháng. Đến hạn trả nhưng bà H cũng như ông C không hoàn trả cho bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã mượn. Năm 2015 do DNTN CT không thanh toán được khoản tiền vay nên Ngân hàng đã làm thủ tục bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất của bà để thu hồi nợ. Thủ tục bán đấu giá bà có biết nhưng do nhận thức hạn chế nên bà không có ý kiến gì. Nay quyền và lợi ích hợp pháp của bà bị xâm phạm, bà đề nghị Tòa án buộc chủ doanh nghiệp tư nhân là ông Vũ Danh C phải có trách nhiệm thanh toán cho bà số tiền các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp về giá trị thửa đất số 355 là 820.000.000đ. Bà không yêu cầu ông C phải trả lãi. Ngoài nội dung thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp ngày 07/7/2011 giữa bà và bà H, ông C không có thỏa thuận nào khác liên quan đến hợp đồng thế chấp nêu trên.

Bị đơn Chủ doanh nghiệp tư nhân C T, ông C trình bày: Ông là chủ DNTN CT, ông thừa nhận ngày 23/6/2010 DNTN CT có ký hợp đồng tín dụng số 10130026 HĐTD với chi nhánh Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Hải Dương, phòng giao dịch Tiền Trung. Doanh nghiệp vay Ngân hàng số tiền 2.500.000.000đ, thời hạn vay 12 tháng. Đến ngày 31/3/2011 doanh nghiệp tiếp tục ký phụ lục hợp đồng số 10130026 và ngày 10/6/2011 doanh nghiệp ký phụ

lục hợp đồng số 10130026. Tuy nhiên, số tiền thực tế mà doanh nghiệp vay của Ngân hàng là 2.500.000.000đ, còn số tiền kèm theo các phụ lục hợp đồng, doanh nghiệp không được nhận bởi. Bà Nguyễn Thị H là cán bộ tín dụng của Phòng giao dịch Tiền Trung có nhu cầu vay vốn và đề xuất với ông tạo điều kiện cho doanh nghiệp đứng tên vay, còn toàn bộ thủ tục vay và thế chấp các tài sản bảo đảm là do bà H thực hiện, ông chỉ đến ký, tiền ông cũng không được nhận từ 02 phụ lục hợp đồng. Bản thân ông cũng không biết số tiền bà H vay tại 02 phụ lục hợp đồng là bao nhiêu. Tại thời điểm này, doanh nghiệp đã thanh toán xong cho Ngân hàng số tiền vay 2.500.000.000đ theo hợp đồng tín dụng số 10130026 ngày 23/6/2010. Đối với số tiền vay tại 02 phụ lục hợp đồng thì Ngân hàng cũng thu hồi nợ xong, ông được biết Ngân hàng đã bán đấu giá tài sản thế chấp, trong đó có thửa đất số 355 của bà Lương Thị D. Bà D cho rằng bà không biết việc bán đấu giá thửa đất trên là không đúng, ông còn biết con trai bà H là anh L đã làm mọi thủ tục liên quan đến bán đấu giá tài sản nhằm thu hồi nợ cho Ngân hàng. Nay Bà D khởi kiện yêu cầu Chủ doanh nghiệp tư nhân C T là ông phải thanh toán số tiền 820.000.000đ ông không đồng ý. Ông xác định ông có viết giấy mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Bà D, tuy nhiên do bà H là người vay tiền thông qua doanh nghiệp nên để đảm bảo thủ tục pháp lý, ông đã ký giấy tờ theo yêu cầu của bà H. Toàn bộ số tiền vay trong 02 phụ lục hợp đồng, ông không được nhận nên ông không có trách nhiệm thanh toán theo yêu cầu khởi kiện của Bà D, đề nghị Tòa án xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài ra, ông cũng không có yêu cầu gì khác về nội dung của hợp đồng tín dụng, các phụ lục hợp đồng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất bởi các hợp đồng trên đã được tất toán tại Phòng giao dịch, ông không còn liên quan gì đối với Bà D, bà H.

Quan điểm của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị H trình bày: Bà và bà Lương Thị D là đồng nghiệp cùng làm việc tại phòng giao dịch Tiền Trung. Đối với ông C là chỗ quen biết. Năm 2010 ông C có ký hợp đồng tín dụng tại Phòng giao dịch, vay với số tiền 2.500.000.000đ. Đến năm 2011 ông C có nguyện vọng vay thêm và đã ký 02 phụ lục hợp đồng kèm theo hợp đồng tín dụng ngày 23/6/2010. Tổng số tiền vay của doanh nghiệp theo phụ lục hợp đồng là 3.500.000.000đ. Toàn bộ số tiền vay trên Phòng giao dịch đã giải ngân vào tài khoản của doanh nghiệp CT. Để đảm bảo cho khoản tiền vay trong phụ lục hợp đồng, ông C phải thế chấp 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà, 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Bà D. *(Bà D là bạn của bà nên bà đã đề xuất với Bà D cho ông C mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản tiền vay bổ sung, Bà D nhất trí)*. Hợp đồng thế chấp được ký kết tại phòng công chứng số 02 tỉnh Hải Dương. Đến năm 2015 – 2016 ông C không thanh toán

được nợ đối với Phòng giao dịch nên Ngân hàng đã tiến hành thu hồi nợ bằng hình thức bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất của Bà D. Thủ tục bán đấu giá cũng như số tiền bán đấu giá tài sản trên là bao nhiêu, bà không biết. Đối với 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà thế chấp đảm bảo cho khoản tiền vay của doanh nghiệp, bà đã trả nợ thay doanh nghiệp và Ngân hàng đã trả cho bà toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay Bà D khởi kiện yêu cầu ông C – chủ doanh nghiệp tư nhân trả lại số tiền 820.000.000đ, đó là việc của Bà D, ông C, không liên quan đến bà, bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật nhằm đảm bảo quyền lợi cho các bên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 31/5/2022, Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương đã áp dụng: Điều 158; 163; 164; 166; 168; 335; 336; 340; 579; 580 Bộ luật dân sự; Điều 26; 35; 39; 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Luật phí và lệ phí; 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; Luật người cao tuổi; Xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị D. Buộc ông Vũ Danh C phải thanh toán trả cho bà Lương Thị D số tiền 280.200.000đ giá trị tài sản quyền sử dụng đất, diện tích 82m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN510160, số vào sổ cấp GCN H737 do UBND huyện Nam Sách cấp 02/7/2009 mang tên bà Lương Thị D do Ngân hàng đã bán đấu giá vào ngày 21/10/2016.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về lãi chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn kháng cáo đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nhất trí với quan điểm của nguyên đơn, đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, tránh thiệt thòi cho nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương phát biểu ý kiến: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của BLTTDS từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Về quan điểm giải quyết vụ án: Sau khi đại diện Viện kiểm sát phân tích các tình tiết của vụ án, các căn cứ xem xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, ý kiến của các bên đương sự, đại diện VKS đề nghị HĐXX áp dụng: Khoản 1 Điều 308 BLTTDS. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DSST ngày 31/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương. Về án phí. Nguyên đơn được miễn phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra công khai tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên, của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn trong thời hạn luật định, đương sự được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xác định là kháng cáo hợp lệ.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1]. Nguyên đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc bị đơn phải trả số tiền 820.000.000đ. Căn cứ vào lời khai của các đương sự và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, HĐXX thấy:

2.1.1. Về giá trị pháp lý của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2011132UB ngày 07/7/2011. Bà D có tài sản riêng là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 355 tờ bản đồ số 11 diện tích 82 m², UBND huyện Nam Sách đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà. Hợp đồng thế chấp được công chứng theo đúng quy định của pháp luật, những người tham gia ký hợp đồng đều có đủ năng lực hành vi dân sự, thời điểm thế chấp thì quyền sử dụng đất của Bà D không có tranh chấp, việc ký hợp đồng thế chấp là tự nguyện, không bị ai ép buộc nên có giá trị pháp lý theo quy định tại Điều 342; 343; 348; 349; 350; 351; 355 Bộ luật dân sự năm 2005, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của bà Lương Thị D, doanh nghiệp tư nhân CT và phòng giao dịch Tiền Trung – Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn thành phố Hải Dương đã tham gia ký kết hợp đồng thế chấp.

2.1.2. Về nghĩa vụ thanh toán nợ và xử lý tài sản thế chấp: Theo quy định tại Điều 4 và Điều 7 của Hợp đồng thế chấp: Khi đến hạn trả nợ của bất kỳ khoản vay nào được đảm bảo bằng tài sản thế chấp của hợp đồng này...trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày đến hạn trả nợ của DNTN CT thì Bà D phải chủ động phối hợp với Ngân hàng bán tài sản thế chấp thu hồi nợ. Quá thời hạn Ngân hàng có quyền bán tài sản thế chấp để thu hồi nợ mà không cần ý kiến của Bà D cũng như DNTN CT. Từ thỏa thuận trên, đến ngày 30/01/2015 Ngân hàng đã có Thông báo về nghĩa vụ trả nợ thay của bà căn cứ vào tỷ trọng các tài sản thế chấp nhưng bà không thực hiện. Ngân hàng đã phát mại tài sản thế chấp thông qua hình thức bán đấu giá để thu hồi nợ. Thủ tục bán đấu giá đảm bảo quy định, Bà D nhận được các Thông báo liên quan đến thủ tục đấu giá nhưng bà không có ý kiến gì. Do vậy, việc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ của Ngân hàng đã hoàn thành và hợp pháp.

2.1.3. Đối với yêu cầu đòi lại giá trị tài sản mà Bà D đã thực hiện thay DNTN CT. Mặc dù hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được lập vào ngày 23/6/2010, các bên thỏa thuận giá trị tài sản thế chấp tại thời điểm thế chấp là 820.000.000đ nhưng số tiền Bà D thực hiện nghĩa vụ thay

cho DNTN CT là 280.200.000đ. Ngoài nội dung thỏa thuận giữa Bà D và DNTN CT được thể hiện trong hợp đồng thế chấp thì hai bên không có bất kỳ thỏa thuận nào khác liên quan đến nghĩa vụ của doanh nghiệp trong trường hợp Bà D thực hiện thay. Căn cứ vào hợp đồng bán đấu giá tài sản để thu hồi nợ của Ngân hàng thì số tiền thu hồi nợ từ thửa đất số 355 là 280.200.000đ. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Bà D. Bà D thực hiện nghĩa vụ thay cho doanh nghiệp là 280.200.000đ thì doanh nghiệp có nghĩa vụ hoàn trả bà số tiền 280.200.000đ. Ông C chủ doanh nghiệp cho rằng, ông không được nhận tiền phát sinh từ phụ lục hợp đồng nên không có trách nhiệm thanh toán số tiền trên cho Bà D nhưng ông không đưa ra được căn cứ chứng minh, số tiền vay phát sinh từ phụ lục hợp đồng đã được chuyển vào tài khoản của doanh nghiệp nên ông phải có nghĩa vụ hoàn trả cho Bà D. Cấp sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ một cách toàn diện, đầy đủ và buộc Chủ doanh nghiệp tư nhân C T phải thanh toán cho Bà D số tiền 280.200.000đ là có căn cứ cần giữ nguyên. Từ những phân tích nêu trên, HĐXX phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn mà giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm số 07/2022/DSST ngày 31/5/2022 mới đảm bảo quyền và nghĩa vụ cho các bên. Tuy nhiên tại phần quyết định của bản án tuyên chưa rõ ràng nên cấp phúc thẩm sẽ tuyên lại để đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

[2.2] Về án phí: Bà D là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[2.3]. Các nội dung khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị, không được HĐXX xem xét giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Lương Thị D. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 31/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

Căn cứ Điều 342; 343; 348; 349; 350; 351; 355 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 166; 357 Bộ luật dân sự; Điều 147 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. Xử:

[1]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị D. Buộc ông Vũ Danh C – Chủ doanh nghiệp tư nhân C T phải có nghĩa vụ thanh toán

cho bà Lương Thị D số tiền 280.200.000đ (hai trăm tám mươi triệu, hai trăm nghìn đồng).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành thì phải chịu trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự.

[2]. Về án phí phúc thẩm: Bà Lương Thị D được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[3]. Các nội dung khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị, không bị HĐXX sửa có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

[4]. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án ngày 13 tháng 9 năm 2022.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND TP Hải Dương;
- VKSND TP Hải Dương;
- Chi cục THADS TP Hải Dương;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Đào