

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TẠI HÀ NỘI Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số 29/2024/KDTM-PT  
Ngày 20 tháng 9 năm 2024  
V/v “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Việt Hà;

*Các Thẩm phán:*

Ông Phạm Văn Lợi;

Ông Nguyễn Xuân Điền

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Triệu Hương Thùy, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội:** Ông Phạm Ngọc Vũ, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 9 năm 2024, tại điểm cầu trung tâm Trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội; tại điểm cầu thành phần Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh, thương mại thụ lý số 18/2024/TLPT-KDTM ngày 26 tháng 4 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, do có kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 02/2024/KDTM-ST ngày 06 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 9962/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

\* **Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại Cổ phần B; địa chỉ: số A P, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quang T, sinh năm 1988, Chuyên viên xử lý nợ. Có mặt tại điểm cầu thành phần.

**\* Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị L; cùng cư trú tại: thôn V, xã T, huyện V, thành phố Hải Phòng. Ông Q có mặt tại điểm cầu thành phần, bà L vắng mặt.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Phạm Khắc A và bà Phạm Thị D; cùng cư trú tại: thôn T, xã A, huyện V, thành phố Hải Phòng. Đều có mặt tại điểm cầu thành phần.

2. Ủy ban nhân dân huyện V, thành phố Hải Phòng; địa chỉ: số H đường B thị trấn V, huyện V, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, đại diện của nguyên đơn trình bày:*

Ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị L vay tiền tại Ngân hàng TMCP B (sau đây viết tắt là Ngân hàng) số tiền 950 triệu đồng theo Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi tài khoản số 1528-2019-HĐTD2-BVB021 ngày 26/12/2019; thời hạn vay từ ngày 26/12/2019 đến ngày 30/11/2020; mục đích vay để phục vụ kinh doanh; lãi suất trong hạn là 11%/năm và lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn; phạt chậm trả lãi bằng 10% tổng số tiền lãi.

Để bảo đảm cho khoản vay trên ông Nguyễn Văn Q thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất và tài sản trên thửa đất số 713a, tờ bản đồ số 11, diện tích là 68m<sup>2</sup>, địa chỉ: Thôn T, xã A, huyện V, thành phố Hải Phòng (sau đây gọi tắt là thửa đất số 713a); đã được UBND huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số AD 297057 ngày 03/8/2006 đứng tên chủ sử dụng là hộ ông Phạm Khắc A và vợ là bà Phạm Thị D, đăng ký biến động sang tên ông Nguyễn Văn Q ngày 21/11/2019; theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1528-2019-HĐTC2-BVB021 ngày 25/12/2019 có chứng thực tại Văn phòng Công chứng và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký Đất đai – Chi nhánh huyện V. Ngân hàng đã giải ngân toàn bộ số tiền 950 triệu đồng cho ông Q, bà L đúng hạn, nhưng trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Q và bà L vi phạm nghĩa vụ trả nợ, tính đến nay mới trả được cho Ngân hàng 300 triệu đồng tiền gốc (ngày 08/6/2022 trả 100 triệu đồng, ngày 06/01/2023 trả 200 triệu đồng). Sau nhiều lần đôn đốc trả nợ không có kết quả nên Ngân hàng khởi kiện đề nghị Tòa án:

+ Buộc ông Q, bà L phải trả số tiền còn nợ cho Ngân hàng tính đến ngày 06/3/2024 là 1.191.885.613 đồng; trong đó: Nợ gốc là 650.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 97.628.764 đồng, lãi quá hạn là 444.256.849 đồng, cùng số tiền lãi phát sinh cho đến khi ông Q, bà L trả hết nợ cho Ngân hàng theo lãi suất các bên thỏa thuận tại hợp đồng.

+ Trường hợp ông Q, bà L không trả được nợ thì đề nghị phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 713a và tài sản trên đất để thu hồi nợ.

*\* Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn là ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị L thống nhất trình bày:*

Ông Q và bà L có ký Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng vay số tiền 950 triệu đồng để làm vốn kinh doanh, đồng thời thế chấp thửa đất số 713a để đảm bảo cho khoản vay như ngân hàng trình bày. Do dịch bệnh covid dẫn đến hoạt động kinh doanh thua lỗ nên đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho gia hạn trả nợ hoặc khoan nợ trả dần.

Về nguồn gốc tài sản thế chấp là do nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Phạm Thị D, ông Phạm Khắc A theo Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất ngày 19/11/2019 có chứng thực của UBND xã A và được Văn phòng Đăng ký Đất đai đăng ký biến động sang tên ông Nguyễn Văn Q ngày 21/11/2019.

Do ông Q có quan hệ làm ăn với bà T1 nên quen biết bà D từ trước, biết vợ chồng bà D cần bán nhà lấy tiền trang trải nợ nần và chi phí cho con đi nước ngoài, 2 bên thoả thuận với giá 850 triệu đồng; ông Q sẽ trả trước 450 triệu đồng và bà D chịu trách nhiệm đóng lãi Ngân hàng hàng tháng tương ứng số tiền trên, sau 5 năm ông Q sẽ trả nốt số tiền còn thiếu theo giá trị nhà đất tại thời điểm thanh toán, nếu sau 05 năm bà D không trả lãi đủ lãi Ngân hàng thì ông Q sẽ có toàn quyền định đoạt tài sản. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại UBND xã A bà T1 có mặt, vì bà T1 cho vợ chồng bà D vay 200 triệu đồng để lấy lại GCNQSDĐ đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp về làm thủ tục chuyển nhượng, bà T1 không liên quan gì khác đến giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 713a.

Sau khi đã hoàn tất thủ tục sang tên trên GCNQSD thửa đất số 713a, ông Q đã thế chấp để vay tiền Ngân hàng và chuyển lại cho bà D 450 triệu đồng theo thoả thuận, ông Q không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông Khắc A về việc hủy GCNQSDĐ trên. Ông Q không lừa vợ chồng ông Khắc A, việc ông Khắc A tố cáo ra Công an huyện V đã gây cho ông Q rất nhiều phiền phức, ảnh hưởng đến uy tín, danh dự vợ chồng ông Q, nhưng ông vẫn sẽ có trách nhiệm cùng vợ chồng ông Khắc A trả hết nợ để lấy lại GCNQSDĐ đã thế chấp cho ngân hàng.

*\* Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Phạm Khắc A trình bày:*

Do gia đình cần tiền để giải quyết công việc nên nhờ chị họ là bà Hoàng Thị T1 vay hộ tiền Ngân hàng, vì vợ chồng ông bà đang thế chấp GCNQSDĐ tại Ngân hàng N để vay 200 triệu đồng và bị nợ xấu nên không tự vay được. Bà T1 đồng ý và ngày 19/11/2019, vợ chồng ông Khắc A, bà D đến UBND xã A để làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 713a cho bà Hoàng Thị T1. Khi ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại UBND xã A thì chỉ có mặt ông Khắc A, bà D, bà T1 và bà T2 (là công chức địa chính xã), ông Khắc

A không đọc nội dung của hợp đồng khi ký vì tin tưởng bà T2 và bà T1. Ông Khắc A không quen biết ông Q nên sẽ không bao giờ đồng ý giao nhà đất là nơi ở của 3 thế hệ trong gia đình nhà mình cho ông Q. Dù chữ ký, chữ viết tại Hợp đồng chuyển nhượng đất trong hồ sơ đúng là chữ ký của ông Khắc A và bà D nhưng nội dung thì không đúng ý chí của vợ chồng ông. Vì vậy, ông Khắc A đề nghị Tòa án bác yêu cầu của ngân hàng về việc phát mại quyền sử dụng thửa đất số 713a; hủy GCNQSDĐ đứng tên ông Q để trả lại tài sản cho gia đình ông.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị D xác nhận việc gia đình cần tiền để giải quyết công việc nên nhờ chị họ là bà Hoàng Thị T1 vay hộ tiền Ngân hàng và có ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 713a, đồng thời trình bày thêm:*

Bà đi theo giúp việc cho bà T1 làm dịch vụ thủ tục đất đai và đáo hạn Ngân hàng và được trả lương hàng tháng, khi biết vợ chồng bà cần tiền bà T1 đồng ý giúp và cho vợ chồng bà vay 200 triệu đồng trả cho Ngân hàng N để lấy GCNQSDĐ ra thế chấp vay thêm tiền. Do tin tưởng bà T1 nên ngày 19/11/2019 đã ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 713a theo hướng dẫn của bà T1. Số tiền 450 triệu đồng bà D không nhận từ ông Q mà nhận từ bà T1, bà cũng không quen biết ông Q từ trước như ông Q đã trình bày mà chỉ biết vào khoảng tháng 11/2019. Khi ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại UBND xã A bà thấy có mặt ông Q nhưng nghĩ là ông Q chỉ vay giúp tiền. Khi Ngân hàng xuống thẩm định tài sản thế chấp, bà T1 bảo vợ chồng bà lánh đi để ông Q sẽ ký biên bản thẩm định tài sản thế chấp, tránh bị Ngân hàng phát hiện ra nhà đất vẫn do vợ chồng bà quản lý sẽ không cho vay. Bà D đồng ý với quan điểm của ông Khắc A và đề nghị Tòa án xem xét để bảo vệ quyền lợi của gia đình bà.

*\* Người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện V trình bày:*

Về nguồn gốc thửa đất số 713a, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: Thôn T, xã A, huyện V, thành phố Hải Phòng là của hộ Phạm Khắc A và vợ Phạm Thị D theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD297057 do UBND huyện V cấp ngày 03/8/2006. Ngày 25/8/2017, đình chính từ hộ ông Phạm Khắc A và vợ là bà Phạm Thị Dương T3 ông Phạm Khắc A, bà Phạm Thị D.

Ngày 19/11/2019, ông Phạm Khắc A và bà Phạm Thị D ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất cho ông Nguyễn Văn Q, Chi nhánh Văn phòng Đ đã đình chính tại trang 4 của Giấy chứng nhận đứng tên ông Q theo hồ sơ số 02048.CN010.

Căn cứ nội dung trên đề nghị Tòa án bác yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Căn cứ các Điều 30, 35, 39, 68, 146, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 133, 298, 299, 300, 301, 317, 319, 410, 463 và 466 Bộ luật Dân sự; Điều 91 và 95 Luật Tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/2/2012 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần B;

1.1. Buộc ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị L phải trả Ngân hàng Thương mại Cổ phần B tổng số tiền là **1.191.885.613 đồng**; trong đó nợ gốc là **650.000.000 đồng**, nợ lãi trong hạn là **97.628.764 đồng** và nợ lãi quá hạn là **444.256.849 đồng**.

1.2. Kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị L vẫn phải tiếp tục chịu lãi tính trên số nợ gốc theo hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi thực trả hết nợ gốc. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

1.3. Nếu ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị L không trả được nợ (bao gồm cả nợ gốc và nợ lãi) thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần B có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản trên thửa đất số 713a, tờ bản đồ số 11, diện tích là 68m<sup>2</sup>, địa chỉ: Thôn T, xã A, huyện V, thành phố Hải Phòng (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 297057 ngày 03/8/2006 do UBND huyện V cấp đứng tên chủ sử dụng hộ ông Phạm Khắc A và vợ là bà Phạm Thị D; đăng ký biến động sang tên cho ông Nguyễn Văn Q ngày 21/11/2019 để thu hồi nợ theo qui định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Khắc A về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 297057 ngày 03/8/2006 do UBND huyện V cấp đứng tên ông Phạm Khắc A và vợ là bà Phạm Thị D; đã được đăng ký biến động sang tên cho ông Nguyễn Văn Q ngày 21/11/2019.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

**Ngày 18/3/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Khắc A có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.**

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo là ông **Phạm Khắc A** vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định pháp luật, đảm bảo quyền lợi cho gia đình ông.

Nguyên đơn, bị đơn giữ nguyên quan điểm đã trình bày tại cấp sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Phạm Khắc A**. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Phạm Khắc A**; giữ nguyên Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 02/2024/KDTM-ST ngày 06 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông **Phạm Khắc A** được nộp trong thời hạn quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về việc xét xử vắng mặt đương sự: **Tòa án đã thực hiện việc triệu tập hợp lệ đối với các đương sự, tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn là bà Nguyễn Thị L vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện V vắng mặt nhưng đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Do đó, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt những người này theo quy định tại Điều 227, Điều 228, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.**

[1.3] Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định đối tượng khởi kiện, thời hiệu khởi kiện, tư cách đương sự, thẩm quyền giải quyết là đúng pháp luật.

[2] Xét kháng cáo **toàn bộ Bản án của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Khắc A, thấy rằng:**

[2.1] Căn cứ vào lời khai của bà T1, ông Q và bà C; kết quả xác minh tại UBND xã A; hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng Đ - Chi nhánh V; cùng các tài liệu, chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án, có thể xác định:

Vợ chồng bà Phạm Thị D, ông Phạm Khắc A do cần tiền lo việc gia đình nhưng vì nợ xấu không vay ngân hàng được, nên có nhờ bà Hoàng Thị T1 vay hộ. Trước đó bà T1 đã cho vợ chồng bà D vay 200 triệu đồng trả Ngân hàng Nông nghiệp để lấy GCNQSDĐ về làm thủ tục chuyển nhượng. Ngày 19/11/2019 vợ chồng bà D có mặt tại trụ sở UBND xã A ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 713a, ông Khắc A ký xong về trước, còn bà D ở lại ký hợp đồng có mặt bà T1, ông Q và bà C là cán bộ địa chính xã. Sau đó đã được cấp GCNQSDĐ số AD 297057 ngày 03/8/2006 đứng tên chủ sử dụng là hộ ông Phạm Khắc A và vợ là bà Phạm Thị D, đăng ký biến động sang tên ông Nguyễn Văn Q ngày 21/11/2019.

Ngày 26/12/2019, Ngân hàng ký Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi tài khoản số 1528-2019-HĐTD2-BVB021 cho ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị L vay số tiền 950 triệu đồng, thời hạn vay từ ngày 26/12/2019 đến ngày 30/11/2020, mục đích để lấy vốn kinh doanh. Sau khi vay được tiền của Ngân hàng, ông có Q chuyển cho bà D 450 triệu đồng, số tiền còn lại bà D đòi nhiều lần nhưng ông Q chỉ đưa được 48 triệu đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, Ngân hàng đã giải ngân theo đúng cam kết, còn ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị L đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đến hạn, Ngân hàng đã đôn đốc nhiều lần nhưng ông Q và bà L vẫn không trả nợ dẫn đến phát sinh tranh chấp.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng tín dụng được ký giữa ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị L (bên vay) với đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng (bên cho vay) có nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại các điều 463, 466 Bộ luật Dân sự; các Điều 91 và 95 Luật các tổ chức tín dụng của pháp luật, là có căn cứ pháp luật. Mặt khác trong trường hợp này Ngân hàng không biết hoặc không buộc phải biết việc ông Q thế chấp thửa đất số 713a để vay tiền hộ cho vợ chồng ông Khắc A, bà D là có căn cứ pháp luật. Mặt khác, căn cứ Điều 133 Bộ luật Dân sự thì Ngân hàng là người thứ ba ngay tình nên được pháp luật bảo vệ quyền lợi kể cả khi giao dịch giữa vợ chồng ông Khắc A, bà D với ông Q vô hiệu.

Do đó, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả số tiền nợ tính theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đến ngày xét xử gồm: Nợ gốc là 650.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 97.628.764 đồng, nợ lãi quá hạn là 444.256.849 đồng, tổng bằng 1.191.885.613 đồng; Nếu ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị L không trả được nợ (bao gồm cả nợ gốc và nợ lãi), thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần B có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản trên thửa đất số 713a, tờ bản đồ số 11, diện tích là 68m<sup>2</sup>, địa chỉ: Thôn T, xã A, huyện V, thành phố Hải Phòng (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 297057 ngày 03/8/2006 do UBND huyện V cấp đứng tên chủ sử dụng hộ ông Phạm Khắc A và

vợ là bà Phạm Thị D; đăng ký biến động sang tên cho ông Nguyễn Văn Q ngày 21/11/2019) để thu hồi nợ theo qui định của pháp luật là có căn cứ pháp luật.

[2.2] Việc vợ chồng ông Khắc A cho rằng: Ông bà chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T1 để nhờ đứng tên vay hộ tiền nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh và bà T1 không xác nhận việc này. UBND xã A chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có mặt ông Khắc A là chưa đảm bảo về quy trình nhưng không làm thay đổi bản chất là đúng chữ ký của ông Khắc A. Văn phòng Đ - Chi nhánh V căn cứ hợp đồng trên để đăng ký biến động sang tên ông Nguyễn Văn Q trên GCNQSDĐ là không trái với quy định của pháp luật. Trong trường hợp này, các cơ quan Nhà nước nói trên không biết và không buộc phải biết thỏa thuận đứng tên vay tiền hộ giữa bà D và ông Q1. Mặt khác căn cứ Bản kết luận giám định của V - Bộ C2 đối với F ghi âm, đã được chuyển sang bản word gồm 33 trang A4 ghi lại nhiều cuộc điện thoại trao đổi giữa ông Q và bà D, thể hiện họ có quen biết từ trước và đã từng nhiều lần có quan hệ làm ăn, vay nợ với nhau liên quan đến cả thửa đất số 713a. Việc bà D khai không biết ông Q trước tháng 11/2019 là không có cơ sở.

Như vậy, có thể xác định giữa vợ chồng bà D, ông A và vợ chồng anh Q đã thực hiện việc ký giao dịch chuyển nhượng nhà đất với mục đích nhờ ông Q đứng tên trên GCNQSDĐ để vay tiền Ngân hàng, sau đó 2 bên cùng sử dụng số tiền vay là có cơ sở. Do đó, để đảm bảo quyền lợi cho các đương sự Tòa án sơ thẩm đã xác định: Trường hợp có tranh chấp về việc lập hợp đồng giả tạo để nhờ đứng tên vay, nợ tiền giữa vợ chồng ông Khắc A với bà T1, ông Q thì các đương sự có quyền khởi kiện vụ án dân sự khác để giải quyết theo quy định của pháp luật là có căn pháp luật.

[2.3] Từ phân tích nêu trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Khắc A về yêu cầu hủy GCNQSDĐ số AD 297057 ngày 03/8/2006 đứng tên chủ sử dụng là hộ ông Phạm Khắc A và vợ là bà Phạm Thị D, đăng ký biến động sang tên ông Nguyễn Văn Q ngày 21/11/2019.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên của ông Phạm Khắc A phải chịu án phí phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Khắc A.

2. Giữ nguyên Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 02/2024/KDTM-ST ngày 06 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

3. Về án phí: Ông Phạm Khắc A phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm được đối trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm ông Phạm Khắc A đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000287 ngày 03/4/2024 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng. Xác nhận ông Phạm Khắc A đã thi hành xong khoản tiền nộp án phí phúc thẩm.

4. Các quyết định khác của bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị

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

***Nơi nhận:***

- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội;
- Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng;
- Cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HS, P.HCTP.

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

**Phạm Việt Hà**