TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HẬU GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 07/2020/KDTM-PT
Ngày 28 - 8 - 2020
V/v "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng chuyển nhượng và cầm cố quyền sử dụng đất"

NHÂN D1
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà: Trịnh Thị Bích Hạnh

Các Thẩm phán: Ông Phạm Hoàng Lâm

Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Mỹ Duyên – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Dương Thanh Giềng - Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên toà.

Ngày 28 tháng 8 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 11/2019/TLPT-KDTM ngày 31 tháng 12 năm 2019 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cầm cố quyền sử dụng đất".

Do bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2019/KDTM-ST ngày 01 tháng 11 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 12/2020/QĐPT-DS ngày 21 tháng 7 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 06/2020/QĐ-PT ngày 07 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần S.

Địa chỉ: 266-268, Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch D1 – Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Thái A – Chức vụ: Trưởng phòng kiểm soát rủi ro.

Địa chỉ: Số 95-97-99, Võ Văn Tần, Phường T2, quận N, thành phố Cần Thơ

2. Bị đơn: Ông Phạm Văn H (H1), Bà Nguyễn Thị L

Địa chỉ: Ấp T2, xã T3, huyện C, tỉnh Hậu Giang

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Đặng Văn H3, Bà Lương Thị Phương T

Địa chỉ: Ấp T4, xã T3, huyện C, tỉnh Hậu Giang (có mặt)

- Ông Lê Văn C, bà Nguyễn Thị D

Địa chỉ: Ấp T2, xã T5, huyện T6, thành Phố Cần Thơ.

- Ông Nguyễn Văn D1

Địa chỉ: Ấp T2, xã T3, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

- Ông Phạm Văn N

Địa chỉ: Ấp T7, xã T3, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

4. Người làm chứng:

- Ông Trần Văn B

Địa chỉ: Ấp T2, xã T3, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

- Ông Đào Thanh S

Địa chỉ: Ấp T8, xã T9, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần S.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần S ông Trịnh Kiến Quốc trình bày: Ngày 06 tháng 01 năm 2017, ông Phạm Văn H và vợ là bà Nguyễn Thị L có vay tiền tại Ngân hàng Thương mại cổ phần S (Sacombank) số tiền gốc là 700.000.000đồng theo hợp đồng tín dụng số LD1700600012 ngày 06/01/2017, với mục đích bổ sung vốn kinh doanh lúa gạo, thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất 11%/năm áp dụng cho 03 tháng đầu, kể từ tháng thứ tư trở đi lãi suất điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm VNĐ 12 tháng (trả lãi cuối kỳ) cộng với biên độ 4,2%/năm. Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ, ông H, bà L đã ký hợp đồng thế chấp số LD1700600012 ngày 06/01/2017 thế chấp các quyền sử dụng đất sau đây cho Sacombank:

- Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất có diện tích 4.621m^2, đất trồng cây hàng năm, thuộc thửa số 151, tờ bản đồ số 6, giấy CNQSDĐ số CH00740 do UBND huyện C cấp cho ông Phạm Văn H ngày 17/6/2015.

- Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất có diện tích 230m^2, đất ở tại nông thôn, thuộc thửa số 186, tờ bản đồ số 6, giấy CNQSDĐ số CH00742 do UBND huyện C cấp cho ông Phạm Văn H ngày 17/6/2015.

- Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất có diện tích 5.099,8m^2, đất chuyên trồng cây lúa nước, trong đó có 39,6m^2 đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn kênh, đất thuộc thửa số 37, tờ bản đồ số 5, giấy CNQSDĐ số CH00744 do UBND huyện C cấp cho ông Phạm Văn H ngày 17/6/2015.

- Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất có diện tích 1.269,6m^2, đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa số 179, tờ bản đồ số 6, giấy CNQSDĐ số CH00741 do UBND huyện C cấp cho ông Phạm Văn H ngày 17/6/2015.

- Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất có diện tích 6.445m^2, đất trồng lúa nước, thuộc thửa số 177, tờ bản đồ số 5, giấy CNQSDĐ số CH00743 do UBND huyện C cấp cho ông Phạm Văn H ngày 17/6/2015.

Tất cả các phần đất trên đều tọa lạc tại ấp T2, xã T3, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông H, bà L đã thanh toán cho Sacombank được 01 kỳ lãi với số tiền là 25.666.667đồng đến ngày 06/5/2017. Kể từ ngày 06/5/2017 đến nay ông H, bà L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ như đã thỏa thuận.

Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông H, bà L trả tiền dư nợ tính đến ngày 31/10/2019 là:

- Nợ vốn quá hạn: 700.000.000đồng.
- Lãi trong hạn: 26.891.507đồng.
- Lãi quá hạn: 257.436.986đồng.

Tổng cộng là 984.328.493đồng.

Trường hợp ông H, bà L không trả hoặc trả không hết nợ thì yêu cầu cho phát mãi tài sản thế chấp để thanh toán nợ cho nguyên đơn. Trường hợp sau khi đã phát mãi tài sản thế chấp mà vẫn thanh toán không hết nợ cho nguyên đơn thì yêu cầu bị đơn phải tiếp tục trả số nợ còn lại cho nguyên đơn theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký.

Quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị L vắng mặt tại nơi cư trú, Tòa án đã thực hiện thủ tục đăng báo, đài yêu cầu ông H, bà L liên hệ về Tòa án nhân dân huyện C để giải quyết vụ án cũng như thực hiện việc niêm yết công khai các văn bản tố tụng tại nơi cư trú của ông H, bà L nhưng ông H, bà L vẫn không về để tham gia tố tụng nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của ông H và bà L.

Trong đơn yêu cầu độc lập và quá trình tố tụng tại Tòa án những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Đặng Văn H3 trình bày: Ngày 01/9/2015, vợ chồng ông H, bà L đã cố và giao cho ông số đất diện tích 5.099,8m^2 thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 05 tại ấp T2, xã T3, huyện C, tỉnh Hậu Giang thuộc giấy CNQSDĐ số CH00744 do UBND huyện C cấp cho ông H ngày 17/6/2015, giá cố đất là 43 chỉ vàng 24k, thời hạn là 02 năm tính từ ngày 01/9/2015. Đến ngày 07/11/2016, ông H, bà L đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên cho ông với giá là 292.284.000đồng (69.000.000đồng/công tầm 3 mét). Số tiền này thỏa thuận thanh toán 03 lần:

Lần 1 trả 195.750.000đồng tương đương 58 chỉ vàng 24k, khấu trừ 43 chỉ đã giao khi ông H3 nhận cố đất, còn thiếu bao nhiêu thanh toán trong lần 1.

Lần 2 trả 50.000.000đồng

Lần 3 trả 46.534.000đồng

Đến nay, ông H3 đã thanh toán đủ 02 lần với số tiền là 245.750.000đồng. Còn lại 46.534.000đồng thỏa thuận khi nào ông H, bà L đến cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc sang tên cho ông H3, thì ông H3 sẽ thanh toán đủ, ông H hứa tháng 09/2017 sẽ chuộc GCNQSDĐ về làm thủ tục sang tên nhưng đến tháng 8/2017 thì ông H, bà L đã bỏ địa phương đi đâu không rõ, ông H3 đã nhiều lần liên hệ nhưng không được. Đến nay, ông mới biết ông H, bà L đã dùng quyền sử dụng phần đất đã chuyển nhượng cho ông tiếp tục thế chấp cho ngân hàng để vay tiền, không thực hiện việc sang tên quyền sử dụng đất cho ông là vi phạm nghĩa vụ đã thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng. Vì vậy, ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSSĐ giữa ông với ông H, bà L, buộc ông H, bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký chuyển nhượng cho ông phần đất theo đo đạc thực tế là 5.201m^2 thuộc thửa 37, trong đó có 229m^2 đất thuộc bờ Kênh. Ông đồng ý tiếp tục trả số tiền chuyển nhượng còn lại cho ông H, bà L là 46.534.000đồng.

Ông H3 đã nộp cho Tòa án bản gốc hợp đồng giấy tay, thể hiện nội dung chuyển nhượng giữa ông với ông H, bà L, có xác nhận của trưởng ấp Trần Văn B vào ngày 07/11/2016 và người chứng kiến Đào Thanh S ký vào ngày 06/11/2016.

Ông Lê Văn C trình bày: Ngày 30/9/2016 ông H, bà L có cố cho vợ chồng ông 04 công đất tầm 3 mét với giá 40 chỉ vàng 24k, thời hạn cố là 02 năm. Hai bên thỏa thuận hết 02 năm ông H trả vàng thì vợ chồng ông C trả đất lại. Tuy nhiên, đến ngày 30/9/2018 ông H, bà L không có vàng trả lại cho vợ chồng ông C nên ông C tiếp tục sử dụng đất. Đến năm 2019, ông C, bà D mới biết ông H, bà L đã thế chấp đất đã cố cho ngân hàng để vay tiền. Trong vụ án này, ông C, bà D yêu cầu ông H, bà L trả lại số vàng cố đất đã nhận là 40 chỉ vàng 24k, trường hợp ông H, bà L không trả thì ông C, bà D yêu cầu được tiếp tục sử dụng đất cố theo diện tích đo đạc thực tế là 5.921m^2 thuộc thửa 177, tờ bản đồ 05, trong đó có 121m^2 đất bờ kênh.

Ông C đã nộp cho Tòa án bản gốc giấy tay hợp đồng cố đất giữa ông C, bà D với ông H, bà L lập ngày 30/9/2016 có ông Nguyễn Văn Thương thay mặt chính quyền ấp ký chứng kiến.

Ông Nguyễn Văn D1 trình bày: Ông có đang canh tác đất của ông H, bà L, diện tích là 03 công tầm lớn. Đất này ông thuê từ con của ông H là Phạm Văn N, giá thuê từ 1.500.000đồng đến 2.000.000đồng/công/năm tùy mùa vụ trúng hay thất. Trong vụ án này ông không có yêu cầu gì, nếu giải quyết phát mãi đất thì ông trả lại.

Ông Phạm Văn N trình bày: Việc ông H, bà L vay tiền ngân hàng ông không biết gì. Còn phần đất ông D1 đang làm là do đất bỏ trống, ông D1 xin làm thì ông cho, tiền thì ông không nhận mà để ông D1 tự trả cho chủ hụi chết của ông H, trả bao nhiêu thì trả chứ các bên không có thỏa thuận gì.

Bà Bùi Thị Hai trình bày tại biên bản lấy lời khai: Năm 1997, ông H có gặp chồng bà là Nguyễn Văn T1 để xin ở nhờ, ông T1 đồng ý cho ông H mượn phần đất ngang 04 tầm 3 mét, dài 65 tầm 3 mét, ông H hứa khi nào có chỗ ở khác sẽ trả lại đất. Ông H ở một thời gian thì bỏ đi mất, khi Tòa án vô đo đất bà mới biết ông H thế chấp đất cho ngân hàng. Trong vụ án này bà yêu cầu ông H, bà L trả đất đã mượn lại cho bà. Ông T1 đã chết năm 2005, ông T1 có 07 người con bà sẽ cung cấp địa chỉ sau, trong hạn 10 ngày kể từ ngày 21/6/2019 bà sẽ nộp đơn yêu cầu độc lập, hết thời hạn này bà không nộp đơn nghĩa là bà không còn yêu cầu nữa.

Quá trình tố tụng, những người làm chứng trình bày như sau:

Ông Đào Thanh S trình bày: Ông H có bán cho ông H3 khoảng 5.000m^2 đất ruộng tại ấp T2, xã T3, huyện C, tỉnh Hậu Giang. Ông biết việc này vì hai bên nhờ ông làm giấy tờ giùm. Đất này trước đó ông H cố cho ông H3, được 02 năm đến năm thứ ba thì bán cho ông H3. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 292.000.000đồng có lẻ, hai bên khấu trừ vàng cố đất là 58 chỉ vàng 24k thỏa thuận giá là 3.375.000đồng/chỉ, còn bao nhiêu thì ông H3 trả thêm. Ông không có chứng kiến việc giao vàng lần 1 vì khấu trừ vàng cố đất hai năm trước đó, còn lần hai giao trả 50.000.000đồng thì ông có chứng kiến. Lúc đầu hai bên thỏa thuận lần hai ông H3 sẽ trả đủ nhưng sau đó ông H3 chỉ đưa 50.000.000đồng, còn lại hơn 40.000.000đồng chờ khi nào hoàn thành thủ tục sang tên mới trả. Hợp đồng hai bên lập và ký ngày 06/11/2016, cuối hợp đồng có đoạn chữ ghi tay và chữ ký của ông. Ông xác định đất ông H3 đã nhận và sử dụng trước đó 02 năm từ việc cố đất. Còn đoạn bôi xóa trên hợp đồng thì do hai bên có thay đổi thỏa thuận trả tiền nên xóa sửa lại xong mới mang đi cho ấp xác nhận.

Ông Trần Văn B trình bày: Thời điểm năm 2016, ông là trưởng ấp T2, có ký xác nhận việc mua bán đất giữa ông H với ông H3. Diện tích và giá mua bán thể hiện trong hợp đồng lập ngày 07/11/2016 là đúng những gì ông xác nhận.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Nguyên đơn xác định giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Thị L phải thanh toán nợ gốc cho Ngân hàng và phần lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm tổng cộng là 984.328.493đồng, đồng thời yêu cầu phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp của ông Phạm Văn H nếu ông H không thực hiện nghĩa vụ trả tiền; người liên quan Đặng Văn H3 yêu cầu được công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất với ông Phạm Văn H với bà Nguyễn Thị L, yêu cầu Ngân hàng Sacombank giao giấy chứng nhận phần đất ông đã chuyển nhượng của ông H để ông làm thủ tục sang tên. Ông đồng ý trả cho ông H, bà L

phần tiền còn thiếu là 46.534.000đồng. Ông Lê Văn C, Nguyễn Thị D yêu cầu ông H bà L trả lại cho vợ chồng ông 40 chỉ vàng 24k loại 98% ông trả lại phần đất đã cố.

- Tại bản án sơ thẩm số 04/2019/KDTM-ST ngày 01 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang tuyên xử như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần S đối với bị đơn ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Thị L; Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đặng Văn H3; ông Lê Văn C, bà Nguyễn Thị D đối với ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Thị L.

2. Buộc ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Thị L phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S tổng số tiền nợ gốc là 700.000.000đồng, lãi tính đến ngày 31 tháng 10 năm 2019 là 284.328.493 đồng.

Ông H, bà L có nghĩa vụ tiếp tục trả lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số LD1700600012 ngày 06/01/2017 đã ký với Ngân hàng Thương mại cổ phần Thương Tín kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm trên phần nợ gốc chưa thanh toán.

3. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị L với Ngân hàng Thương mại cổ phần S vô hiệu một phần đối với phần diện tích 5.201m^2, trong đó có 229m^2 đất bờ kênh, đất thuộc thửa số 37, tờ bản đồ số 5, giấy CNQSDĐ số CH00744 do UBND huyện C cấp cho ông Phạm Văn H ngày 17/6/2015.

Chấp nhận yêu cầu Ngân hàng Thương mại cổ phần S phát mãi tài sản thế chấp của ông H, bà L gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất có diện tích 4.311m^2, đất trồng cây hàng năm, thuộc thửa số 151, tờ bản đồ số 6, giấy CNQSDĐ số CH00740 do UBND huyện C cấp cho ông Phạm Văn H ngày 17/6/2015. (Phần số 3 trên sơ đồ thửa đất).

- Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất có diện tích 230m^2, đất ở tại nông thôn, thuộc thửa số 186, tờ bản đồ số 6, giấy CNQSDĐ số CH00742 do UBND huyện C cấp cho ông Phạm Văn H ngày 17/6/2015. (Phần số 4A trên sơ đồ thửa đất)

- Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất có diện tích 1.202m^2, đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa số 179, tờ bản đồ số 6, giấy CNQSDĐ số CH00741 do UBND huyện C cấp cho ông Phạm Văn H ngày 17/6/2015. (Phần số 4 trên sơ đồ thửa đất)

- Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất có diện tích 5.921m^2, trong đó có 121m^2 đất bờ kênh, đất trồng lúa nước, thuộc thửa số 177, tờ bản đồ số

5, giấy CNQSDĐ số CH00743 do UBND huyện C cấp cho ông Phạm Văn H ngày 17/6/2015. (Phần số 2 và 2A trên sơ đồ thửa đất)

4. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn H với ông Đặng Văn H3 với đất có diện tích 5.201m^2, trong đó có 229m^2 đất bờ kênh, đất chuyên trồng cây lúa nước, thuộc thửa số 37, tờ bản đồ số 5, giấy CNQSDĐ số CH00744 do UBND huyện C cấp cho ông Phạm Văn H ngày 17/6/2015 có hiệu lực. (Phần số 1, 1A và 1B trên sơ đồ thửa đất)

Ông Đặng Văn H3 liên hệ với cơ quan chức năng để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đặng Văn H3 trả cho ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Thị L số tiền chuyển nhượng đất còn thiếu là 46.534.000đồng.

Buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần S giao lại giấy giấy CNQSDĐ số CH00744 do UBND huyện C cấp cho ông Phạm Văn H ngày 17/6/2015 cho ông Đặng Văn H3 làm thủ sang tên chủ sử dụng.

5. Tuyên bố hợp đồng cố đất lập ngày 30/9/2016 giữa ông Lê Văn C, bà Nguyễn Thị D với ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị L vô hiệu. Buộc ông Lê Văn C và bà Lê Thị D phải trả lại phần đất cố của ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Thị L có diện tích 5.921m^2 trong đó có 12m^2 đất bờ kênh, thuộc thửa số 177, tờ bản đồ số 5, giấy CNQSDĐ số CH00743 do UBND huyện C cấp cho ông Phạm Văn H ngày 17/6/2015 (phần 2 và phần 2A trên sơ đồ thửa đất) khi Ngân hàng Thương mại cổ phần S có yêu cầu phát mãi. Buộc ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị L phải hoàn trả cho ông Lê Văn C và bà Lê Thị D 40 chỉ vàng 24K loại 98%.

6. Ghi nhận sự tự nguyện của Nguyễn Văn D1 giao trả lại phần đất thuê của ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Thị L diện tích 4.311,0m^2 thuộc thửa 151, tờ bản đồ số 6, giấy CNQSDĐ số CH00740 do ông Phạm Văn H đứng tên chủ sử dụng khi Ngân hàng Thương mại cổ phần S có yêu cầu phát mãi.

(Có sơ đồ thửa đất kèm theo).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 14 tháng 11 năm 2019, nguyên đơn có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm số 04/2019/DS-ST ngày 01 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn H3 theo hướng không công nhận hợp đồng chuyển nhượng của ông H3 với ông Phạm Văn H có diện tích 5.201m^2.

Căn cứ kháng cáo: Hợp đồng thế chấp giữa ngân hàng với bị đơn được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định, thời gian thực hiện giao dịch chuyển nhượng giữa bị đơn với ông H3 được Trưởng ấp xác nhận vào ngày 07/11/2016 sau thời

gian bị đơn thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ngân hàng được xác nhận của Văn phòng công chứng vào ngày 29/7/2015, Hợp đồng chuyển nhượng có dấu hiệu bị chỉnh sửa tại điều II của hợp đồng, chưa đủ cơ sở chứng minh các bên đã thực hiện giao dịch được trên 2/3 giá trị hợp đồng.

- Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Yêu cầu công nhận toàn bộ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của ông H, bà L với Ngân hàng Thương mại cổ phần S có hiệu lực.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu quan điểm từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, hủy bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần S kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem là hợp lệ.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng chuyển nhượng và cầm cố quyền sử dụng đất là đúng quy định và thuộc thẩm quyền xét xử sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang.

[3]. Đối với bị đơn ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Thị L đã bỏ địa phương đi, không rõ địa chỉ hiện nay, Tòa án đã tiến hành triệu tập, niêm yết hợp lệ nên tiến hành xét xử vắng mặt ông H, bà L là đúng quy định theo khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4]. Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ông H, bà L có ký kết hợp đồng tín dụng để vay tiền của Ngân hàng Thương mại cổ phần S và có thế chấp 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tất cả đều được đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện C vào ngày 06/01/2017, Ngân hàng cho rằng Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa vợ chồng ông H bà L và ông H3 được xác lập vào ngày 07/11/2016 có hiệu lực do đã thực hiện được trên 2/3 hợp đồng căn cứ vào khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 để tuyên chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chưa đúng quy định vì chưa có chứng cứ chứng minh một trong các bên đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà L và ông H3 được ký kết vào ngày 07/11/2016 trước khi Bộ luật dân sự 2015 có hiệu lực thi hành, xét về hình thức của hợp đồng không tuân thủ quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực, mặc dù tại phiên tòa phúc thẩm ông H3 có yêu cầu Tòa án giám định chữ ký của ông H trong tờ chuyển nhượng đất, theo kết luận giám định của phân viện khoa học hình sự Thành Phố Hồ Chí Minh là do ông H và bà L ký ra. Tuy nhiên, xét hợp đồng này được chuyển nhượng vào ngày 07/11/2016 tức là được ký kết trước ngày Bộ luật dân sự 2015 có hiệu lực, loại đất chuyển nhượng là đất trồng Lúa, không thuộc đối tượng được áp dụng Nghị quyết 02/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao không trồng cây lâu năm và không xây dựng nhà kiên cố…, về nội dung và hình thức của hợp đồng không phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự 2015, căn cứ vào khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015 thì giao dịch giữa ông H, bà L đang được thực hiện, cấp sơ thẩm áp dụng Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 để công nhận hợp đồng do đã thực hiện được trên 2/3 nghĩa vụ, nhưng chưa đủ chứng cứ để chứng minh có việc đã giao nhận tiền cũng như không có tờ cố đất hay biên nhận tiền giữa các đương sự với nhau, mà chỉ dựa vào hợp đồng có chỉnh sửa do ông Đào Thanh S viết hộ và lời khai của ông Trần Văn B trưởng ấp xác nhận " Căn cứ theo quyền sử dụng đất thửa 37 tờ bản đồ số 5 với diện tích 5.099m^2 do ông Phạm Văn H, sinh năm 1957 ở ấp T2 hiện đang sử dụng là đúng" chứ không phải xác nhận giao dịch mua bán nhận tiền giữa các đương sự với nhau, nên cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng đã được thực hiện trên 2/3 nghĩa vụ để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu là chưa đủ căn cứ.

Do vậy, xét thấy hợp đồng chuyển nhượng này phải bị vô hiệu theo quy định tại Điều 134 của Bộ luật dân sự 2005 tại thời điểm xác lập giao dịch và phải được giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu. Nhưng Tòa án cấp phúc thẩm chỉ căn cứ vào Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử trong phạm vi kháng cáo của đương sự.

Đối với hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa ông H, bà L với Ngân hàng Thương mại cổ phần S được đăng ký giao dịch bảo đảm vào ngày 06/01/2017 tức sau ngày Bộ luật dân sự 2015 có hiệu lực, căn cứ Điều 297 của Bộ luật dân sự 2015 quy định về hiệu lực đối kháng với người thứ ba thì " Biện pháp bảo đảm phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba từ khi đăng ký biện pháp bảo đảm hoặc bên nhận bảo đảm nắm giữ hoặc chiếm giữ tài sản bảo đảm.

Khi biện pháp bảo đảm phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba thì bên nhận bảo đảm được quyền truy đòi tài sản bảo đảm và được quyền thanh toán theo quy định tại Điều 308 Bộ luật này và luật khác có liên quan".

Do vậy, Hội đồng xét xử xét thấy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H, bà L với ông H3 bị vô hiệu, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông H, bà L với Ngân hàng Thương mại cổ phần S đã được đăng ký giao dịch bảo đảm có hiệu lực toàn bộ và cần phải giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu cho các đương sự mới giải quyết triệt để vụ án.

Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần S là có căn cứ chấp nhận, chấp nhận đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát tham gia phiên tòa.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Hủy bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2019/KDTM-ST ngày 01 tháng 11 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Chưa ai phải chịu.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu. Ngân hàng Thương mại cổ phần S được nhận lại 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp (do Đèo Trung Hải nộp thay) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002040 ngày 14/11/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Hậu giang.

Chi phí tố tụng (Thẩm định, định giá và giám định chữ ký): Chưa ai phải chịu.

Giao toàn bộ hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang xét xử lại theo trình tự sơ thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 28 tháng 8 năm 2020.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phạm Hoàng Lâm – Nguyễn Hồ Tâm Tú **Trịnh Thị Bích Hạnh**