

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 51/2019/DS-PT

Ngày: 09/4/2019

V/v: Tranh chấp quyền sở hữu tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Kim Khánh.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Huồn và bà Lưu Thị Thu Hương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Tạ Thị Ngọc Diệp - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 09/4/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 145/2018/TLPT-DS ngày 04/12/2018 về "Tranh chấp quyền sở hữu tài sản".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 21/2018/DS-ST ngày 26/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 28/2019/QĐPT-DS ngày 30/01/2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Đăng V, sinh năm: 1968. Trú tại: thôn T, xã Ea T, huyện E, tỉnh Đắk Lắk - Có mặt.

- Bị đơn: Ngân hàng N. Địa chỉ: số 18 T, khu đô thị M, Quận T, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Ông Cao Duy Bảo Q, chức vụ: Trưởng phòng kế hoạch kinh doanh chi nhánh Ngân hàng E (*Theo Quyết định về ủy quyền thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng số 510/QĐ-HĐTV-PC ngày 19/6/2014 do ông Trịnh Ngọc K, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên Ngân hàng N là người đại diện theo pháp luật ký và Quyết định về việc ủy quyền thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng số 57/NHNo-E ngày 24/5/2018 do bà Nguyễn Thị Thanh B, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N chi nhánh E ký*) - Có mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Chi cục Thi hành án dân sự huyện E. Địa chỉ: khối 1, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: ông Hoàng Văn T. Chức vụ: Chi cục trưởng – Vắng mặt.

+ Ông Võ Quang S và bà Ông Thị Bắc B. Địa chỉ: thôn T T, xã Ea T, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (*Ông Võ Quang S ủy quyền cho bà Ông Thị Bắc B tham gia tố tụng*

và toàn quyền quyết định giải quyết vụ án theo giấy ủy quyền ngày 26/4/2016) – Có mặt.

+ Công ty cổ phần dịch vụ đầu giá T. Địa chỉ: số 52 Văn Tiến D, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Quang D. Chức vụ: Nhân viên (Theo văn bản ủy quyền ngày 01/8/2016) – Vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị R và ông Nguyễn Thanh T. Trú tại: thôn T, xã Ea T, huyện E, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt.

+ Ông Đỗ Danh L (Nguyên phó trưởng phòng kế hoạch kinh doanh chi nhánh E). Trú tại: số 189/47/1 đường Y, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

+ Ông Đỗ Ngọc T. Trú tại: khối 3B, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt.

+ Bà Chu Thị L, sinh năm 1971 (vợ ông V). Trú tại: thôn T T, xã Ea T, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (bà L ủy quyền cho ông V tham gia tố tụng và toàn quyền quyết định giải quyết vụ án theo văn bản ủy quyền ngày 16/6/2018).

3. Người kháng cáo: nguyên đơn ông Phạm Đăng V và bị đơn Ngân hàng N, Chi nhánh E.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar thì nội dung vụ án như sau:

- Tại đơn khởi kiện ngày 02/02/2012, đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 27/9/2012; đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 04/4/2016, đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 26/6/2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Phạm Đăng V, đồng thời là người đại diện ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Chu Thị L trình bày:

Tháng 10/ 2010, vợ chồng ông Võ Quang S, bà Ông Thị Bác B do làm ăn thua lỗ nên không có khả năng trả số tiền vay 1.000.000.000^d cho Ngân hàng N, chi nhánh E (sau đây gọi tắt là Ngân hàng). Do đó, ngày 27/10/2010 tại Ủy ban nhân dân xã Ea T, Ngân hàng và vợ chồng ông S, bà B lập biên bản thỏa thuận về việc cho ông S, bà B tìm người mua tài sản đang thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng, văn bản thỏa thuận này có xác nhận của ông Cao Lâm S, phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã.

Trên cơ sở đó ngày 23/11/2010, ông V và vợ chồng ông S, bà B trực tiếp làm việc với ông Đỗ Ngọc T là Giám đốc ngân hàng. Các bên thỏa thuận bằng miệng: Ngân hàng cho ông V vay tiền để nhận chuyển nhượng tài sản thế chấp là hai thửa đất số 328, 327a tờ bản đồ số 09, diện tích 410m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R413398 và thửa đất số 12 tờ bản đồ số 13, diện tích 2.700m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 517671. Đồng thời, ông V đề nghị Ngân hàng (cụ thể là ông T và ông L) phải chịu trách nhiệm xóa thế chấp và làm thủ tục sang nhượng các thửa đất nêu trên cho ông V vì vợ chồng ông S, bà B không còn độ tin cậy, Ngân hàng đã đồng ý.

Ngày 24/11/2010, ông V được Ngân hàng cho vay số tiền 700.000.000^d (bảy trăm triệu đồng), số tiền này ông V đã trực tiếp trả cho Ngân hàng 679.919.750^d (sáu trăm bảy mươi chín triệu chín trăm mười chín nghìn bảy trăm năm mươi đồng) có chứng từ giao dịch của Ngân hàng ghi rõ người nộp tiền là Phạm Đăng V, lý do của việc trả tiền là nhận chuyển nhượng diện tích đất đối với 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Cùng ngày, vợ chồng ông V và ông S, bà B lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất của 02 (hai) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất R413398 và AC 517671 với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 700.000.000^d (bảy trăm triệu đồng), phía ngân hàng không tham gia ký kết. Hợp đồng chuyển nhượng này được Ủy ban nhân dân xã Ea T chứng thực nhưng không được đóng dấu do ông Hoàng Đức M - chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện E can thiệp bằng miệng.

Ngày 26/11/2010, Ngân hàng mới xóa thế chấp và xuất 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất R413398 và AC517671 cho ông V để làm thủ tục sang nhượng đất.

Ngày 03/12/2010, ông Đỗ Danh L nguyên là phó phòng kế hoạch kinh doanh của Ngân hàng trực tiếp viết giấy cam kết với ông V và vợ chồng ông S, bà B là sẽ hỗ trợ các bên trong quá trình làm thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân huyện E.

Tuy nhiên, ngày 06/12/2010 thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện E kê biên quyền sử dụng đất đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R413398 để thi hành bản án, quyết định khác về nghĩa vụ trả nợ của ông S, bà B và ông V đã khiếu nại nhưng không được giải quyết. Ngày 15/12/2010, Ngân hàng có tờ trình số 01 đề nghị Ủy ban nhân dân huyện E và các cơ quan liên quan tạo điều kiện xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng thông qua việc hỗ trợ sang tên cho vợ chồng ông V đối với 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất R413398 và AC517671.

Đối với hai thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất R413398 đã được Chi cục Thi hành án dân sự huyện E bán đấu giá và người mua trúng đấu giá tài sản này là ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị R.

Ngày 02/02/2012, ông V khởi kiện yêu cầu Ngân hàng phải trả số tiền do ông V đã trực tiếp nộp vào Ngân hàng trả nợ cho ông S, bà B là 679.919.750^d (sáu trăm bảy mươi chín triệu chín trăm mười chín nghìn bảy trăm năm mươi đồng) để nhận chuyển nhượng đất. Quá trình Tòa án giải quyết thì Ủy ban nhân dân huyện E đã chấp nhận làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông V đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC517671 với giá trị chuyển nhượng là 252.000.000^d. Do đó, ông V đã rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu Ngân hàng còn phải trả 427.919.750^d (bốn trăm hai mươi bảy triệu chín trăm mười chín nghìn bảy trăm năm mươi đồng) và tiền lãi.

Sau khi có Quyết định giám đốc thẩm số 01/2016/GĐT-DS ngày 27/01/2016 của Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: Hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm số 51/2013/DSPT ngày 25/3/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và bản án dân sự sơ thẩm số 32/2012/DSST ngày 28/9/2012 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar. Ông V thay đổi yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu hủy việc kê biên bán

đấu giá trái pháp luật của chi cục Thi hành án dân sự huyện E đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 413398; yêu cầu Ngân hàng N - Chi nhánh E phải thực hiện đúng cam kết là: chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 413398 cho tôi chính chủ hợp pháp.

Trong trường hợp, Tòa án xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông V và vợ chồng ông S, bà B bị vô hiệu thì yêu cầu Ngân hàng N - Chi nhánh E phải trả số tiền đã trực tiếp nhận của ông V là 427.919.750^d (bốn trăm hai mươi bảy triệu chín trăm mười chín nghìn bảy trăm lăm mươi đồng). Đồng thời, Ngân hàng phải bồi thường toàn bộ thiệt hại cho ông V với mức bồi thường theo giá đất thị trường hiện nay theo quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu Ngân hàng phải bồi thường chi phí thiệt hại, gồm: chi phí tàu xe đi lại, tiền tài liệu và tiền công lao động trong thời gian 5 năm với tổng số tiền 22.400.000^d (hai mươi hai triệu bốn trăm nghìn đồng), quá trình giải quyết vụ án, ông V đã rút yêu cầu khởi kiện này.

- Tại bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Ngày 20/4/2010, vợ chồng ông Võ Quang S, bà Ông Thị Bắc B có vay của Ngân hàng số tiền 1.000.000.000^d (một tỷ đồng) và có thế chấp 06 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 413398 và AC 517671 nhưng đến hạn không có khả năng trả nợ. Ngày 27/10/2010, Ngân hàng lập biên bản thỏa thuận cho phép ông S, bà B tự tìm người mua tài sản đang thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng, văn bản thỏa thuận có xác nhận của phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Ea T.

Ngày 24/11/2010, ông Phạm Đăng V trực tiếp nộp số tiền 679.919.750^d (sáu trăm bảy mươi chín triệu chín trăm mười chín nghìn bảy trăm năm mươi đồng) vào Ngân hàng để trả nợ thay cho ông S, bà B có chứng từ giao dịch ghi rõ người nộp tiền là Phạm Đăng V, mục đích là ông V mua tài sản thế chấp của ông S, bà B. Sau đó, vợ chồng ông S, bà B có đơn yêu cầu xuất một phần tài sản thế chấp và ngày 26/11/2010 Ngân hàng làm thủ tục xuất phần tài sản tương đương với giá trị tiền đã trả nợ là 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất R413398 và AC517671, đồng thời làm thủ tục xóa thế chấp đối với 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

Tuy nhiên, quá trình các bên làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện E đã ngăn chặn việc sang nhượng và kê biên 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R413398 và AC517671. Ngày 15/12/2010, Ngân hàng có tờ trình số 01/NHNo-T.Tr đề nghị Ủy ban nhân dân huyện E và các cơ quan chuyên môn tạo điều, hỗ trợ sang tên cho người mua tài sản thế chấp mà ông S, bà B đã bán trước đó. Song chỉ được chấp nhận sang tên cho ông V đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC517671, còn thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R413398, chi cục Thi hành án dân sự huyện E đã tiến hành bán đấu giá để thi hành bản án khác về nghĩa vụ của ông S, bà B.

Quá trình xử lý tài sản thế chấp, Ngân hàng chỉ thỏa thuận cho phép ông S, bà B tìm người mua tài sản, bán để trả nợ cho Ngân hàng. Việc ông Phạm Đăng V mua

tài sản của ông S, bà B là quan hệ dân sự giữa hai bên với nhau. Phía Ngân hàng đã giải chấp một phần tài sản, làm thủ tục xóa thế chấp và giao lại tài sản cho vợ chồng ông S, bà B, từ thời điểm này việc định đoạt tài sản là thuộc quyền của ông S, bà B. Đối với cam kết của ông Đỗ Danh L với ông V và vợ chồng ông S, bà B về việc hỗ trợ làm thủ tục sang tên tại Ủy ban nhân dân huyện E, đây là việc cam kết với tư cách cá nhân, Ngân hàng không biết.

Vì vậy, Ngân hàng thông nhất với yêu cầu hủy kê biên bán đấu giá của chi cục Thi hành án dân sự huyện E đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R413398. Các yêu cầu khác của người khởi kiện ông Phạm Đăng V thì Ngân hàng không đồng ý.

- Tại bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Ông Thị Bắc B trình bày:

Theo lời trình bày của ông V là đúng, vợ chồng bà B có vay của Ngân hàng N - Chi nhánh E số tiền 1.000.000.000^d (một tỷ đồng) và thế chấp 06 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đến hạn vợ chồng bà B không có khả năng thanh toán nên ngày 27/10/2010, Ngân hàng lập biên bản thỏa thuận cho phép vợ chồng bà B tự tìm người có nhu cầu mua tài sản thế chấp, thỏa thuận này có sự chứng kiến của phó chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Ea T theo đó vợ chồng bà B được thỏa thuận giá với người mua, còn Ngân hàng thu tiền bán và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Được sự đồng ý của Ngân hàng nên ngày 24/11/2010, ông Phạm Đăng V đã trực tiếp nộp tiền vào Ngân hàng với tổng số tiền 679.919.750^d (sáu trăm bảy mươi chín triệu chín trăm mười chín nghìn bảy trăm năm mươi đồng) để nhận chuyển nhượng đất đối với hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R413398 và AC517671. Cùng ngày, vợ chồng bà B và vợ chồng ông V có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này với giá là 700.000.000^d (bảy trăm triệu đồng).

Sau đó, bà B làm đơn rút tài sản thế chấp đối với 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 413398, AC 517671 và O 390746. Ngày 26/11/2010, Ngân hàng đã làm thủ tục xóa thế chấp đối với 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Khi vợ chồng bà B và ông V làm thủ tục sang tên thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện E ngăn chặn nên không thể tiếp tục thực hiện. Vào ngày 03/12/2010, bà B, ông V và ông Đỗ Danh L có lập cam kết, theo đó ông L sẽ hỗ trợ làm thủ tục sang tên cho ông V tại Ủy ban nhân dân huyện E.

Ngày 15/12/2010, Chi cục Thi hành án dân sự huyện E kê biên và bán đấu giá đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 413398 cho người trúng đấu giá là vợ chồng ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị R.

Vợ chồng bà B đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Đăng V.

- Tại bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện E trình bày:

Vào ngày 18 và 19/10/2010, Chi cục Thi hành án dân sự huyện E nhận được đơn yêu cầu thi hành án của ông Đào Văn T và bà Nguyễn Thị R yêu cầu người phải thi hành án vợ chồng ông Võ Quang S, bà Ông Thị Bác B phải thực hiện nghĩa vụ theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật. Chi cục Thi hành án dân sự huyện E ban hành quyết định thi hành án và thông báo tự nguyện thi hành án nhưng ông S, bà B không tự nguyện thi hành.

Ngày 24/11/2010, ông V và vợ chồng ông S, bà B lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R413398 và AC 517761 nhưng tài sản chưa được xóa thế chấp vẫn do Ngân hàng quản lý. Sau khi xác minh tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chi nhánh huyện E xác định ông S, bà B đã xóa thế chấp đối với 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên nên ngày 15/12/2010, Chi cục Thi hành án dân sự huyện E tiến hành kê biên tài sản của vợ chồng ông S, bà B để thi hành án.

Sau khi kê biên tài sản, ông Phạm Đăng V có khiếu nại và chi cục Thi hành án dân sự huyện E đã hướng dẫn cho ông V khởi kiện tại Tòa án theo Điều 75 Luật Thi hành án Dân sự để bảo vệ quyền lợi của mình. Sau khi được giải thích ông V đã tự nguyện rút khiếu nại, hết thời hạn 30 ngày không khởi kiện tại Tòa án. Do đó, Chi cục Thi hành án dân sự huyện E tiến hành xử lý tài sản kê biên để đảm bảo thi hành án.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện E ủy quyền cho Công ty cổ phần dịch vụ đấu giá T bán đấu giá tài sản quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R413398 và người trúng đấu giá là vợ chồng ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị R, họ đã làm thủ tục trước bạ sang tên và nhận tài sản trúng đấu giá.

Việc kê biên bán đấu giá quyền sử dụng đất số R413398 là đúng quy định của pháp luật nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện E không đồng ý với yêu cầu của ông V về việc hủy kê biên bán đấu giá đối với tài sản này. Yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Tại bản tự khai, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần dịch vụ đấu giá T trình bày:

Ngày 15/11/2011, Chi cục Thi hành án dân sự huyện E ủy quyền cho Công ty cổ phần dịch vụ đấu giá T tổ chức bán đấu giá tài sản, trong đó có quyền sử dụng đất số R413398. Công ty đã thực hiện việc bán đấu giá theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản. Giá trị tài sản bán đấu giá đối với quyền sử dụng đất số R413398 là 403.742.000^d (bốn trăm lẻ ba triệu bảy trăm bốn mươi hai nghìn đồng), người mua trúng đấu giá ông T, bà R đã nộp đủ tiền, Chi cục Thi hành án dân sự huyện E đã bàn giao tài sản bán đấu giá cho người mua trúng đấu giá theo quy định.

Việc bán đấu giá đối với quyền sử dụng đất số R413398 là đúng pháp luật nên không chấp nhận yêu cầu của ông V hủy việc kê biên bán đấu giá quyền sử dụng đất R413398.

- *Tại bản tự khai ngày 26/5/2016 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị R trình bày:*

Vào năm 2011, sau khi nghe thông tin về việc bán đấu giá tài sản vợ chồng bà R có đăng ký tham gia đấu giá. Ngày 14/9/2011, Công ty cổ phần dịch vụ đấu giá T đã tiến hành tổ chức bán đấu giá và vợ chồng bà R là người mua trúng đấu giá thửa đất 327A, 328, tờ bản đồ số 9, diện tích 410m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 413398, được Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 07/12/2001 mang tên ông Võ Quang S, bà Ông Thị Bác B với giá mua là 403.742.000^d (bốn trăm lẻ ba triệu bảy trăm bốn mươi hai nghìn đồng). Vợ chồng tôi đã nộp đủ tiền mua đấu giá, nhận tài sản mua trúng đấu giá và đã làm thủ tục trước bạ sang tên theo quy định pháp luật. Do đó, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- *Tại bản tự khai ngày 24/5/2012, 20/9/2016 và các lời khai trong quá trình thu thập chứng cứ, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Danh L trình bày:*

Ngày 20/4/2010, vợ chồng ông Võ Quang S, bà Ông Thị Bác B có vay của Ngân hàng số tiền 1.000.000.000^d (một tỷ đồng) và có thế chấp 06 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng đến hạn không có khả năng trả nợ. Ngày 27/10/2010, Ngân hàng lập biên bản thỏa thuận cho phép ông S, bà B tự tìm người mua tài sản đang thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng, văn bản thỏa thuận có xác nhận của phó chủ tịch Ủy ban xã Ea T.

Ngày 24/11/2010, ông Phạm Đăng V trực tiếp nộp số tiền 679.919.750^d (sáu trăm bảy mươi chín triệu chín trăm mười chín nghìn bảy trăm năm mươi đồng) vào Ngân hàng để trả nợ thay cho ông S, bà B. Ngân hàng chấp thuận yêu cầu của ông S, bà B làm thủ tục xuất một phần tài sản thế chấp là 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R413398, AC517671, O 390746 và tiến hành xóa đăng ký thế chấp đối với 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

Ngày 03/12/2010, theo sự phân công của lãnh đạo Ngân hàng ông L có đơn đốc ông S, bà B tìm người mua 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn lại để thanh toán hết phần nợ vay của Ngân hàng. Tại đây, ông L có nhận lời hỗ trợ trong việc làm thủ tục sang nhượng cho ông V và vợ chồng ông S, bà B đối với hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân huyện E. Đây là cam kết với tư cách cá nhân, không phải với tư cách đại diện Ngân hàng, thực chất nội dung cam kết là tư vấn, hướng dẫn việc thực hiện, còn hoàn tất thủ tục sang nhượng là trách nhiệm của vợ chồng ông S, bà B. Việc thỏa thuận chuyển nhượng trước đó giữa vợ chồng ông S, bà B và ông V về giá cả và những nội dung khác, ông L hoàn toàn không biết. Vì vậy, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- *Tại bản tự khai ngày 06/7/2012, các lời khai trong quá trình thu thập chứng cứ người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Ngọc T trình bày:*

Vợ chồng ông S, bà B có vay của Ngân hàng số tiền 1.000.000.000^d (một tỷ đồng), quá trình kiểm tra sử dụng vốn vay thấy ông S, bà B vi phạm hợp đồng tín dụng, sử dụng vốn vay sai mục đích, tự bán tài sản thế chấp. Sau nhiều lần cam kết nhưng không thực hiện nên ngày 27/10/2010, cùng với Ủy ban nhân dân xã Ea T, Ngân hàng thống nhất cho phép ông S, bà B tự bán tài sản thế chấp để trả nợ, mọi

phát sinh trong việc bán tài sản thì ông S, bà B phải chịu trách nhiệm với người mua tài sản.

Ngày 24/11/2010, ông Phạm Đăng V thỏa thuận với ông S, bà B mua một phần tài sản thế chấp và đã nộp tiền mua để trả nợ cho ông S, bà B với tổng số tiền là 679.919.750^d (sáu trăm bảy mươi chín triệu chín trăm mười chín nghìn bảy trăm năm mươi đồng). Việc mua bán tài sản thế chấp giữa ông V và vợ chồng ông S, bà B là sự tự nguyện của hai bên, Ngân hàng không can thiệp và không có bất kỳ cam kết nào thể hiện trong biên bản ngày 27/10/2010. Hiện nay, ông T đã chuyển công tác, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại bản án số 21/2018/DS-ST ngày 26/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar đã quyết định: Áp dụng khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, khoản 2 Điều 227 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 137, khoản 1 Điều 138 Bộ luật Dân sự 2005; khoản 2 Điều 102 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014; khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

- Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[1] Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 24/10/2010 giữa vợ chồng ông Võ Quang S, bà Ông Thị Bắc B và vợ chồng ông Phạm Đăng V, bà Chu Thị L đối với quyền sử dụng đất R 413398 bị vô hiệu.

- Buộc Ngân hàng N - Chi nhánh E phải trả cho ông Phạm Đăng V số tiền 427.919.750^d (bốn trăm hai mươi bảy triệu chín trăm mười chín nghìn bảy trăm năm mươi đồng) và bồi thường thiệt hại với số tiền 399.000.000^d (ba trăm chín mươi chín triệu đồng), tổng cộng là 826.919.750^d (tám trăm hai mươi sáu triệu chín trăm mười chín nghìn bảy trăm năm mươi đồng).

- Bác yêu cầu của nguyên đơn ông Phạm Đăng V về yêu cầu hủy việc kê biên bán đấu giá trái pháp luật của Chi cục Thi hành án dân sự huyện E đối với quyền sử dụng đất số R 413398 và yêu cầu Ngân hàng N - Chi nhánh E phải thực hiện cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất số R 413398.

- Đình chỉ việc giải quyết đối với yêu cầu của nguyên đơn ông Phạm Đăng V về yêu cầu Ngân hàng N - Chi nhánh E phải bồi thường chi phí thiệt hại, gồm: chi phí tàu xe đi lại, tiền tài liệu và tiền công lao động trong thời gian 5 năm với tổng số tiền 22.400.000^d (hai mươi hai triệu bốn trăm nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết về nghĩa vụ các đương sự phải chịu chi phí thẩm định, định giá tài sản, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 09/10/2018, bị đơn Ngân hàng có đơn kháng cáo toàn bộ bản án; ngày 10/10/2018 nguyên đơn ông V kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2018/DSST ngày 26/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện Eakar.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện và các đương sự đều giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Đề nghị HĐXX, chấp nhận đơn kháng cáo của Ngân hàng, hủy bản án sơ thẩm số 21/2018/DS-ST ngày 26/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar vì các lý do sau: Tòa án cấp sơ thẩm xác định: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 24/11/2010 giữa ông Võ Quang S, bà Ông Thị Bắc B và ông Nguyễn Đăng V, bà Chu Thị L vô hiệu với lý do chưa được xóa thế chấp là không đúng, việc ông S, bà B ký hợp đồng chuyển nhượng với ông V là đúng theo thỏa thuận của các bên về cách thức xử lý tài sản bảo đảm, các bên không vi phạm về nội dung giao dịch như bản án sơ thẩm nhận định. Về hình thức hợp đồng, cấp sơ thẩm lại không làm rõ lý do tại sao hợp đồng lại không thể làm thủ tục trước bạ sang tên mà đã tuyên hợp đồng vô hiệu là giải quyết chưa triệt để vụ án. Việc Tòa án xác định ngân hàng có 50% lỗi vì thiếu trách nhiệm dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/11/2010 vô hiệu là chưa chính xác vì ngân hàng đã thực hiện đúng nhiệm vụ quyền hạn của mình trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm mà theo tôi người có lỗi ở đây là cơ quan thi hành án dân sự huyện E với lỗi kê biên tài sản trái pháp luật.

Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát:

Về thủ tục tố tụng, Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Về nội dung: do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, giải quyết nội dung vụ án chưa đúng quy định, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của các đương sự nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự - Hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án, thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, HĐXX nhận định như sau:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn được nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm và được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Về nội dung: Vợ chồng ông Võ Quang S, bà Ông Thị Bắc B ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng N – Chi nhánh E để vay số tiền 1.000.000.000^d (một tỷ đồng), tài sản thế chấp để bảo đảm khoản vay gồm 06 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có hai thửa đất số 328, 327a tờ bản đồ số 09, diện tích 410m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R413398 và thửa đất số 12 tờ bản đồ số 13, diện tích 2.700m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 517671, đến hạn trả nợ nhưng ông S, bà B không có khả năng trả nợ. Vì vậy, ngày 27/10/2010, Ngân hàng cùng ông S, bà B thỏa thuận cho ông S, bà B tự tìm người mua tài sản

đang thế chấp để bán (chuyển nhượng) lấy tiền trả nợ cho Ngân hàng, các bên đã lập văn bản thỏa thuận, có xác nhận của phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Ea T.

Trên cơ sở đó ngày 23/11/2010, ông Phạm Đăng V là người thỏa thuận nhận chuyển nhượng tài sản là quyền sử dụng đất số R 413398 và AC 517671 mà vợ chồng ông S, bà B là người đứng tên. Ngày 24/11/2010, vợ chồng ông V và ông S, bà B lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất của 02 (hai) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất R413398 và AC 517671 với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 700.000.000^d(bảy trăm triệu đồng).

[2.1] Xét nội dung của hợp đồng, thì thấy rằng: Việc Tòa cấp sơ thẩm nhận định Ngân hàng không tham gia ký kết vào hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông S, bà B với ông V nên vi phạm về nội dung hợp đồng là không đúng. Bởi lẽ, sự thỏa thuận chuyển nhượng tài sản đang thế chấp để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng với chồng ông S, bà B là hoàn toàn tự nguyện, đồng thời việc thỏa thuận này không trái với quy định của pháp luật. Ông V là người mua tài sản ngay tình và trả tiền cho ông S, bà B bằng hình thức trực tiếp nộp số tiền 679.919.750^d vào Ngân hàng để trả nợ thay cho ông S, bà B. Sau khi Ngân hàng giải chấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà B, ông S với ông V cũng đã thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 517671. Do vậy cần xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là hợp pháp, phù hợp với khoản 4 Điều 349 Điều 321 BLDS 2005, đồng thời một phần hợp đồng cũng đã có hiệu lực.

Đối với thửa đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R413398, thì bên nhận chuyển nhượng (ông V) cũng đã hoàn thành nghĩa vụ trả tiền, tuy nhiên các bên không thực hiện được việc làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật, là do bị ngăn chặn của Chấp hành viên thi hành án dân sự huyện E và theo lời trình bày của ông V thì Chấp hành viên gọi điện thoại đến UBND xã Ea T để can thiệp không cho các bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với lý do ông S, bà B đang phải thi hành án trong vụ án khác. Ngoài ra, không có văn bản nào thể hiện việc ngăn chặn của Cơ quan thi hành án tại thời điểm mà các bên đang thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nói trên. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên bị vô hiệu và đánh giá bên nhận chuyển nhượng (ông V) có lỗi 50 % là không đúng, mà trong trường hợp này ông V là người mua ngay tình, đã hoàn thành nghĩa vụ trả tiền nên cần xác định hợp đồng chỉ vô hiệu một phần và ông V hoàn toàn không có lỗi trong quá trình thực hiện hợp đồng.

[2.2] Xét hình thức Hợp đồng thì thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông S, bà B được lập thành văn bản theo mẫu, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đều đã ký, đồng thời ở trang cuối của hợp đồng có phần Ủy ban nhân dân xã Ea T chứng thực, tuy nhiên chỉ có chữ ký ở phần chủ tịch/phó chủ tịch nhưng không được đóng dấu và cũng không ghi rõ họ tên người ký. Nội dung này, trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm chỉ thể hiện qua lời trình bày của ông V “...việc không đóng dấu là do chấp hành viên Thi hành án can thiệp bằng miệng...” chứ cấp sơ thẩm chưa xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ để xác định tính hợp pháp đối với việc chứng thực hợp đồng này là thiếu sót. Mặc dù, hợp đồng này được các bên lập và ký kết thể hiện ngày 24/11/2010, tại thời điểm

này thì tài sản là 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R413398 và AC517671 vẫn đang thế chấp tại Ngân hàng. Nhưng trước đó giữa Ngân hàng với vợ chồng ông S, bà B đã thỏa thuận và lập thành văn bản thể hiện Ngân hàng là bên nhận thế chấp đồng ý cho ông S, bà B (bên thế chấp) bán tài sản (chuyển nhượng) thế chấp để lấy tiền trả nợ theo hợp đồng tín dụng. Vì vậy việc ông S, bà B với ông V tiến hành soạn thảo hợp đồng và cùng thống nhất ký kết là không trái với ý chí của các bên, mặt khác Hợp đồng này các bên cũng đã thực hiện hoàn thành đối với quyền sử dụng đất số R413398 như đã nhận định tại Mục 2.1, nên hình thức của hợp đồng không làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của các bên. Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét toàn diện để đánh giá hậu quả của hợp đồng vô hiệu, chưa điều tra, xác minh để xác định lỗi để giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 137 BLDS 2005 đó là *“khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền...”* trong trường hợp nêu trên, thì đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất đã bị Cơ quan Thi hành án kê biên, bán đấu giá cho người thứ ba mua ngay tình rồi, nên không thể hoàn trả lại bằng hiện vật được. Vì vậy, khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì Tòa án cần xem xét để xác định bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Cụ thể cần phải xem xét đánh giá đến việc Chấp hành viên của Cơ quan thi hành án dân sự huyện E ngăn chặn kê biên tài sản sau khi các bên đã thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đúng quy định của pháp luật hay không? Bởi lẽ, tại Quyết định giám đốc thẩm của Tòa án cấp cao tại Đà Nẵng đã nhận định: *“...cơ quan thi hành án kê biên tài sản để bán đấu giá là không đúng vì đây là tài sản bảo đảm cho khoản vay đã được thế chấp cho Ngân hàng trước khi có quyết định thỏa thuận của Tòa án...”*. Mặt khác, khi ngăn chặn kê biên tài sản thì Chấp hành viên cũng không thông báo, giải thích cho Ngân hàng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan biết tài sản chuyển nhượng sẽ bị ngăn chặn làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của Ngân hàng trong việc xử lý tài sản thế chấp. Trong trường hợp đủ căn cứ để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu một phần bởi lỗi của Chấp hành viên thi hành án, thì Tòa án cần phân tích làm rõ và nếu không thể giải quyết trong cùng một vụ án thì Tòa án phải giải thích, hướng dẫn cho đương sự bị thiệt hại được quyền khởi kiện tổ chức, cá nhân gây thiệt hại theo Luật bồi thường Nhà nước bằng một vụ án khác. Như vậy thì mới giải quyết triệt để vụ án, đồng thời bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho các đương sự. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ nhận định về kết quả bán đấu giá tài sản, nhưng lại không làm rõ trách nhiệm của Cơ quan thi hành án dân sự huyện E, mà chỉ xác định ông V và Ngân hàng có lỗi để tuyên buộc Ngân hàng trả lại tiền cho ông V là chưa đủ căn cứ và không phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm cũng không đề cập xem xét đến lỗi và trách nhiệm của ông S, bà B là người trực tiếp ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông V, là thiếu sót.

Từ phân tích nhận định trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ đầy đủ, dẫn đến việc đánh giá, giải quyết hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu chưa toàn diện khách quan mà tại cấp phúc thẩm không thể khắc

phục được. Do vậy cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và giao hồ sơ về lại cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận một phần kháng cáo nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của các đương sự – Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2018/DSST ngày 26/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí: Ngân hàng N – Chi nhánh E và ông V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho Ngân hàng N – Chi nhánh E số tiền 300.000 đồng tạm ứng áp phí đã nộp theo biên lai AA/2017/0004636 ngày 10/10/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ea Kar. Hoàn trả cho ông Phạm Đăng V số tiền 300.000 đồng tạm ứng áp phí đã nộp theo biên lai AA/2017/0004637 ngày 10/10/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ea Kar.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Ea Kar;
- Chi cục THADS huyện Ea Kar.
- Các đương sự;
- Lưu.

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

**Hoàng Kim Khánh
(Đã ký)**