

Bản án số 344/2022/HS-PT
Ngày 18 tháng 8 năm 2022

**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:

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

Các Thẩm phán: ông Lê Tự, ông Nguyễn Cường

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: bà Văn Thị Mỹ Thảo

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
ông Đoàn Minh Lộc - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 18 tháng 8 năm 2022, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa trực tuyến tại Điểm cầu trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kết nối với Điểm cầu tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai để xét xử phúc thẩm vụ án hình sự thụ lý số 308/2022/TLPT-HS ngày 25/7/2022 đối với Bản án hình sự sơ thẩm số 51/2022/HSST ngày 16/6/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai bị kháng cáo. Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2065/2022/QĐXXPT-HS ngày 01/8/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đối với:

Bị cáo: Nguyễn Thị Kim Đ, sinh năm 1983 tại huyện C, tỉnh Gia Lai; nơi đăng ký HKTT: tổ dân phố 6, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai; nghề nghiệp: làm nông; trình độ học vấn: 12/12; dân tộc: kinh; giới tính: nữ; tôn giáo: không; quốc tịch: Việt Nam; con ông Nguyễn Đ (đã chết) và bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1939; gia đình bị cáo có 06 chị em, bị cáo là con thứ năm; có 02 con, lớn sinh năm 2014, nhỏ sinh năm 2018. Tiền án, tiền sự: không Nhân thân: Ngày 25/5/2015, bị Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xử phạt 07 năm 06 tháng tù về tội “*Lừa đảo chiếm đoạt tài sản*” và tội “*Làm giả tài liệu của cơ quan tổ chức*” tại Bản án số 40/2015/HSST. Bị cáo đang chấp hành án tại Trại Giam G, được trích xuất, đang bị tạm giam tại Trại tạm giam C an tỉnh Gia Lai, có mặt.

Người bào chữa cho bị cáo: Luật sư Trần Đại H - Văn phòng Luật sư T, Đoàn Luật sư tỉnh Gia Lai; địa chỉ: tỉnh Gia Lai, Luật sư Huân có mặt.

Bị hại:

- Ông Rơ Lan N , sinh năm 1977 và bà Rơ Châm N , sinh năm 1974. Địa chỉ: huyện C, tỉnh Gia Lai, vắng.

- Ông Rơ Châm C, sinh năm 1979 và bà Rơ Lan H, sinh năm 1982. Địa chỉ: huyện C, tỉnh Gia Lai; đều vắng.

- Ngân hàng Thương mại cổ phần X; địa chỉ: thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo ủy quyền là ông Bùi Đ T - Phó giám đốc Ngân hàng TMCP X – Chi nhánh Gia Lai; địa chỉ: tỉnh Gia Lai; ông Toàn có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, nội dung vụ án tóm tắt như sau:

Khoảng tháng 3/2013, thông qua sự giới thiệu của ông Rơ Lan D, Nguyễn Thị Kim Đ biết vợ chồng ông Rơ Lan N có nhu cầu bán khoảng 04 sào đất (xác minh thực tế là 5.661m²) thuộc thửa đất số 71, tờ bản đồ số 57 có *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số AG264231 với giá 60.000.000 đồng nên đã hỏi mua đất. Sau khi thỏa thuận thống nhất việc mua bán đất, ông N lấy ra 07 *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* và rút ra đưa cho Đ 01 *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* để tách thửa sang tên, có sự chứng kiến của ông D (không ghi giấy tờ gì). Thấy ông N có nhiều *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* nên Đ nảy sinh ý thức gian dối nhằm chiếm đoạt *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* của ông N để thế chấp vay vốn ngân hàng trả khoản tiền 800.000.000 đồng mà Đ đang nợ ông Đoàn Văn T (tên gọi khác là Đoàn Minh T, trú tại, huyện C, Gia Lai). Vì vậy, ngày hôm sau, Đ quay lại nhà ông N và nói *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* ông N đã đưa cho Đ không đúng vị trí thửa đất bán và yêu cầu vợ chồng ông N có bao nhiêu *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* thì đưa hết cho Đ xem giấy nào đúng vị trí thửa đất bán thì sang tên, khỏi mất công đi lại, nên ông N đưa tiếp cho Đ 06 *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*. Tổng cộng ông N đã đưa Đ 07 *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* gồm các *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số AG 264228, thửa đất số 60, tờ bản đồ số 57; số AG 264227 thửa đất số 59, tờ bản đồ số 57; số AG264233 thửa đất số 32, tờ bản đồ số 62; số AG 264229 thửa đất số 61, tờ bản đồ số 57; số AG264230 thửa đất số thửa đất số 66, tờ bản đồ số 57; số AG264231, thửa đất số 71, tờ bản đồ số 57 và 01 *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* chưa xác định được.

Cùng thời điểm này có ông Rơ Châm C ở cùng làng T đến gặp Đ hỏi vay 10.000.000 đồng để đầu tư trồng cây cao su. Đ nói có người bạn có tiền cho vay nhưng phải thế chấp bìa đỏ, ông C đồng ý và đưa cho Đ *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số AĐ 628218, thửa đất số 00, tờ bản đồ trích đo tại làng T, xã I, huyện C, Gia Lai với diện tích 10.756m².

Sau khi nhận 08 *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* nêu trên của ông N và ông C, Đ lấy 02 *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số AG264231 và số AG 264229 của ông N và *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số AĐ 628218 của ông C rồi đến gặp và nhờ ông T tìm người làm dịch vụ nhà đất để làm thủ tục hồ sơ đất. Ông T giới thiệu cho Đ gặp và thuê Nguyễn Văn L (sinh năm 1988, trú tại: Tổ 5, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai) soạn thảo các hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa đất trên sang tên cho Đ, với giá 16-17 triệu đồng/ha (theo lời khai của Đ). Đ cung cấp đầy đủ các thông tin bên mua, bán đất để L lập hợp đồng. Sau khi soạn thảo xong các hợp đồng, L mang nộp tại bộ phận một cửa của UBND xã I. Sáng ngày 04/4/2013, Đ nói dối vợ chồng ông N đến UBND xã I để ký hợp đồng chuyển nhượng 04 sào đất thì Đ sẽ đưa nốt số tiền mua đất còn lại và nói dối vợ chồng ông C đến để ký giấy vay tiền, ký xong thì Đ sẽ đưa tiền. Để không bị phát hiện hành vi gian dối nên Đ đợi gần hết giờ làm việc mới gọi các bên vào ký vào các hợp đồng chuyển nhượng, Đ dùng tay che nội dung hợp đồng và hỏi thúc vợ chồng ông N, ông C ký nhanh kéo hết giờ. Do tưởng là hợp đồng chuyển nhượng 04 sào đất và

ký giấy vay tiền nên vợ chồng ông N, ông C đã ký vào các hợp đồng chứng thực số 29, 30, 31 chuyển nhượng toàn bộ diện tích 03 thửa đất trên sang cho Đ. Sau đó, L mang nộp các giấy tờ tại bộ phận một cửa của UBND huyện C để làm thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 18/4/2013, được Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện C chỉnh lý biến động chủ sử dụng quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất trên sang cho Nguyễn Thị Kim Đ. Do 02 thửa đất của ông N là đất trồng cây hàng năm không thể chấp vay vốn được nên Đ nói L làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang đất trồng cây lâu năm và đã được Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện C chuyển mục đích sử dụng đất ngày 23/4/2013.

Sau khi được Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện C chỉnh lý sang tên chủ sở hữu và chuyển đổi mục đích sử dụng đất 03 thửa đất của gia đình ông N và gia đình ông C, ngày 03/5/2013 Đ sử dụng 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm số AG264229, AG264231 và AĐ628218 để thế chấp vay 800.000.000 đồng tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Y Việt Nam - Phòng giao dịch huyện C theo Hợp đồng thế chấp số 386/HĐTC, số tiền này, Đ khai đã trả hết cho ông T nhưng không ghi giấy tờ, không có ai chứng kiến.

Đến ngày 20/3/2014, sau khi hết hợp đồng vay với Ngân hàng TMCP Y, Đ tiếp tục sử dụng 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này làm hồ sơ vay và thế chấp tại Ngân hàng TMCP X Chi nhánh Gia Lai để vay 1.000.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số N2307/1, thời hạn trả nợ đến ngày 21/12/2014. Bị cáo Đ khai số tiền 1.000.000.000 đồng dùng trả tiền gốc và tiền lãi cho 02 người phụ nữ (ở thành phố P nhưng không nhớ tên) đã cho Đ vay 800.000.000 đồng để tất toán tại Ngân hàng TMCP Y và làm thủ tục vay tại Ngân hàng X, 50.000.000 đồng nhờ 02 người phụ nữ nói trên đưa cho 02 cán bộ thẩm định là anh Nguyễn Bá Trương và Nguyễn Cao Kỳ để lo chi phí thẩm định vay ngân hàng, còn lại 12.000.000 đồng Đ sử dụng tiêu xài cá nhân hết, đến nay không có khả năng thanh toán khoản vay. Ngân hàng X tiến hành khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện C để xử lý tài sản thế chấp, thu hồi nợ. Ngày 10/11/2016, Tòa án nhân dân huyện C có Bản án số 02/2016/KDTM-ST buộc bị cáo Đ trả Ngân hàng X 1.473.000.000 đồng (trong đó nợ gốc 1.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 98.944.444 đồng, nợ quá hạn là 374.291.667 đồng). Do Đ không thi hành án nên ngày 22/6/2017 Chi cục thi hành án huyện C ra Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 124/QĐ-CCTHADS đối với 03 (ba) thửa đất trên. Khi bị Chi cục thi hành án dân sự huyện C tiến hành kê biên tài sản để thi hành án thì lúc này ông Rơ Lan N và ông Rơ Châm C mới biết bị Đ lừa dối chiếm đoạt quyền sử dụng đất nên đã viết đơn tố cáo Nguyễn Thị Kim Đ về hành vi “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản”.

Qua định giá tài sản, tại các Bản kết luận định giá trị tài sản số 09/KLĐG ngày 01/4/2019 và số 49/KL-HĐĐGTS ngày 22/10/2020 của Hội đồng định giá tài sản trong tố tụng hình sự huyện C kết luận: Tại thời điểm tháng 4/2013 giá trị của 02 mảnh đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG264229 và số AG 264231 (đối với phần diện tích là 8570 m², đã trừ đi phần diện tích 5.661m² đã bán cho Đ) và tài sản trên đất (204 cây cao su) có tổng giá trị là 443.175.000 đồng; thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 628218 và tài sản gắn liền trên đất (500 cây cao su) có giá trị là 248.840.000 đồng, tổng cộng 692.015.000

đồng. Tại thời điểm định giá tháng 9/2020, giá trị của 03 thửa đất và tài sản trên đất nói trên có tổng trị giá là 1.125.170.500 đồng.

Đối với 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn lại mà Đ giữ của ông N, Đ đã đưa cho ông T 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG264228, số AG 264227, AG264233, AG264230 để đưa cho ông Trần Văn C (trú tại: huyện C, tỉnh Gia Lai) để vay 50.000.000 đồng đưa cho L tiền thuê làm các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, còn lại 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 31 tờ bản đồ số 62 Đ làm thất lạc ở đâu không rõ. Sau khi đưa ông C 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Đ đã lấy lại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 264233, số AG 264230 thế chấp cho ông Nguyễn Văn B (trú tại tổ dân phố 3, thị trấn C, huyện C) cùng với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG264212 mang tên ông Rơ Châm C do Đ mua đất của ông C nhưng chưa sang tên để vay số tiền là 120.000.000 đồng, đến nay Đ chưa thực hiện nghĩa vụ trả nợ số tiền vay trên cho ông B. Ngày 17/9/2018, ông B đã tự nguyện giao nộp 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho Cơ quan CSĐT C an huyện C. Đối với 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG264228 và số AG 264227, thế chấp cho ông C, ông C đem thế chấp cho ông Trịnh Văn S (trú cùng thôn I) vay 27.000.000 đồng. Ngày 06/9/2018, ông C và anh S đã tự nguyện giao nộp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho Cơ quan CSĐT C an huyện C. Sau đó, do ông T là người bảo lãnh khoản vay nên đã đứng ra thay Đ trả hết số tiền trên cho ông C.

Đối với các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Rơ Lan N mà ông C và ông B giao nộp, Cơ quan CSĐT C an tỉnh Gia Lai đã trả cho ông Rơ Lan N. Việc Đ giữ 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên của ông N, ông N không yêu cầu xử lý gì đối với Đ. Đối với 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị thất lạc, ông N tự đi làm lại và không có yêu cầu gì.

Ngoài việc lừa đảo chiếm đoạt 03 quyền sử dụng đất của ông N và ông C, đối với diện tích đất thực tế đã mua của ông N 5.661m² đất, sau khi đã làm thủ tục sang tên của Đ cùng với toàn bộ diện tích đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thế chấp ngân hàng để vay tiền, ngày 06/7/2013, Đ đã bán phần diện tích này cho em trai là Nguyễn Văn Tài. Hiện anh Tài không yêu cầu cơ quan điều tra giải quyết mà tự thỏa thuận giải quyết với Đ.

Đối với Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2016/KDTM-ST ngày 10/11/2016 của Tòa án nhân dân huyện C, ngày 25/02/2021, Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng ra Quyết định kháng nghị tái thẩm số 28/QĐKN TT-VKS-KDTM. Ngày 26/4/2021, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã mở phiên tòa tái thẩm tuyên hủy bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2016/KDTM-ST ngày 10/11/2016 của TAND huyện C về vụ án “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” giữa Nguyên đơn là Ngân hàng TMCP X với bị đơn là Nguyễn Thị Kim Đ; giao hồ sơ cho TAND huyện C để giải quyết theo thủ tục sơ thẩm, theo Quyết định tái thẩm số 09/2021/KDTM-TT ngày 26/4/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

Đối với 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG264229, AG264231 và AĐ628218 mà Đ thế chấp để vay vốn Ngân hàng TMCP X là vật chứng của vụ án, Cơ quan CSĐT C an tỉnh Gia Lai có văn bản yêu cầu Ngân hàng TMCP X cung cấp, nhưng đến nay, Ngân hàng TMCP X vẫn chưa cung cấp

* Về dân sự: Ông Rơ Châm C đề nghị trả lại cho ông quyền sử dụng đất và chuyển lại tên của ông trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông Rơ Lan N đề nghị trả lại cho ông quyền sử dụng đất và chuyển lại tên của ông trong 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi đã trừ đi diện tích thực tế đã bán cho Đ. Ông Nguyễn Văn B yêu cầu Đ phải trả lại số tiền 120.000.000 đồng mà Đ đã vay.

- Tại Bản án hình sự sơ thẩm số 51/2022/HSST ngày 16/6/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai quyết định:

Về tội danh, điều luật áp dụng và hình phạt:

...

3. Về trách nhiệm dân sự:

Áp dụng Điều 48 Bộ luật Hình sự năm 2015; Điều 122, Điều 123, Điều 323 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 188 Luật Đất đai; Nghị định 163/2006/NĐ-CP về Giao dịch bảo đảm, Xử:

3.1 *Tuyên bố hợp đồng thế chấp bất động sản số N4422/HĐTC ngày 20 tháng 3 năm 2014 đối với 03 tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số AG264229, AG 264231, AĐ 628218 giữa bị cáo Nguyễn Thị Kim Đ với Ngân hàng TMCP X chi nhánh Gia Lai là vô hiệu. 02 GCNQSDĐ số AG264229, AG 264231 cùng ngày 22/8/2006 và GCNQSDĐ số AĐ 628218 ngày 08/5/2006 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai cấp, đứng tên Nguyễn Thị Kim Đ không có giá trị pháp lý.*

Ông Rơ Lan N được quyền yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai cấp lại GCNQSDĐ đối với thửa đất 61, tờ bản đồ 57 và thửa đất 71, tờ bản đồ 57 tại làng T, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai theo 02 GCNQSDĐ số AG264229 và AG 264231 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai cấp cùng ngày 22/8/2006 theo quy định của pháp luật sau khi trừ 5.661 m² diện tích đất tại thửa đất 71, tờ bản đồ 57 GCNQSDĐ số AG 264231 đã bán cho Nguyễn Thị Kim Đ.

Ông Rơ Châm C có quyền yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai cấp lại GCNQSDĐ đối với thửa đất số 00, tờ bản đồ trích đo tại làng T, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai theo GCNQSDĐ AĐ 628218 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai cấp ngày 08/5/2006 theo quy định của pháp luật.

3.2 *Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP X, buộc bị cáo Nguyễn Thị Kim Đ phải trả khoản tiền vay cho Ngân hàng TMCP X thông qua chi nhánh Gia Lai số tiền 2.580.402.777 đồng, trong đó tiền gốc là 1.000.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn đến ngày xét xử sơ thẩm là 1.580.402.777 đồng. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, Bị cáo Nguyễn Thị Kim Đ còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Việc tính lãi và cả lãi suất nợ quá hạn đối với các khoản vay của tổ chức tín dụng phải theo đúng hợp đồng đã ký kết kể từ khi giao dịch cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ gốc và lãi phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng. Khi tính lãi chỉ tính lãi của số tiền nợ gốc còn phải thi hành án mà không tính lãi của số tiền lãi chưa trả trong quá trình thi hành án. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi*

thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của BLDS năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác

Chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng TMCP X về việc xử lý tài sản thế chấp: Ngân hàng TMCP X được quyền xử lý tài sản thế chấp cho khoản vay của bị cáo là quyền sử dụng đất đối với phần thửa đất có diện tích 5.661m² thuộc thửa đất 71, tờ bản đồ 57 GCNQSDĐ số AG 264231 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai cấp ngày 22/8/2006 có tư cận theo “Trích lục bản đồ địa chính” kèm theo bản án.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Ngày 28/6/2022 Ngân hàng TMCP X kháng cáo về phần trách nhiệm dân sự, không đồng ý quyết định của bản án sơ thẩm tuyên “*Hợp đồng thế chấp bất động sản số N4422/HĐTC ngày 20/3/2014 thế chấp quyền sử dụng đất là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 628218, số AG 264231, số AG264229 tại Ngân hàng TMCP X chi nhánh Gia Lai vô hiệu*”, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về phần này, tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất theo 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này có hiệu lực, để Ngân hàng X có thể xử lý tài sản thế chấp, thu hồi nợ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ngân hàng TMCP X giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa phúc thẩm hôm nay, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, Thẩm phán, Thư ký Tòa án thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng hình sự; Bị cáo chấp hành nghiêm chỉnh nội quy phiên tòa và thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ khi tham gia tố tụng.

+ Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP X, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Căn cứ các tài liệu trong hồ sơ vụ án; căn cứ việc hỏi và tranh tụng; sau khi nghị án;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 20/3/2014 Nguyễn Thị Kim Đ dùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành ĐĐ 628218 do UBND huyện C cấp cho Nguyễn Thị Kim Đ ngày 08/5/2006 và 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AG264229, AG 264231 do UBND huyện C cấp cho Nguyễn Thị Kim Đ cùng ngày 22/8/2006 ký với Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh Gia Lai Tuyên **Hợp đồng thế chấp bất động sản số N4422/HĐTC** để vay tiền. Bản án hình sự sơ thẩm xác định Nguyễn Thị Kim Đ đứng tên quyền sử dụng các thửa đất được cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên xuất phát từ hành vi của bị cáo Đ lừa đảo chiếm đoạt tài sản (quyền sử dụng các đất hợp pháp của vợ chồng ông Rơ Lan N và vợ chồng ông Rơ Châm C) nên tuyên bố **Hợp đồng thế chấp bất động sản số N4422/HĐTC** (trừ 5.661m² là một phần diện tích thửa đất số 71, tờ bản đồ số 57, làng T, xã I, huyện C mà UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AG 264231 ngày 22/8/2006 cho Nguyễn Thị Kim Đ) vô hiệu.

[2] Xét kháng cáo của Ngân hàng TMCP X về phân trách nhiệm dân sự, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận **Hợp đồng thế chấp bất động sản số N4422/HĐTC** ngày 20/3/2014 có hiệu lực pháp luật để Ngân hàng có quyền xử lý toàn bộ tài sản thế chấp thu hồi nợ, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy: Theo quy định tại Điều 323 Bộ luật Dân sự (về quyền của bên nhận thế chấp quyền sử dụng đất), Điều 188 Luật Đất đai về điều kiện thế chấp quyền sử dụng đất và khoản 3 Điều 3 Nghị định 163/2006/NĐ-CP về Giao dịch bảo đảm thì *“trong trường hợp Ngân hàng (là bên thứ 3) nhận thế chấp quyền sử dụng đất nhưng thực hiện đầy đủ việc kiểm tra xác định tính xác thực của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, kiểm tra tại địa phương để xác định đất không có tranh chấp; kiểm tra trực tiếp tài sản để xác định người đang sử dụng đất trước khi ký hợp đồng thì đương nhiên có thể biết đất đang có tranh chấp”*. Xét, bị cáo Nguyễn Thị Kim Đ đứng tên trong các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đi thế chấp nhưng trên thực tế, người đang sử dụng đất không phải là Nguyễn Thị Kim Đ mà là vợ chồng ông Rơ Lan N và vợ chồng ông Rơ Châm C đã sử dụng cạnh tác từ lâu dài, liên tục trước khi bị Nguyễn Thị Kim Đ lừa đảo sang tên đem đi thế chấp (đã được Cơ quan điều tra kết luận). Bị cáo Đ khai khi đưa cán bộ Ngân hàng đi thẩm định tài sản thế chấp bị cáo Đ không đưa đến đất mà bị cáo Đ đứng tên (là tài sản hợp pháp của vợ chồng ông Rơ Lan N và vợ chồng ông Rơ Châm C và đang cạnh tác), mà đưa đến vườn cà phê của mẹ bị cáo Đ; điều này phù hợp với *Báo cáo thẩm định* của cán bộ Ngân hàng (bút lục 176) xác định tài sản có trên 03 thửa đất là cây cà phê; trong khi trên thực tế đất do vợ chồng ông Rơ Lan N và vợ chồng ông Rơ Châm C cạnh tác còn có nhiều cây cao su lớn, chứng tỏ phía Ngân hàng không thực hiện hết các quyền và nghĩa vụ của bên nhận thế chấp quyền sử dụng đất; vì các lẽ trên, Ngân hàng không được xem là *“bên nhận bảo đảm ngay tình”* nên không phải là *“Người thứ ba ngay tình”* theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật dân sự năm 2015. Hơn nữa, tài sản mà bị cáo Đ thế chấp tại Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh Gia Lai là tài sản do bị cáo Đ thực hiện hành vi lừa đảo để chiếm đoạt của các bị hại mà có, không phải là tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bị cáo. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên **Hợp đồng thế chấp bất động sản số N4422/HĐTC** (trừ 5.661m² là một phần diện tích thửa đất số 71, tờ bản đồ số 57, làng T, xã I, huyện C mà UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AG 264231 ngày 22/8/2006 cho Nguyễn Thị Kim Đ) vô hiệu theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 118, Điều 122 và Điều 123 Bộ luật dân sự 2015 là có cơ sở, đúng pháp luật, nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP X, giữ nguyên bản án sơ thẩm về phân trách nhiệm dân sự.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm (về phân hình sự và các quyết định khác) không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng điểm a khoản 1 Điều 355, Điều 356 Bộ luật tố tụng hình sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP X về phân trách nhiệm dân sự, giữ nguyên quyết định tại Bản án hình sự sơ thẩm số 51/2022/HSST ngày 16/6/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa về phân trách nhiệm dân sự, cụ thể như sau:

...

3. Về trách nhiệm dân sự:

Áp dụng Điều 48 Bộ luật Hình sự năm 2015; Điều 122, Điều 123, Điều 323 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 188 Luật Đất đai; Nghị định 163/2006/NĐ-CP về Giao dịch bảo đảm, Xử:

3.1 Tuyên bố hợp đồng thế chấp bất động sản số N4422/HĐTC ngày 20 tháng 3 năm 2014 đối với 03 tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số AG264229, AG 264231, AD 628218 giữa bị cáo Nguyễn Thị Kim Đ với Ngân hàng TMCP X chi nhánh Gia Lai là vô hiệu. 02 GCNQSDĐ số AG264229, AG 264231 cùng ngày 22/8/2006 và GCNQSDĐ số AD 628218 ngày 08/5/2006 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai cấp, đứng tên Nguyễn Thị Kim Đ không có giá trị pháp lý.

Ông Rơ Lan N được quyền yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai cấp lại GCNQSDĐ đối với thửa đất 61, tờ bản đồ 57 và thửa đất 71, tờ bản đồ 57 tại làng T, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai theo 02 GCNQSDĐ số AG264229 và AG 264231 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai cấp cùng ngày 22/8/2006 theo quy định của pháp luật sau khi trừ 5.661m² diện tích đất tại thửa đất 71, tờ bản đồ 57 GCNQSDĐ số AG 264231 đã bán cho Nguyễn Thị Kim Đ.

Ông Rơ Châm C có quyền yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai cấp lại GCNQSDĐ đối với thửa đất số 00, tờ bản đồ trích đo tại làng T, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai theo GCNQSDĐ AD 628218 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai cấp ngày 08/5/2006 theo quy định của pháp luật.

3.2 Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP X, buộc bị cáo Nguyễn Thị Kim Đ phải trả khoản tiền vay cho Ngân hàng TMCP X thông qua chi nhánh Gia Lai số tiền 2.580.402.777 đồng, trong đó tiền gốc là 1.000.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn đến ngày xét xử sơ thẩm là 1.580.402.777 đồng. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, Bị cáo Nguyễn Thị Kim Đ còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Việc tính lãi và cả lãi suất nợ quá hạn đối với các khoản vay của tổ chức tín dụng phải theo đúng hợp đồng đã ký kết kể từ khi giao dịch cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ gốc và lãi phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng. Khi tính lãi chỉ tính lãi của số tiền nợ gốc còn phải thi hành án mà không tính lãi của số tiền lãi chưa trả trong quá trình thi hành án. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật quy định khác

Chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng TMCP X về việc xử lý tài sản thế chấp: Ngân hàng TMCP X được quyền xử lý tài sản thế chấp cho khoản vay của bị cáo là quyền sử dụng đất đối với phần thửa đất có diện tích 5.661m² thuộc thửa đất 71, tờ bản đồ 57 GCNQSDĐ số AG 264231 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai cấp ngày 22/8/2006 có tư cậ theo “Trích lục bản đồ địa chính” kèm theo bản án.

Các quyết định khác của Bản án hình sự sơ thẩm số 51/2022/HSST ngày 16/6/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai (về phần hình sự và các quyết định khác) không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết hạn kháng cáo, kháng nghị

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

Nơi nhận:

- Vụ Giám đốc kiểm tra I - TANDTC;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- Phòng HSNV-C an tỉnh Gia Lai;
- Trại tạm giam C an tỉnh Gia Lai;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai;
- Bị cáo Đ; bị hại Ngân hàng TMCP X-Chi nhánh Gia Lai.
- Lưu: Phòng lưu trữ; Hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đặng Kim Nhân