TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 23/2019/DS-PT
Ngày: 12-3-2019
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng và tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Hữu Nhân
Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Văn Hiệp
Ông Huỳnh Châu Thạch

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Trần Thị Hương Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên toà***: Bà Võ Thị Kim Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 19/2019/TLPT-DS ngày 23 tháng 01 năm 2019 về *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng và tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 45/2018/DS-ST ngày 26/10/2018 của Tòa án nhân thành phố ĐL bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 33/2019/QĐ-PT ngày 22/02/2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Quỹ tín dụng nhân dân LPh;
Trụ sở: Số 97 (số cũ 25D) PĐTV, P. 8, Tp. ĐL.

Đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Thị Kim T. Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị - Quỹ tín dụng nhân dân LPh;

2. Bị đơn: Ông Phan Văn V, sinh năm 1970;
Bà Hồ Thị Ngọc Th1, sinh năm 1970;
Tạm trú: Khu tập thể đường TQD, P. 10, Tp. ĐL.

Đại diện theo ủy quyền của ông V: Bà Hồ Thị Ngọc Th1, sinh năm 1970. Trú tại: Số 47B HXH, phường 9, thành phố ĐL; *(văn bản ủy quyền ngày 08/3/2019)*.

Đại diện theo ủy quyền của bà Th1: Ông Bùi Tuấn A, sinh năm 1989. Trú tại: Số 21/4 hẻm NQ, phường 6, thành phố ĐL;*(văn bản ủy quyền ngày 12/3/2019)*.

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

3.1 Bà Phạm Thị Minh H, sinh năm 1976;
Trú tại: Số 26 Trần Lê, Phường 4, Tp. ĐL;

3.2 Bà Ngô Thị Ch, sinh năm 1939;
Ông Hồ Đình Đ, sinh năm 1968;
Bà Nguyễn Thị Kim Th2, sinh năm 1978;
Cùng trú tại: Số 55 (số cũ 47B) HXH, Phường 9, Tp. ĐL.

3.3 Bà Hồ Thị Ngọc Đ1, sinh năm 1963;
Trú tại: Số 83 ĐT, Phường 8, Tp. ĐL;

3.4 Ông Hồ Đình V1, sinh năm 1965;
Trú tại: Tổ 46 LVTh, Phường 11, Tp. ĐL;

3.5 Bà Hồ Thị Ngọc Th3, sinh năm 1972;
Trú tại: Số 66B ĐT, Phường 8, Tp. ĐL;

3.6 Bà Hồ Thị Ngọc Th4, sinh năm 1974;
Trú tại: Số 48 CL, Phường 2, Tp. ĐL;

- Viện kiểm sát nhân dân thành phố ĐL kháng nghị.
- Người kháng cáo: Quỹ tín dụng nhân dân LPh.

(Ông V vắng mặt; các đương sự còn lại có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

Theo đơn khởi kiện ngày 27/01/2016, đại diện theo pháp luật của nguyên đơn, bà Bùi Thị Kim T trình bày:

Vào ngày 20/12/2014, giữa Quỹ tín dụng nhân dân LPh và vợ chồng ông Phan Văn V, bà Hồ Thị Ngọc Th1 đã ký hợp đồng tín dụng số 1107/2014/HĐTD để cho vợ chồng ông V vay số tiền 850.000.000đ với mục đích vay để kinh doanh bán sắt thép, thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất cho vay là 0,9%/tháng, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay; tài sản đảm bảo là căn nhà có diện tích xây dựng là 61,60m², diện tích sàn là 100,60m² (01 trệt + 01 lầu) tọa lạc trên lô đất có diện tích 213,60m² thuộc thửa số 309, tờ bản đồ số 6 (C71-II) tại số 47B, đường HXH, phường 9, thành phố ĐL; đã được UBND thành phố ĐL cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 962020 ngày 02/8/2011. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông V và bà Th1 đã trả lãi vay từ ngày 30/12/2014 đến hết ngày 14/4/2015 với số tiền là 27.030.000đ; từ ngày 15/4/2015 đến ngày 30/12/2015 thì ông V và bà Th1 không trả nợ lãi và nợ gốc cho Quỹ tín dụng nhân dân LPh theo hợp đồng đã ký kết nên Quỹ tín dụng nhân dân LPh phải chuyển toàn bộ nợ gốc 850.000.000đ sang nợ quá hạn từ ngày 08/01/2016 với lãi suất là 1,35%/tháng. Theo Quỹ tín dụng LPh thì quá trình xuống thẩm định tài sản thực tế để cho vay thì tài sản trùng với tài sản thế chấp mà ông V, bà Th1 đã cung cấp hồ sơ cho Quỹ tín dụng, không phát hiện sai sót

gì. Tuy nhiên, trong quá trình đi thẩm định thực tế thì Quỹ tín dụng không lập biên bản làm việc ký xác nhận của bên thế chấp và bên có tài sản.

Ngày 17/11/2015, Quỹ tín dụng kiểm tra tài sản thế chấp thì phát hiện tài sản nhà đất mà ông V và bà Th1 đang thế chấp đã chuyển nhượng 01 phần nhà đất (01 trệt + 01 lầu) cho bà Phạm Thị Minh H (theo hợp đồng đặt cọc công chứng ngày 24/4/2013) và hiện nay bà H đang sinh sống trên căn nhà nói trên.

Ngày 27/01/2016, Quỹ tín dụng kiểm tra đối chiếu sơ đồ với hiện trạng và họa đồ của Chủ sử dụng đất liền kề là bà Ngô Thị Ch (mẹ ruột của bà Th1) cung cấp thì phát hiện diện tích đất ở thuộc thửa số 309 tờ bản đồ số 6 (C71-II) mà ông V bà Th1 thế chấp còn có 01 phần nằm trong căn nhà mà bà Ngô Thị Ch và gia đình ông Hồ Đình Đ (anh ruột của bà Th1) đang sinh sống.

Vì vậy Quỹ tín dụng nhân dân LPh đã khởi kiện và yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

+ Yêu cầu Tòa án buộc ông V và bà Th1 trả số tiền đã vay là 1.287.500.000đ (trong đó nợ gốc là 850.000.000đ và nợ lãi tạm tính đến ngày 20/8/2018 là 437.500.000đ).

+ Yêu cầu tiếp tục duy trì tài sản thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 930/2013/HĐTC công chứng ngày 13/11/2013 để đảm bảo cho việc thi hành án.

Đối với chứng thư thẩm định giá ngày 04/7/2018 của công ty TNHH giám định và thẩm định giá ThT thì Quỹ tín dụng LPh cũng thống nhất và không có ý kiến gì.

Ngoài ra, bà T không có yêu cầu gì và không trình bày gì thêm.

Bị đơn ông Phan Văn V, bà Hồ Thị Ngọc Th1 trình bày:

Ông V, bà Th1 thừa nhận đã ký hợp đồng vay của Quỹ tín dụng nhân dân LPh số tiền gốc là 850.000.000đ, theo đúng lời trình bày của nguyên đơn.

Quá trình vay, vợ chồng ông V bà Th1 đã trả lãi vay từ 30/12/2014 đến hết ngày 14/4/2015 với số tiền là 27.030.000đ nhưng sau đó do làm ăn thua lỗ nên vợ chồng ông Thuận và bà Việt không có khả năng trả nợ. Nay Quỹ tín dụng nhân dân LPh khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông V bà Th1 trả nợ thì bà Th1 đồng ý.

Bà Th1 cũng thừa nhận bố mẹ bà là ông T1, bà Ch chỉ cho vợ chồng bà Th1 01 phần đất ngang 4,8m và chiều dài khoảng 20,2m vào năm 2000, vợ chồng bà Th1 chỉ dựng nhà trên đất để ở, sau đó vợ chồng bà Th1 kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ở thì Phòng tài nguyên môi trường thành phố ĐL hướng dẫn, phải đứng đồng sở hữu với tài sản chung với phần diện tích chung với bố mẹ là ông T1, bà Ch nên vợ chồng bà Th1 lập hợp đồng tặng cho để đứng tên ông V, bà Th1 mà không phải đồng sở hữu. Phần đất bố mẹ cho thì vợ chồng bà Th1 đã chuyển nhượng cho bà H, phần còn lại là của bố mẹ bà Th1. Bà Th1 cam kết thu xếp trả nợ cho Quỹ tín dụng và lấy sổ đỏ về điều chỉnh lại cho đúng với thực tế, tức là làm thủ tục sang nhượng cho bà H, phần đất còn lại trả cho bà Ch.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Minh H trình bày:

Ngày 24/4/2013, tại Văn phòng công chứng MT bà H có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phan Văn V, bà Hồ Thị Ngọc Th1 nhà và đất tại địa chỉ 47 HXH, phường 9, thành phố ĐL, đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng hợp pháp, do giấy tờ nhà đang thế chấp tại ngân hàng nên hai bên thỏa thuận sẽ làm hợp đồng đặt cọc thay cho hợp đồng mua bán, giá chuyển nhượng là 1.600.000.000đ, bà H đưa trước 1.150.000.000đ, số tiền còn lại sẽ đưa khi ông V, bà Th1 sang tên cho bà H. Đến ngày 09/7/2013, bà H đưa thêm 20.000.000đ và nhận nhà từ ông V, bà Th1 sau đó mới biết ông V bà Th1 đã thế chấp căn nhà của bà để vay tiền của Quỹ tín dụng nhân dân LPh.

Nay bà yêu cầu tòa án công nhận hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông V và bà Th1 đã được công chứng tại Văn phòng công chứng MT ngày 24/4/2013, là nhà và đất tọa lạc tại 47 HXH, phường 9, thành phố ĐL; dựa vào chứng thư thẩm định giá ngày 4/7/2018 của công ty TNHH giám định và thẩm định giá ThT và căn cứ theo họa đồ đo vẽ của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố ĐL ngày 14/10/2016 với diện tích là 105,61m² (chiều ngang là 4,88m và chiều dài 22,69m) (có 8,48m² thuộc lộ giới, còn lại là 97,13m²); bà H còn nợ ông V và bà Th1 430.000.000đ thì bà H có trách nhiệm thanh toán cho ông V và bà Th1. Còn ông V, bà Th1 nợ Quỹ tín dụng nhân dân LPh bao nhiêu thì bà H không biết và không có ý kiến.

Đối với chứng thư thẩm định giá 04/7/2018 của công ty TNHH giám định và thẩm định giá ThT thì bà H thống nhất và không có ý kiến gì.

Ngoài ra, bà H không có yêu cầu gì và không trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Ch, ông Đ1, bà Th3, bà Th4, ông Vỹ, ông Đ trình bày:

Vào năm 1972, bà Ch và chồng là ông Hồ Đình T1 (1924 - 2013) có tạo lập một khối tài sản chung là nhà và đất đã được UBND thành phố ĐL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 967874 ngày 24/12/1998 với diện tích là 2.079m² thuộc thửa 105 tờ bản đồ số C7-II tọa lạc tại 45 (số mới 55) HXH, phường 9, thành phố ĐL.

Đến năm 1999, sau khi họp gia đình thì vợ chồng bà Ch đã quyết định lập di chúc chia cho các con mỗi người một phần đất, theo chiều ngang giáp mặt tiền HXH và đất được chia thành 05 lô, mỗi lô có bề mặt đường 5m, dài 15m cho ông Hồ Đình V1, bà Hồ Thị Ngọc Đ1, bà Hồ Thị Ngọc Th1, bà Hồ Thị Ngọc Th3 và bà Hồ Thị Ngọc Th4, còn ông Hồ Đình Đ thì ở giàn lan cạnh nhà. Toàn bộ phần đất còn lại là để thờ cúng ông bà do ông Hồ Đình Đ trông coi, riêng căn nhà 47 HXH khi cha mẹ mất thì để làm nhà từ đường.

Đến năm 2007, do diện tích của mỗi lô được chia cho các con không đủ diện tích để xây dựng theo quy định của nhà nước nên sau khi họp gia đình thì các con và vợ chồng bà Ch quyết định chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thanh S với diện tích là 1000m², chiều ngang mặt tiền 25m, chiều dài 50m với số tiền là 2.700.000.000đ. Sau khi nhận tiền thì vợ chồng bà Ch đã chia cho tất cả các con và giữ lại một phần để an dưỡng tuổi già. Riêng vợ chồng

bà Hồ Thị Ngọc Th1 và ông Phan Văn V do có yêu cầu làm nhà ở nên đổi lô đất giàn lan cạnh nhà (diện tích 5m x 15m) cho ông Hồ Đình Đ, tất cả các thành viên trong gia đình đều đồng ý và lấy số nhà là 45 HXH, phường 9, thành phố ĐL và xây nhà, nhưng việc xây dựng này hoàn toàn không có giấy phép.

Đến năm 2010, do ông V và bà Th1 làm ăn thua lỗ nên đã năn nỉ bà Ch cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà ở đứng tên ông Hồ Đình T1 và bà Ngô Thị Ch để vay vốn làm ăn; đến giữa năm 2011, vợ chồng ông Phan Văn V và bà Hồ Thị Ngọc Th1 đưa bà Ch ký một số giấy tờ nói phải ký vào giấy tờ tặng cho phần đất của vợ chồng Th1, V để được làm giấy tờ, vì tin con nên vợ chồng bà Ch đã ký tên mà không đọc nội dung, cho đến tháng 2/2013 sau khi ông T1 mất thì ngân hàng Eximbank ĐL đến làm việc, đòi niêm phong căn nhà thì gia đình mới biết ông V, bà Th1 đã chuyển toàn bộ diện tích 200m² nhà và đất tại địa chỉ 45 HXH, phường 9, thành phố ĐL sang tên ông V bà Th1 trong khi vợ chồng bà Ch chỉ cho vợ chồng ông V bà Th1 75m². Ông V bà Th1 đã thế chấp tài sản trên cho ngân hàng Eximbank ĐL với 1.500.000.000đ theo hợp đồng số 45Tr-2011/QIB-BL/TCTS ngày 17/8/2011. Trước sự việc này thì bà Ch đã làm đơn khiếu nại gửi đến các cơ quan nên đã ngăn chặn được việc vay tiền của vợ chồng Th V (các bên cũng đã giải quyết xong nợ với ngân hàng Eximbank ĐL) nhưng bà Ch không ngờ vợ chồng Th V lại tiếp tục thế chấp tài sản trên để vay số tiền khác tại Quỹ tín dụng nhân dân LPh ĐL.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng nhân dân LPh thì bà Ch có ý kiến như sau:

Đối với phần đất mà bà Ch đã cho vợ chồng bà Th1 và ông V là đất nông nghiệp mà ông V bà Th1 đã xây nhà trên phần đất đó và bán nhà, đất cho bà H; căn cứ theo họa đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất ngày 14/10/2016 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố ĐL là tại vị trí số 2 có diện tích là 125,95m² (chiều ngang là 5,35m, chiều dài là 22,69m) có 9,59m² thuộc lộ giới, còn lại là 116,36m² và vị trí số 3 có diện tích là 94,28m² chiều ngang là 4,85m và chiều dài là 19,75m (có 8,37m² lộ giới, còn lại 85,91m²) bà Ch yêu cầu trả lại toàn bộ phần đất còn lại như trên trong đó có toàn bộ phần đất xây dựng.

Đối với chứng thư thẩm định giá ngày 04/7/2018 của công ty TNHH giám định và thẩm định giá ThT thì bà Ch và các con của bà Ch thống nhất và không có ý kiến gì. Ngoài ra, bà Ch, ông V1, ông Đ, ông Đ1, bà Th3, bà Th4 không có yêu cầu gì và không trình bày gì thêm.

Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ nhiều lần cho bị đơn để đến Tòa án làm việc; tham gia các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng bị đơn đều vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2018/DS-ST ngày 26/10/2018 của Tòa án nhân thành phố ĐL đã xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Quỹ tín dụng nhân dân LPh về tranh chấp hợp đồng tín dụng với bị đơn ông Phan Văn V và bà Hồ Thị Ngọc Th1;

Buộc ông Phan Văn V và bà Hồ Thị Ngọc Th1 có trách nhiệm trả cho Quỹ tín dụng nhân dân LPh số tiền 1.313.054.500đ (trong đó nợ gốc là 850.000.000đ và nợ lãi tính từ ngày 15/4/2015 đến ngày 26/10/2018 là 463.054.500đ); và tiền lãi phát sinh đến khi thanh toán xong các khoản nợ theo hợp đồng tín dụng số 1077/2014/HĐTD ngày 30/12/2014.

Bác yêu cầu duy trì hợp đồng thế chấp số 930/2013/HĐTC, ngày 13/11/2013 của Quỹ tín dụng nhân dân LPh.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp số 930/2013/HĐTC, ngày 13/11/2013 giữa Quỹ tín dụng nhân dân LPh với ông Phan Văn V và bà Hồ Thị Ngọc Th1 là vô hiệu;

Buộc Quỹ tín dụng nhân dân LPh trả cho ông Phan Văn V và bà Hồ Thị Ngọc Th1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 962020, do Ủy ban nhân dân thành phố ĐL cấp ngày 21/7/2011.

Buộc ông Phan Văn V và bà Hồ Thị Ngọc Th1 thanh toán tiền chi phí đo vẽ, thẩm định giá cho Quỹ tín dụng nhân dân LPh là 24.963.000đ.

Chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị Minh H, công nhận hợp đồng mua bán nhà, đất giữa ông Phan Văn V, bà Hồ Thị Ngọc Th1 với bà Phạm Thị Minh H là hợp pháp; bà H được quyền sở hữu, sử dụng căn nhà đất tại 47 HXH, phường 9, thành phố ĐL với diện tích 105,61m² (chiều ngang là 4,88m, chiều dài là 22,69m (có 8,48m² thuộc lộ giới, còn lại là 97,13m²) theo họa đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất ngày 14/10/2016 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố ĐL là tại vị trí số 1 và là bộ phận không tách rời của bản án).

Buộc bà Phạm Thị Minh H thanh toán cho ông Phan Văn V và bà Hồ Thị Ngọc Th1 số tiền 649.413.000đ.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, trách nhiệm thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 09/11/2018, Viện kiểm sát nhân dân Tp. ĐL có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 07/QĐKNPT-VKS-DS đối với bản án sơ thẩm và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 1.313.054.500đồng; tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp để đảm bảo cho việc thi hành bản án; không chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà đất của bà H và sửa phần án phí các đương sự phải chịu theo đúng quy định.

Ngày 31/10/2018, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 930/2013/HĐTC của Quỹ tín dụng nhân dân LPh với vợ chồng bà Hồ Thị Ngọc Th1 và ông Phan Văn V ngày 13/11/2013. Quỹ tín dụng nhân dân LPh không đồng ý trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liên với đất số BE 962020 do Ủy ban nhân dân Tp. ĐL cấp ngày 21/7/2011, cập nhật thay đổi lần cuối chủ sở hữu là ông Phan Văn V, bà Hồ Thị Ngọc Th1 ngày 02/8/2011 mà tiếp tục đảm bảo để duy trì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn

liền với đất số 930/2013/HĐTC cho đến khi ông V, bà Th1 trả hết số tiền vay và lãi suất quá hạn.

Tại phiên tòa hôm nay, Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; bị đơn chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và không đồng ý yêu cầu độc lập của bà H; những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nêu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại giai đoạn phúc thẩm cũng như tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đồng thời nêu quan điểm đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 – Bộ luật tố tụng dân sự để sửa bản án sơ thẩm theo hướng; Không chấp nhận kháng cáo của Quỹ tín dụng nhân dân LPh; rút một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Tp. ĐL và đề nghị giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm và chỉ giữ nguyên kháng nghị về phần án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ngày 30/12/2014, giữa Quỹ tín dụng nhân dân LPh và vợ chồng ông V, bà Th1 có ký kết hợp đồng tín dụng để cho vợ chồng ông V, bà Th1 vay với số tiền 850.000.000đ, thời hạn vay 12 tháng, tài sản bảo đảm là diện tích đất 213,60m^2, thuộc thửa 309, tờ bản đồ số 6 (C71-II) tại 47B HXH, phường 9, ĐL được cấp GCNQSD đất và QSH nhà ở số BE 962020 ngày 21/7/2011. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả số tiền gốc và lãi là 1.313.054.500đ và yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp để đảm bảo thi hành án. Phía bị đơn thừa nhận nợ và đồng ý trả. Tuy nhiên, ngày 24/4/2013, bị đơn lại ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà đất với bà Phạm Thị Minh H về việc chuyển nhượng một phần diện tích đất và căn nhà trên đất đã thế chấp với giá 1.600.000.000đ, đã nhận cọc 1.150.000.000đ, thời gian đặt cọc là 02 tháng. Bà H có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm xác định *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng và yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* là không đúng vì giao dịch dân sự giữa bà H và vợ chồng ông V, bà Th1 xác lập ngày 24/4/2013 chỉ là hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, cần xác định quan hệ *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng và tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* mới đúng pháp luật.

[2] Về nội dung: Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thì thấy rằng:

Diện tích 213,06m^2 và nhà 61,60m^2 thuộc thửa 309, tờ bản đồ số 6 (C71-II) tại 47B HXH, phường 9, ĐL có nguồn gốc là của vợ chồng ông T1, bà Ch được UBND Tp. ĐL cấp GCNQSD đất, QSH nhà ở số BE962020 ngày 21/7/2011.

Ngày 25/7/2011, ông T1, bà Ch lập Hợp đồng tặng cho QSD đất và nhà trên cho ông V, bà Th1 được công chứng tại VPCC VT. Sau đó, ông V, bà Th1 nộp hồ sơ thực hiện chuyển quyền sử dụng đất tại VPĐK QSD đất Tp. ĐL và được cấp QSD đất là đúng quy định của pháp luật.

Ngày 30/12/2014, bị đơn ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản trên cho nguyên đơn. Tại thời điểm này và cho đến nay, tài sản trên vẫn thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bị đơn. Do đó việc bị đơn thế chấp để vay vốn là đúng quy định của pháp luật.

Đối với hợp đồng đặt cọc giữa bị đơn với bà Phạm Thị Minh H: xét thấy mặc dù giữa bị đơn và bà H thiết lập hợp đồng đặt cọc vào ngày 24/4/2013 là trước thời điểm bị đơn ký hợp đồng tín dụng với nguyên đơn. Tuy nhiên, thời hạn đặt cọc là 02 tháng kể từ ngày ký, bà H đã giao 1.170.000.000đ, còn 430.000.000đ bà H chưa thanh toán. Đến nay các bên vẫn chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà theo quy định và xảy ra tranh chấp. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H và công nhận hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng đất là không đúng pháp luật, bởi lẽ:

Theo điểm a khoản 1 Phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định thì: *"Trong trường hợp đặt cọc chỉ để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng hoặc chỉ để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng hoặc vừa để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng vừa để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng thì bên nào có lỗi làm cho hợp đồng không được giao kết hoặc không được thực hiện hoặc bị vô hiệu, thì phải chịu phạt cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 363 Bộ luật Dân sự"*. Như vậy, cần áp dụng quy định này để giải quyết mới đúng bản chất vụ việc và đúng pháp luật. Bởi lẽ, hợp đồng đặt cọc ngày 24/4/2013 chỉ là điều kiện để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà H và vợ chồng ông V, bà Th1. Sau đó, bị đơn lại đem tài sản đặt cọc để thế chấp tại Quỹ tín dụng là lỗi hoàn toàn thuộc về bị đơn.

Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Tp. ĐL để tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp số 930/2013/HĐTC, ngày 13/11/2013 giữa Quỹ tín dụng nhân dân LPh với ông Phan Văn V và bà Hồ Thị Ngọc Th1 để đảm bảo thi hành án là có căn cứ.

Tại phiên tòa hôm nay, bà H khai nhận sau khi nhận nhà thì đã sửa chữa nhà hết 220.000.000đ. Bà Th1 và ông Bùi Tuấn A không đồng ý về giá trị sửa chữa và không đồng ý thanh toán số tiền 220.000.000đ cho bà H.

Xét thấy, do Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp không đúng pháp luật dẫn đến vận dụng pháp luật nội dung để giải quyết sai nên kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố ĐL và kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ để xem xét. Đối với khoản chi phí sửa chữa nhà của bà H cũng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ để giải quyết trong cùng một vụ án là không triệt để. Mặt khác, tại Tòa án cấp sơ thẩm, cụ Ch có yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/7/2011. Cụ

Ch sinh năm 1939 là thuộc trường hợp được miễn án phí nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện các thủ tục tố tụng đối với yêu cầu của cụ Ch và các con chung của cụ Ch với cụ T1 (đã chết) để xem xét giải quyết trong cùng một vụ án là không đúng pháp luật.

Từ những phân tích trên thấy rằng, Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng về tố tụng và nội dung vụ án. Do đó, cần hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố ĐL giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung là có căn cứ.

Do hủy bản án sơ thẩm nên kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố ĐL sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

[3] Về chi phí tố tụng: Sẽ được xem xét quyết định khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[4] Về án phí: Do hủy án nên hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp. Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2018/DS-ST ngày 26/10/2018 của Tòa án nhân thành phố ĐL.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố ĐL giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí: Hoàn trả cho Quỹ tín dụng nhân dân LPh số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008629 ngày 01/11/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố ĐL.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh LĐ;
- Phòng KTNV & THA;
- TAND Tp. ĐL;
- Chi cục THADS Tp. ĐL;
- Các đương sự;
- Lưu AV - HS.

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

(Đã ký)

Bùi Hữu Nhân