

Bản án số 20/2020/KDTM-PT

Ngày 09/9/2020

Về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng,
yêu cầu tuyên bố văn bản công
chứng vô hiệu và yêu cầu hủy quyết
định cá biệt*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Kim Nhân

Các Thẩm phán: Ông Trương Công Thi, bà Lê Thúy Cầu

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Tuyết Trinh – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Lê Phước Thanh - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 09 tháng 9 năm 2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa công khai tại trụ sở để xét xử vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 16/TBTL-TA ngày 03/02/2020 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và yêu cầu hủy quyết định cá biệt*” do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2019/KDTM-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1464/2020/QĐ-PT ngày 27/8/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữa:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP K Việt Nam.

Người đại diện theo Văn bản ủy quyền số 100/2018/UQ-TCB ngày 31/01/2018 của Ngân hàng TMCP K Việt Nam là bà Trần Thị Thanh B - Chuyên viên xử lý nợ; địa chỉ: Tầng 3, số 136 đường T, quận H, thành phố Đà Nẵng, bà Bình có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lê Văn H1, sinh năm 1967, vắng mặt;

2.2. Bà Nguyễn Thị Minh T1, sinh năm 1976, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ 1, khối Th, phường C, thành phố H2, tỉnh Quảng Nam.

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

3.1. Ông Nguyễn A, sinh năm 1960, có mặt;

3.2. Bà Phan Thị D (vợ ông Nguyễn A), sinh năm 1965, có mặt;

Cùng địa chỉ: 405 đường H4, khối Tr, phường C, thành phố H2, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo Giấy ủy quyền lập ngày 17/12/2018 tại Văn phòng Công chứng P1, thành phố H2 của ông A và bà D là bà Nguyễn Thị Hồng Th, sinh năm 1977; địa chỉ: 127 Đường L1, phường S, thành phố H2, tỉnh Quảng Nam, có mặt.

3.3. Ủy ban nhân dân thành phố H2, tỉnh Quảng Nam, vắng mặt;

3.4. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Nam; địa chỉ: 99A đường H3, thành phố T2, tỉnh Quảng Nam. *Người đại diện theo ủy quyền* là ông Trần Văn C3 (Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai Quảng Nam) có Đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.5. Văn phòng T3; địa chỉ: 221 Đường L1, thành phố H2, tỉnh Quảng Nam. *Người đại diện theo pháp luật* là ông Phạm Thanh T4 - Trưởng văn phòng, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại Đơn khởi kiện đề ngày 19/10/2017 và quá trình tố tụng, nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần K Việt Nam trình bày:*

Ngày 28/10/2013 ông Lê Văn H1 (đại diện hộ kinh doanh Lê Văn H1 và vợ là bà Nguyễn Thị Minh T1) ký *Hợp đồng tín dụng* số 05-10/2013/HĐTD-HM-HKD/TCB-QNM-HON kèm *Khế ước nhận nợ* với Ngân hàng TMCP K Việt Nam - Chi nhánh H2 (sau đây viết tắt là Ngân hàng K – Chi nhánh H2) vay 1.600.000.000 đồng. Tài sản bảo đảm trả các khoản vay trên là quyền sử dụng thửa đất số 221, tờ bản đồ 14, diện tích 151,6m², địa chỉ 26/6 Nguyễn Duy Hiệu, phường S, thành phố H2 được UBND thành phố H2 cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số BL697024 ngày 22/4/2011 và quyền sử dụng thửa đất số 1195, tờ bản đồ 50, diện tích 100m², tại khối Tr, phường C, thành phố H2, tỉnh Quảng Nam được UBND thành phố H2 cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số BD 750584 ngày 22/4/2011 {sổ gốc cấp cho vợ chồng ông Nguyễn A, bà Phan Thị D, chỉnh lý sang tên ông H1, bà T1 tại trang sau của GCN ngày 05/10/2012, theo *Hợp đồng thế chấp tài sản* số 05-2012/HĐTC-BDS/TCB-TAK-HON ngày 05/10/2012 (b1 08)}.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông H1 đã trả nợ một phần và nhận lại tài sản thế chấp theo *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số BL697024 đối với thửa đất số 221, tờ bản đồ 14. Tính đến ngày 28/11/2019 ông H1, bà T1 còn nợ Ngân hàng K – Chi nhánh H2 số tiền 2.220.077.585 đồng, trong đó nợ gốc 1.000.000.000 đồng, nợ lãi 1.220.077.585 đồng nên khởi kiện yêu cầu ông H1, bà T1 trả 2.220.077.585 đồng và yêu cầu trả lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng đến khi thanh toán xong nợ; trường hợp không trả nợ, đề nghị Tòa án tuyên bố Ngân hàng K có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án kê biên, phát mãi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tại thửa đất số 1195, tờ bản đồ số 50, diện tích 100m², tại khối Tr, phường C.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông Nguyễn A bà Phan Thị D yêu cầu Tòa án tuyên bố *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* số 2103/2012/HĐCN, quyền số 01/TP/CC/SCC/HĐCN do Văn phòng T3 công chứng ngày 20/8/2012 vô hiệu, yêu cầu hủy phần chỉnh lý biến động do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H2 chỉnh lý sang tên ông H1, bà T1 tại trang sau của *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số BD 750584 do UBND thành phố H2 cấp lần đầu ngày 22/4/2011 cho ông Nguyễn A và bà Phan Thị D thì Ngân hàng cho rằng giao dịch chuyển nhượng giữa vợ chồng ông A với vợ chồng ông H1 Ngân hàng không biết nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Bị đơn là ông Lê Văn H1 (thì Cơ quan điều tra đã ban hành Quyết định khởi tố vụ án do có Đơn tố giác của ông A và bà D tố cáo ông H1 lừa đảo chiếm đoạt tài sản, nhưng do ông H1 bỏ trốn khỏi địa phương nên Cơ quan Điều tra đã ban hành Quyết định tạm đình chỉ điều tra vụ án hình sự).

- Bị đơn là bà Nguyễn Thị Minh T1 trình bày: Bà và ông Lê Văn H1 đăng ký kết hôn năm 2009 tại UBND phường C, ông H1 làm thợ mộc, Bà làm nghề tóc “việc vay vốn hoàn toàn do ông H1, tôi không biết, tài sản thế chấp là của ông H1...Tôi không biết việc mua bán giữa ông A, bà D với ông H1...”, do tin tưởng ông H1 nên bà T1 có ký một số giấy tờ vay Ngân hàng nhưng không được nhận tiền. Nay ông H1 bỏ trốn khỏi địa phương đi đâu không rõ, Bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật (bl 171, 172, 173).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông Nguyễn A và bà Phan Thị D trình bày: Ngày 20/8/2012, Ông Bà đến Văn phòng T3 ký Hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông H1 với giá 1.300.000.000 đồng, do ông A không biết chữ, bà D biết đọc sơ sơ và không hiểu biết pháp luật nên ông H1 bảo ký thì bà D ký, còn ông A điếm chỉ. Khi ký hợp đồng hai bên thỏa thuận khi nào hoàn thành thủ tục sang tên, ông H1 giao đủ tiền thì Ông Bà sẽ bàn giao nhà đất, nhưng sau khi hoàn thành thủ tục sang tên, ông H1 không trả tiền nên hiện nay Ông Bà vẫn ở trên đất. Khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ thì Ông Bà mới biết ông H1 đã thế chấp quyền sử dụng đất vay tiền Ngân hàng K – Chi nhánh H2. Như vậy, ông H1 lừa dối Ông Bà ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H1 nên nay Ông Bà yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2103/2012/HĐCN, quyền số 01/TP/CC/SCC/HĐCN do Văn phòng T3 công chứng ngày 20/8/2012 vô hiệu; hủy phần chỉnh lý biến động do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H2 chỉnh lý trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 750584 do UBND thành phố H2 cấp ngày 22/4/2011 cho Ông Bà; không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng K.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thành phố H2 trình bày: Trước đây vợ chồng ông A bà D sử dụng thửa đất số 663, tờ bản đồ 04, diện tích 140m², nhưng khi Nhà nước làm đường Nhị Trưng nối dài thì không có lối vào thửa đất nên UBND thành phố H2 thu hồi và bố trí cho ông A, bà D 100m² tại thửa 1195, tờ bản đồ 50, loại đất ở đô thị. Ngày 20/8/2012, ông A bà D ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 1195, tờ bản đồ 50 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 750584 ngày 22/4/2011 cho vợ chồng ông Lê Văn H1, bà Nguyễn Thị Minh T1; ông H1 và bà T1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H2 chỉnh lý biến động sang tên ngày 24/8/2012. Do đó, việc vợ chồng ông A bà D có yêu cầu độc lập yêu cầu hủy chỉnh lý biến động sang tên vợ chồng ông H1, bà T1 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 750584 do UBND thành phố H2 cấp ngày 22/4/2011 cho ông A bà D là không có cơ sở.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đại diện Văn phòng đăng ký đất đai Quảng Nam khẳng định việc tiếp nhận hồ sơ và thực hiện chỉnh lý biến động của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký H2 đối với trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông Nguyễn A, bà Phan Thị D sang ông Lê Văn H1 là đúng quy định tại Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; khoản 1, Điều 4 Thông tư số 20/2010/TT-BTNMT ngày 22/10/2010 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định

bổ sung về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đại diện Văn phòng T3 trình bày:* Ngày 20/8/2012, Văn phòng T3 có công chứng *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* giữa vợ chồng ông Nguyễn A bà Phan Thị D với ông Lê Văn H1 đối với thửa đất số 1195, tờ bản đồ số 50, phường C, thành phố H2. Qua kiểm tra về nội dung lẫn hình thức, năng lực hành vi dân sự, ý chí, nguyện vọng của các bên; sau khi được giải thích quyền và nghĩa vụ cũng như hậu quả pháp lý, các bên tham gia thống nhất ký, điểm chỉ, ghi rõ họ tên vào từng trang của *Hợp đồng chuyển nhượng*. Do đó yêu cầu của ông A bà D yêu cầu tuyên bố *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* số 2103/2012/HĐCN do Văn phòng T3 thực hiện ngày 20/8/2012 vô hiệu thì Văn phòng không đồng ý.

- *Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2019/KDTM-ST ngày 29/11/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam quyết định: Căn cứ vào các điều 26, 34, 37, 161, 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 401, 429, 463, 465, 466, 468, 470, 688 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:*

- *Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP K Việt Nam.*

- *Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn A và bà Phan Thị D: Ông Nguyễn A và bà Phan Thị D có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP K Việt Nam số tiền nợ tính đến ngày 28/11/2019 là 1.610.039.000 đồng (Một tỷ sáu trăm mười triệu không trăm ba mươi chín nghìn đồng) bao gồm 1.000.000.000 đồng nợ gốc và 610.039.000 đồng nợ lãi theo Hợp đồng tín dụng số 05-10/2013/HĐTD-HM-HKD/TCB-QNM-HON ngày 28/10/2013. Sau khi trả xong số tiền trên, Ngân hàng TMCP K Việt Nam phải trả lại tài sản thế chấp cho ông Nguyễn A và bà Phan Thị D là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1195, tờ bản đồ số 50, diện tích 100m², tại khối Tr, phường C, thành phố H2, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 750584 do UBND thành phố H2 cấp ngày 22/4/2011 cho ông Nguyễn A và bà Phan Thị D. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Nguyễn A và bà Phan Thị D không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP K Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 1195, tờ bản đồ số 50, diện tích 100m², tại khối Tr, phường C, thành phố H2, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 750584 do UBND thành phố H2 cấp ngày 22/4/2011 cho ông Nguyễn A và bà Phan Thị D.*

- *Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP K Việt Nam về việc buộc ông Lê Văn H1 và bà Nguyễn Thị Minh T1 trả số tiền lãi là 610.039.000 đồng (Sáu trăm mười triệu không trăm ba mươi chín nghìn đồng) Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.*

- *Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn A và bà Phan Thị D về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2103/2012/HĐCN,*

quyển số 01/TP/CC/SCC/HĐCN do Văn phòng T3 công chứng ngày 20/8/2012 vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu hủy phần chỉnh lý biến động do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H2 (nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai H2) chỉnh lý trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 750584 do Ủy ban nhân dân thành phố H2 cấp ngày 22/4/2011 cho ông Nguyễn A, bà Phan Thị D.

- Công nhận ngôi nhà cấp 4 có cấu trúc nhà trệt tường xây, mái lợp tôn proximi măng và vật kiến trúc gắn liền với thửa đất số 1195, tờ bản đồ số 50, diện tích 100m², tại khối Tr, phường C, thành phố H2, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 750584 do UBND thành phố H2 cấp ngày 22/4/2011 thuộc quyền sở hữu, quản lý, sử dụng của ông Nguyễn A và bà Phan Thị D.

- Án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm:

+ Ông Lê Văn H1 và bà Nguyễn Thị Minh T1 phải chịu số tiền là 60.301.000 đồng (Sáu mươi triệu ba trăm lẻ một nghìn đồng)

+ Ngân hàng TMCP K Việt Nam phải chịu 28.402.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 32.445.000đ theo Biên lai thu số 0011959 ngày 20/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H2. Hoàn lại cho Ngân hàng TMCP K Việt Nam số tiền 4.043.000 đồng (Bốn triệu không trăm bốn mươi ba nghìn đồng)

+ Ông Nguyễn A và bà Phan Thị D được miễn số tiền án phí sơ thẩm phải chịu. Hoàn lại cho ông Nguyễn A và bà Phan Thị D số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu số 0009465 ngày 25/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố H2.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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, 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.

- Ngày 09/12/2019, Ngân hàng K kháng cáo cho rằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 1195, tờ bản đồ số 50, diện tích 100m², tại khối Tr, phường C, thành phố H2, tỉnh Quảng Nam, được UBND thành phố H2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 750584 ngày 22/4/2011 (Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H2 chỉnh lý biến động sang tên ông Lê Văn H1 ngày 05/10/2012) giữa vợ chồng ông H1, bà T1 ký với Ngân hàng K - Chi nhánh H2 ngày 05/10/2012 tại Văn phòng T3, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 05/10/2012 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H2 là đúng pháp luật nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn công nhận vợ hủy Hợp đồng thế chấp là trái pháp luật, không đúng hướng dẫn tại Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao nên đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm để cho phép Ngân hàng phát mại toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi số tiền vợ chồng ông H1, bà T1 nợ Ngân hàng.

- Tại Quyết định số 05/QĐKNPT-VKS-KDTM ngày 13/12/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại vì: (i) Tài sản liên quan đến tranh chấp trong vụ án là thửa đất 1195, tờ bản đồ 05 mà

vợ chồng ông H1 thế chấp tại Teccombank - H2 là đối tượng trong vụ án lừa đảo chiếm đoạt tài sản đã được Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Quảng Nam thụ lý, do đó, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết đối với thửa đất 1195 trong vụ án này là vi phạm Điều 30 Bộ luật tố tụng hình sự “*Việc giải quyết vấn đề dân sự trong vụ án hình sự được tiến hành cùng với việc giải quyết vụ án hình sự*”; (ii) Bản án sơ thẩm tuyên ngôi nhà gắn liền thửa đất 1195 thuộc quyền sở hữu, sử dụng của vợ chồng ông Nguyễn A, bà Phan Thị D trong khi yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng K và ông A, bà D không có nội dung này là vượt quá phạm vi khởi kiện, vi phạm Khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; (iii) Bản án sơ thẩm tuyên bác yêu cầu khởi kiện của ông A, bà D đối với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chỉnh lý biến động sang tên ông H1 ngày 24/8/2012; như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng đất và việc chỉnh lý biến động sang tên ông H1 hợp pháp tức ông H1 có quyền sử dụng nhà đất nhưng Tòa sơ thẩm lại tuyên xử lý tài sản thế chấp trả nợ Ngân hàng K khi ông A, bà D không trả tiền là mâu thuẫn và tước đoạt tài sản của ông H1.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- Nguyên đơn (Ngân hàng Ngân hàng K) giữ nguyên kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

+ Về việc tuân theo pháp luật, thì Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

+ Về việc giải quyết nội dung vụ án: Tài sản thế chấp là đối tượng trong vụ án lừa đảo nên Hợp đồng chuyển nhượng và Hợp đồng thế chấp vô hiệu; nhận định mâu thuẫn với quyết định trong bản án; quyết định của bản án không thể thi hành, vì vậy, đề nghị chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam hủy bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại.

- Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ việc hỏi và tranh luận và đề nghị của vị đại diện cho Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Lê Văn H1 đăng ký kết hôn với bà Nguyễn Thị Minh T1 tại UBND phường C ngày 24/4/2009 (b1 387). Tại *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số seri BD750584 ngày 22/4/2011 UBND thành phố H2 công nhận vợ chồng ông Nguyễn A, bà Phan Thị D có quyền sử dụng thửa đất số 1195, tờ bản đồ số 50, diện tích 100m², tại khối Tr, phường C, thành phố H2 (bút lục 07). Ngày 20/8/2012 tại Văn phòng T3, vợ chồng ông A bà D ký **Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất** chuyển nhượng thửa đất 1195 cho ông H1 với giá 390.000.000 đồng “*Việc thanh toán tiền do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật*” (bút lục 241-243). Ngày 24/8/2012 ông H1 được chỉnh lý biến động sang tên tại trang sau của *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số seri BD750584. Ngày 05/10/2012 ông H1, bà T1 ký với Ngân hàng K – Chi nhánh H2 **Hợp đồng thế chấp tài sản** số 05-10/12/HĐTC-BĐS/TCB-TAK-HON thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 1195, đăng ký giao dịch bảo đảm cùng ngày 05/10/2012 (bút lục 08 - 23) để bảo đảm trả các khoản tiền ông H1, bà T1 vay trước hoặc vay sau khi ký hợp đồng

thể chấp. Ngày 28/10/2013 vợ chồng ông H1, bà T1 ký *Hợp đồng tín dụng* số 05-10/2013/HĐTD-HM-HKD/TCB-QNM-HON vay Ngân hàng K - Chi nhánh H2 1.600.000.000 đồng. Ngày 19/10/2017 Ngân hàng K khởi kiện yêu cầu ông H1, bà T1 trả nợ tính đến ngày 28/11/2019 với số tiền 2.220.077.585đ, trong đó nợ gốc 1.000.000.000đ và nợ lãi 1.220.077.585đ, trường hợp không trả nợ thì đề nghị Tòa án tuyên bố Ngân hàng K có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án phát mại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền thửa đất 1195 để thu hồi nợ.

[2] Xét, xuất phát từ việc ngày 20/8/2012 ông H1 ký *Hợp đồng* nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1195, tờ bản đồ 05, khối Tr, phường C, thành phố H2 của vợ chồng ông A, bà D nên ngày 24/8/2012 ông H1 được chỉnh lý biên động đứng tên thửa đất 1195 tại trang sau của *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số seri BD750584. Tuy nhiên, năm 2014 vợ chồng ông Nguyễn A đã gửi đơn đến Công an thành phố H2 tố cáo ông H1 có hành vi lợi dụng sự tin tưởng của vợ chồng Ông Bà, lợi dụng Ông Bà không biết chữ đã lừa mượn *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* và sang tên ông H1 rồi thể chấp vay tiền Ngân hàng K – Chi nhánh H2 nhưng không trả tiền mua nhà đất cho Ông Bà; vì vậy, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố H2 đã ban hành Quyết định số 27/QĐ ngày 06/01/2015 (bút lục 381) khởi tố vụ án hình sự “*Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản*” nhưng do ông H1 bỏ trốn khỏi địa phương nên Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Quảng Nam đã ban hành Quyết định tạm đình chỉ điều tra vụ án hình sự số 02/PC44 ngày 06/5/2015 (bút lục 382). Như vậy, mặc dù ông H1 đứng tên quyền sử dụng thửa đất 1195 nhưng thửa đất này là đối tượng trong vụ án lạm dụng (hoặc lừa đảo) chiếm đoạt tài sản đã được Cơ quan Cảnh sát điều tra khởi tố vụ án hình sự.

[3] Ngoài *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* ký ngày 20/8/2012 giữa vợ chồng ông Nguyễn A và ông H1 thể hiện Công chứng viên không trực tiếp chứng kiến việc hai bên thanh toán tiền mà “*Việc thanh toán tiền do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật*” thì cùng ngày 20/8/2012 hai bên còn ký *Văn bản thỏa thuận* thể hiện “*Về phần giấy tờ bên B nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm thuế trước bạ, chuyển nhượng. Khi nào có hiệu lực bên B sẽ chồng tiền đầy đủ thì bên A mới giao nhà theo thỏa thuận của hai bên*” (bút lục 268). Trả lời về lý do ký *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* và *Văn bản thỏa thuận* cùng ngày 20/8/2012 nêu trên thì vợ chồng ông Nguyễn A trình bày Ông Bà bán nhà đất cho ông H1 với giá 1,3 tỷ đồng (Hợp đồng chỉ ghi giá 390 triệu đồng) ông H1 nói khi nào vay được tiền Ngân hàng sẽ trả và đề nghị trả lãi của số tiền mua nhà đất mỗi tháng 5 triệu đồng, trả được 5 tháng thì ông H1 không trả nên vợ chồng ông Nguyễn A tố cáo với cơ quan Công an thì ông H1 bỏ trốn. Xét, số tiền 1,3 tỷ đồng là số tiền rất lớn so với thu nhập làm nghề thợ mộc của ông H1. Theo nội dung *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* và *Văn bản thỏa thuận* cùng ngày 20/8/2012 nêu trên thì Công chứng viên khi chứng thực Hợp đồng không chứng kiến việc hai bên giao nhận tiền mà việc giao nhận tiền do hai bên tự thực hiện, chịu trách nhiệm trước pháp luật và hai bên cũng thỏa thuận sau khi hoàn thành thủ tục sang tên cho bên mua và bên mua trả đủ tiền thì bên bán mới giao nhà; trong khi thực tế vợ chồng ông Nguyễn A vẫn đang quản lý, sử dụng nhà đất và do ông H1 không trả tiền nên vợ chồng ông Nguyễn A tố cáo với Công an về

hành vi lừa đảo của ông H1, ông H1 không xuất trình được căn cứ chứng minh đã trả tiền mua nhà đất cho vợ chồng ông Nguyễn A nên trốn.

[4] Bà Nguyễn Thị Minh T1 (vợ ông H1, là người cùng với ông H1 ký Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng K) cũng khai “việc vay vốn hoàn toàn do ông H1, tôi không biết, tài sản thế chấp là của ông H1...Tôi không biết việc mua bán giữa ông A, bà D với ông H1...để nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật” (bút lục 171 - 173).

[5] Từ các các mục [2], [3], [4] nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông Nguyễn A để hủy **Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất** và hủy chính lý biến động sang tên ông H1 quyền sử dụng thửa đất 1195 ngày 24/8/2012 là không có cơ sở, không đúng quy định của pháp luật làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông A.

[6] Ngày 05/10/2012 vợ chồng ông H1, bà T1 ký với Ngân hàng K – Chi nhánh H2 **Hợp đồng thế chấp tài sản số 05-2012/HĐTC-BDS/TCB-TAK-HON**, nội dung thế chấp quyền sử dụng thửa đất 1195 để bảo đảm các khoản tiền ông H1, bà T1 vay trước hoặc vay sau khi ký hợp đồng thế chấp (điểm 2.2 của Hợp đồng thế chấp, từ bút lục 08-23). Xét, các hình ảnh do cán bộ Ngân hàng Ngân hàng K – Chi nhánh H2 khi đến thẩm định tài sản thế chấp chụp về bất động sản tại thửa đất 1195 cho thấy hiện trạng tài sản thế chấp lúc đó có nhà xây dựng kiên cố (bl 354a, 354b) và thực tế lúc đó vợ chồng ông Nguyễn A đang sinh sống tại đây nhưng *Phiếu định giá tài sản bảo đảm - Bất động sản* do cán bộ Ngân hàng K – Chi nhánh H2 lập lại không thể hiện trên thửa đất 1195 có công trình xây dựng (bl 352), trong khi nhà trên đất do vợ chồng ông A xây dựng từ năm 1998 và theo *Biên bản thẩm định tại chỗ* và *Biên bản định giá tài sản* do Tòa án nhân dân thành phố H2 lập ngày 28/5/2018 thì giá trị tài sản trên đất sau khấu hao đến nay còn 70.954.627 đồng (bl 116, 117, 293). Như vậy, **Hợp đồng thế chấp tài sản số 05-2012/HĐTC-BDS/TCB-TAK-HON** ký ngày 05/10/2012 giữa vợ chồng ông H1, bà T1 với Ngân hàng K – Chi nhánh H2 được xác lập và ký không tuân thủ trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật khi ký Hợp đồng thế chấp nên Hợp đồng thế chấp này vô hiệu.

[7] Với các tài liệu, chứng cứ được dẫn chứng và phân tích tại các mục nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử lý quyền sử dụng thửa đất 1195 của vợ chồng ông Nguyễn A bị ông H1 chiếm đoạt trái pháp luật để phát mại thu hồi khoản tiền vợ chồng ông H1 vay Ngân hàng là không có cơ sở, không đúng pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên ghi nhận vợ chồng ông Nguyễn A tự nguyện trả Ngân hàng 1,6 tỷ đồng nhưng lại không hủy chính lý biến động sang tên quyền sử dụng thửa đất 1195 cho ông Lê Văn H1 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H2 thực hiện ngày 24/8/2012, như vậy, vợ chồng ông Nguyễn A không lấy lại được đất nhưng lại phải trả tiền cho Ngân hàng là thiệt hại quyền lợi hợp pháp của vợ chồng ông Nguyễn A; Tòa án cấp sơ thẩm tuyên “*Công nhận ngôi nhà cấp 4 có cấu trúc nhà trệt tường xây, mái lợp tôn proxi măng và vật kiến trúc gắn liền với thửa đất số 1195, tờ bản đồ số 50, diện tích 100m², tại khối Tr, phường C, thành phố H2, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 750584 do UBND thành phố H2 cấp ngày 22/4/2011 thuộc quyền sở hữu, quản lý, sử dụng của ông Nguyễn A và bà Phan Thị D*” là không thể thi hành án khi Ngân

hàng yêu cầu phát mại tài sản. Vì các lẽ trên, cấp phúc thẩm xét cần chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam sửa bản án sơ thẩm theo hướng: [7.1]. Tuyên bố **Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất** số 2103/2012/HĐCN (quyền số 01/TP/CC/SCC/HĐCN) do Văn phòng T3 công chứng ngày 20/8/2012 giữa vợ chồng ông Nguyễn A, bà D với ông H1 vô hiệu; hủy chỉnh lý biến động sang tên quyền sử dụng thửa đất 1195 cho ông H1 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H2 chỉnh lý tại trang sau của *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số BD 750584 do UBND thành phố H2 cấp cho ông Nguyễn A và bà D ngày 22/4/2011 và hủy **Hợp đồng thế chấp tài sản** số 05-2012/HĐTC-BDS/TCB-TAK-HON ký giữa vợ chồng ông H1, bà T1 với Ngân hàng K – Chi nhánh H2 ngày 05/10/2012, buộc Ngân hàng K – Chi nhánh H2 trả vợ chồng ông Nguyễn A *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số sêri BD750584 mà UBND thành phố H2 cấp cho ông Nguyễn A, bà Phan Thị D ngày 22/4/2011 (trang sau của Giấy, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H2 thực hiện chỉnh lý sang tên ông Lê Văn H1 ngày 24/8/2012); [7.2]. Buộc vợ chồng ông H1, bà T1 trả Ngân hàng K các khoản nợ đã vay theo Hợp đồng tín dụng và trả lãi đến khi thi hành xong; [7.3]. Dành cho ông Lê Văn H1 sau này trở về mà có tài liệu, chứng cứ chứng minh đã trả tiền mua nhà đất cho vợ chồng ông Nguyễn A thì ông H1 có quyền khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn A bồi thường thiệt hại do **Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất** số 2103/2012/HĐCN ký giữa hai bên ngày 20/8/2012 vô hiệu. Quyết định còn lại của bản án sơ thẩm về án phí không có kháng cáo, kháng nghị cấp phúc thẩm không xét.

[8] Tại phiên tòa sơ thẩm, vợ chồng ông Nguyễn A nhận thấy Ông Bà có một phần lỗi khi bị ông H1 lợi dụng lừa “điểm chỉ” giấy tờ, dẫn đến Ngân hàng cũng bị ông H1 lừa chiếm đoạt tiền nên vợ chồng ông Nguyễn A tự nguyện chia sẻ bớt thiệt hại cho Ngân hàng với số tiền 1,6 tỷ đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, vợ chồng ông Nguyễn A vẫn trình bày Ông Bà có một phần lỗi khi bị ông H1 lợi dụng lừa “điểm chỉ” giấy tờ, dẫn đến Ngân hàng cũng bị ông H1 lừa chiếm đoạt tiền nên vợ chồng ông Nguyễn A tự nguyện chia sẻ bớt thiệt hại cho Ngân hàng với số tiền 1,2 tỷ đồng; lý do Ông Bà xin giảm số tiền chia sẻ thiệt hại là vì tình hình dịch bệnh COVID-19 dẫn đến nhà đất “rớt giá” làm cho Ông Bà bị giảm đáng kể số tiền bán nhà. Xét, như các tài liệu, chứng cứ đã dẫn chứng, phân tích tại các mục nêu trên thì quyền sử dụng thửa đất 1195 của vợ chồng ông Nguyễn A bị ông H1 chiếm đoạt bất hợp pháp, Hợp đồng thế chấp ký giữa vợ chồng ông H1 với Ngân hàng vô hiệu nên vợ chồng ông Nguyễn A không có trách nhiệm thay vợ chồng ông H1 trả nợ Ngân hàng nhưng việc chia sẻ một phần thiệt hại cho Ngân hàng là sự tự nguyện của vợ chồng ông Nguyễn A, không trái pháp luật nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm ghi nhận sự tự nguyện này, nhưng khi nào ông Lê Văn H1 trở về thì vợ chồng ông Nguyễn A có quyền khởi kiện yêu cầu ông H1 trả lại khoản tiền 1,2 tỷ đồng này.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2019/KDTM-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân

tỉnh Quảng Nam, cụ thể như sau:

Căn cứ vào các Điều 26, 34, 37, 161, 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 401, 429, 463, 465, 466, 468, 470, 688 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

1. Tuyên bố *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* số 2103/2012/HĐCN (quyền số 01/TP/CC/SCC/HĐCN) do Văn phòng T3 công chứng ngày 20/8/2012 giữa vợ chồng ông Nguyễn A, bà Phan Thị D với ông Lê Văn H1 về việc chuyển nhượng thửa đất số 1195, tờ bản đồ số 50, diện tích 100m², tại khối Tr, phường C, thành phố H2 vô hiệu; hủy chỉnh lý biến động sang tên quyền sử dụng thửa đất số 1195 cho ông Lê Văn H1 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H2 thực hiện ngày 24/8/2012 tại trang sau của *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số BD 750584 do UBND thành phố H2 cấp cho ông Nguyễn A và bà D ngày 22/4/2011 và hủy *Hợp đồng thế chấp tài sản số 05-2012/HĐTC-BDS/TCB-TAK-HON* ký giữa vợ chồng ông H1, bà T1 với Ngân hàng K – Chi nhánh H2 ngày 05/10/2012.

Buộc Ngân hàng K – Chi nhánh H2 giao trả vợ chồng ông Nguyễn A *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số seri BD750584 mà UBND thành phố H2 cấp cho ông Nguyễn A, bà Phan Thị D ngày 22/4/2011 (trang sau của Giấy, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H2 thực hiện chỉnh lý sang tên ông Lê Văn H1 ngày 24/8/2012). Vợ chồng ông Nguyễn A, bà Phan Thị D có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được chỉnh lý, biến động khi được Ngân hàng K – Chi nhánh H2 giao trả *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số seri BD750584 (hoặc được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp Ngân hàng K – Chi nhánh H2 vì lý do nào đó không giao) để đứng tên tiếp tục có quyền sử dụng thửa đất số 1195, tờ bản đồ số 50, diện tích 100m², tại khối Tr, phường C, thành phố H2 theo đúng quy định của pháp luật.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng ông Nguyễn A, bà Phan Thị D theo đó ông A và bà D đồng ý chia sẻ một phần thiệt hại của Ngân hàng K để trả Ngân hàng K 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng).

3. Buộc ông Lê Văn H1 và bà Nguyễn Thị Minh T1 trả Ngân hàng K 1.020.077.585 đồng (một tỷ, không trăm hai mươi triệu, bảy bảy ngàn, năm trăm tám lăm đồng) trong đó nợ gốc 1.000.000.000 đồng và nợ lãi 20.077.585 đồng và phải tiếp tục trả lãi theo *Hợp đồng tín dụng* số 05-10/2013/HĐTD-HM-HKD/TCB-QNM-HON ngày 28/10/2013 và các *Khế ước nhận nợ* kèm theo.

4. Dành cho ông Lê Văn H1 sau này trở về mà có tài liệu, chứng cứ chứng minh đã trả tiền mua nhà đất tại thửa đất số 1195, tờ bản đồ số 50, diện tích 100m², tại khối Tr, phường C, thành phố H2 cho vợ chồng ông Nguyễn A, bà Phan Thị Dũng thì có quyền khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông A, bà D bồi thường thiệt hại do *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* số 2103/2012/HĐCN ký giữa hai bên ngày 20/8/2012 vô hiệu. Vợ chồng ông Nguyễn A, bà Phan Thị D cũng có quyền khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông H1, bà T1 có trách nhiệm hoàn trả đối với khoản tiền 1.200.0000.000 đồng vợ chồng ông Nguyễn A, bà Phan Thị D đã trả Ngân hàng K thay ông Lê Văn H1, bà Nguyễn Thị Minh T1.

5. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Ông Lê Văn H1 và bà Nguyễn Thị Minh T1 phải chịu 60.301.000 đồng (sáu mươi triệu ba trăm lẻ một nghìn đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Ngân hàng TMCP K Việt Nam không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm nên được hoàn lại 32.445.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011959 ngày 20/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H2.

Ông Nguyễn A và bà Phan Thị D được miễn án phí sơ thẩm nên được hoàn lại 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009465 ngày 25/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố H2.

6. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Ngân hàng TMCP K Việt Nam không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm nên được hoàn trả 2.000.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000425 ngày 30/12/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam.

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

Nơi nhận:

- Vụ pháp chế & quản lý khoa học TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam (để biết);
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam (để thi hành);
- Lưu: Phòng lưu trữ; hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đặng Kim Nhân