

Bản án số: 01/2023/KDTM-PT

Ngày: 08/3/2023

*“Về tranh chấp hợp đồng tín dụng,
hợp đồng thế chấp và yêu cầu hủy hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Yên.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hải Bằng và ông Vũ Thanh Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Minh Hiền - Thư ký TAND tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương: Ông Hoàng Anh Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 3 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 02/2022/TLPT- KDTM ngày 06 tháng 10 năm 2022 “Về tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 23/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 03/2022/QĐXX-PT ngày 14 tháng 11 năm 2022, các quyết định hoãn phiên tòa và thông báo thời gian mở lại phiên tòa giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: C.

Địa chỉ trụ sở: Tòa N04 H, phường T, quận C, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quốc C- Chủ tịch HĐQT.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C:

- Ông Vũ Văn T - Giám đốc Ngân hàng C chi nhánh Hải Dương.

- Ông Ngô Văn L - Trưởng phòng giao dịch Tứ Kỳ của Ngân hàng C chi nhánh Hải Dương.

Địa chỉ liên hệ: Số 185 N, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

2. Bị đơn: Ông Cao Xuân C1 - Chủ hộ kinh doanh Cao Xuân C1.

Địa điểm đăng ký kinh doanh: Khu 2, P, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Địa chỉ cư trú: Đội 3, xã G, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

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

- Ông Cao Xuân C1, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Đội 3, xã G, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

- Bà Trần Thị H, sinh năm 1958.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hương: Anh Cao Minh H, sinh năm 1986.

Đều có địa chỉ: Khu P, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

- Bà Mai Thị T1, sinh năm 1954.

- Anh Hoàng Quý B, sinh năm 1995.

Đều có địa chỉ: Thôn B, thị trấn L, huyện C, tỉnh Hải Dương.

- Văn phòng công chứng B.

Địa chỉ: Số 201 T, phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Văn H1- Trưởng Văn phòng.

- Văn phòng công chứng N.

Địa chỉ: Số 67 T, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Q - Trưởng Văn phòng.

4. *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Mai Thị T1:* Ông Phạm Văn H2 - Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Kim Giang và công sự - Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội.

5. *Người làm chứng:*

- Anh Lê Xuân Đ, sinh năm 1974; Địa chỉ: Đội 4, P, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

- Bà Đặng Thị Q, sinh năm 1962; Địa chỉ: Số nhà 10, ngõ 81 đường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

6. *Người kháng cáo:* Bà Mai Thị T1 - người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

(Có mặt ông L, ông C1, anh H, bà T1, ông H2; bà Q; vắng mặt các đương sự khác và người làm chứng).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện nguyên đơn trình bày: Trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận, Ngân hàng C (*viết tắt: Co-opBank*) chi nhánh Hải Dương và ông Cao Xuân C1- Chủ hộ kinh doanh Cao Xuân C1 đã ký kết xác lập Hợp đồng tín dụng (*viết tắt: HĐTD*) số 15/HĐTD ngày 21/9/2015 với nội dung chính: Ngân hàng cho ông C1 vay số tiền 800.000.000đ để nâng cấp cửa hàng trưng bày, mua máy móc thiết bị sản xuất kinh doanh cơ khí; thời hạn vay 48 tháng; lãi suất vay là 0.8%/tháng và sau 03 tháng thì lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh; lãi suất nợ quá hạn là 150% lãi vay trong hạn; tiền nợ gốc được trả làm 04 kỳ, tiền lãi được trả hàng tháng. Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân cho ông C1 trực tiếp nhận đủ số tiền vay 800.000.000đ nhưng ông C1 mới chỉ trả cho Ngân hàng tổng số tiền lãi là 35.537.400đ.

Để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ, ông Cao Xuân C1 cùng vợ là bà Trần Thị H đã thế chấp tài sản gồm toàn bộ diện tích đất và các công trình xây dựng trên đất thuộc thửa đất số 168, tờ bản đồ số 06 tại thị trấn Lai Cách, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương cho Co-opBank theo Hợp đồng thế chấp (*viết tắt: HĐTC*) quyền sử dụng đất số 15/HĐTC ngày 29/9/2015. Tài liệu chứng minh quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của ông C1, bà H đối với tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*viết tắt: GCN QSDĐ*) số I 288318, vào sổ cấp GCN QSDĐ số 684 QSDĐ/LC-CB do UBND huyện Cẩm Bình (*nay là UBND huyện Cẩm Giàng*) cấp ngày 21/3/1997 đứng tên bà Mai Thị T1 và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương điều chỉnh biến động chủ sử dụng đất là ông Cao Xuân C1 ngày 30/11/2012. HĐTC được công chứng và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Khoản nợ của ông C1 đã quá hạn thanh toán, Co-opBank nhiều lần đơn đốc nhưng ông C1 chưa thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ. Nay Co-opBank khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông C1 phải thanh toán cho Co-opBank số tiền nợ tính đến ngày 18/6/2021 là 1.349.394.387đ và phải tiếp tục trả lãi phát sinh kể từ ngày 19/6/2021 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ với mức lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận tại HĐTD. Trường hợp ông C1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Co-opBank không chấp nhận các yêu cầu độc lập của bà Mai Thị T1.

Tại các biên bản lấy lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Cao Xuân C1 trình bày: Do cần vốn để kinh doanh nên ông và Co-opBank chi nhánh Hải Dương đã ký kết HĐTD ngày 21/9/2015 với các nội dung chính như đại diện nguyên đơn đã trình bày. Ông trực tiếp nhận đủ số tiền vay 800.000.000đ và đã trả được số tiền lãi là 35.537.400đ; ông chưa trả được số tiền gốc nào. Để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ, ông cùng vợ là bà Trần Thị H đã thế chấp cho Co-opBank chi nhánh Hải Dương toàn bộ diện tích đất và các công trình xây dựng trên đất thuộc thửa đất số 168, tờ bản đồ số 06 tại thị trấn Lai Cách, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương theo HĐTC quyền sử dụng đất ngày 29/9/2015. Nguồn gốc tài sản thế chấp là do ông nhận chuyển nhượng của bà Mai Thị T1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng Bạch Đằng, thành phố Hải Dương công chứng số 380, quyển số 01, ngày 28/5/2012. Ông đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương đăng ký biến động đứng tên chủ sử dụng đất ngày 30/11/2012. Vì chưa có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng ông vẫn cho bà Thúy ở nhờ tại nhà đất này từ khi nhận chuyển nhượng nhà đất đến nay.

Ông nhất trí trả nợ theo yêu cầu của nguyên đơn và đề nghị nguyên đơn xem xét miễn, giảm cho ông một phần tiền lãi. Trường hợp ông không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì ông nhất trí để nguyên đơn được yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Ông không nhất trí với các yêu cầu độc lập của bà Mai Thị T1.

Tại đơn khởi kiện ngày 05/01/2022 và quá trình chuẩn bị xét xử vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Mai Thị T1 trình bày: Ngày 24/5/2012, thông qua người quen là bà Xuyên, bà Quang (không biết họ tên, địa chỉ), bà gặp và hỏi vay tiền của anh Lê Xuân Đ, ông Cao Xuân C1 tại Văn phòng công chứng Bạch Đằng. Ông C1 đưa cho bà Hợp đồng vay tiền để bà tự ghi nội dung vay của vợ chồng anh Đạt số tiền 1.100.000.000đ rồi ký tên, điểm chỉ tại mục “Người vay tiền”. Tại mặt sau của Hợp đồng vay tiền bà ghi thông tin về thửa đất số 168 tờ bản đồ số 06 tại Thôn B, thị trấn L, huyện C, tỉnh Hải Dương với mục đích nếu đến hạn mà bà không trả được nợ cho ông Đ, ông C1 bằng tiền thì bà sẽ trả nợ cho họ bằng nhà đất này. Sau khi ký hợp đồng vay tiền thì ông C1 chỉ đưa cho bà số tiền 300.000.000đ; đến nay ông C1 chưa đưa cho bà số tiền còn lại là 800.000.000đ. Bà giao cho ông C1 bản gốc GCN QSDĐ đứng tên bà đối với thửa đất số 168 tờ bản đồ số 06 ở thị trấn Lai Cách, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương để ông C1 tin tưởng bà sẽ trả nợ chứ không phải bà chuyển nhượng nhà

đất cho ông C1. Nguồn gốc nhà đất thuộc thửa đất số 168 tờ bản đồ số 06 là do bà được Nhà nước giao đất và xây nhà hai tầng trên đất để ở. Đầu năm 2021, bà phá nhà hai tầng cũ để xây nhà mới. Các công trình trên đất hiện có do bà cùng con trai là anh Hoàng Quý B xây dựng. Khoảng mấy tháng sau khi ký Hợp đồng vay tiền, ông C1 đến đòi nợ và đưa cho bà xem bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký, điểm chỉ của bà thì bà mới biết ông C1 đã lừa bà làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất. Sau đó ông C1 đem nhà đất của bà thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền là vi phạm pháp luật, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của bà. Vì vậy bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Bạch Đằng công chứng số 380, quyển số 01 ngày 28/5/2012; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 288318 do UBND huyện Cẩm Bình cấp ngày 21/3/1997 đứng tên bà Mai Thị T1 và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Cẩm Giàng đăng ký biến động chủ sử dụng đất là ông Cao Xuân C1 ngày 30/11/2012; hủy HĐTC ký giữa ông Cao Xuân C1 và Co-opBank chi nhánh Hải Dương. Bà không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả khi tuyên hủy các hợp đồng nêu trên và không yêu cầu Tòa án giải quyết quan hệ vay nợ giữa bà với ông C1 trong cùng vụ án này.

Tại biên bản làm việc ngày 25/4/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị H trình bày: Ngày 28/5/2012, vợ chồng bà nhận chuyển nhượng nhà đất thuộc thửa đất 168, tờ bản đồ 06 tại Thôn B, thị trấn L, huyện C, tỉnh Hải Dương của bà Mai Thị T1. Ông C1 cùng bà T1 đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, công chứng hợp đồng tại Văn phòng công chứng Bạch Đằng và làm thủ tục sang tên theo quy định pháp luật. Vì thời điểm nhận chuyển nhượng nhà đất, các cơ quan có thẩm quyền không yêu cầu cả hai vợ chồng phải cùng ký kết hợp đồng chuyển nhượng nên chỉ có ông C1 ký hợp đồng và làm các thủ tục có liên quan đến việc nhận chuyển nhượng nhà đất của bà T1. Năm 2015, do cần vốn để kinh doanh nên ông C1- Chủ hộ kinh doanh Cao Xuân C1 ký HĐTD vay Co-opBank chi nhánh Hải Dương số tiền 800.000.000đ. Để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ của ông C1, vợ chồng bà đã thế chấp toàn bộ nhà đất thuộc thửa đất số 168, tờ bản đồ số 06 ở Thôn B, thị trấn L, huyện C, tỉnh Hải Dương cho Co-opBank. Trường hợp ông C1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì bà nhất trí Co-opBank được yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng B do người đại diện hợp pháp trình bày: Văn phòng công chứng B trước đây là Văn phòng công chứng Bạch Đằng. Ngày 28/5/2012 Văn phòng công chứng Bạch Đằng do ông Bùi Văn H1 là công chứng viên trực tiếp tiến hành thủ tục công chứng đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2012 giữa bà Mai Thị T1 và ông Cao Xuân C1. Ông H1 xác định trình tự thủ tục tiến hành việc công chứng được tiến hành theo đúng quy định của Luật Công chứng và quy định pháp luật có liên quan. Khi tiến hành công chứng có mặt cả hai bên cả ông C1 và bà Thúy, các bên xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn tự nguyện.

Người làm chứng là anh Lê Xuân Đ trình bày: Do làm dịch vụ cầm đồ nên ai cầm cố, thế chấp tài sản cho anh thì anh sẽ trực tiếp giao tiền vay cho người đó. Việc anh cho bà Mai Thị T1 vay tiền không liên quan đến ông Cao Xuân C1. Bà Thúy đã trả hết nợ cho anh thì mới lấy được giấy tờ nhà đất để làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất cho ông C1. Hiện anh không còn quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến thửa đất số 168, tờ bản đồ số 06 ở Thôn B, thị trấn L, huyện C, tỉnh Hải Dương.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 23/5/2022 của TAND thành phố Hải Dương căn cứ: Điều 116, 117, 299, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; điểm b, d khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội; Xử:

1. Chấp nhận sự thỏa thuận của Ngân hàng C (Co-op Bank) và ông Cao Xuân C1- Chủ hộ kinh doanh Cao Xuân C1 về việc ông C1 có nghĩa vụ thanh toán cho Co-opBank tổng số tiền nợ tính đến ngày 23/5/2022 là 1.450.947.164đ (bao gồm: nợ gốc = 800.000.000đ; nợ lãi trong hạn = 222.877.738đ; nợ lãi quá hạn = 428.069.426đ). Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, ông Cao Xuân C1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 15/HĐTD ngày 21/9/2015.

2. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, Co-opBank có đơn yêu cầu thi hành án mà ông Cao Xuân C1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Co-opBank có quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý các tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng 210m² đất (gồm 200m² đất ở, 10m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 168, tờ bản đồ số 6 và các tài sản gắn liền với đất; địa chỉ tài sản: Thôn B, thị trấn L, huyện C, tỉnh Hải Dương; giấy tờ về tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 288318, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 684/QSDD/LC-CB, do UBND huyện Cẩm Bình cấp ngày 21/3/1997 đứng tên bà Mai Thị T1 và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Cẩm Giàng đăng ký biến động chủ sử dụng đất là ông Cao Xuân C1 ngày 30/11/2012 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 15/HĐTC ngày 29/9/2015.

Hoàn trả bà Mai Thị T1, anh Hoàng Quý B giá trị các tài sản gắn liền với đất khi xử lý tài sản thế chấp.

Trường hợp số tiền bán tài sản thế chấp còn lại lớn hơn khoản nợ phải trả cho Co-opBank thì phần chênh lệch sẽ trả lại cho bên thế chấp là ông Cao Xuân C1, bà Trần Thị H. Nếu số tiền bán tài sản thế chấp còn lại không đủ để trả nợ cho Co-opBank thì ông Cao Xuân C1 phải tiếp tục thanh toán phần còn thiếu cho Co-opBank.

3. Đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu độc lập của bà Mai Thị T1 về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà Mai Thị T1 với ông Cao Xuân C1 được Văn phòng công chứng Bạch Đằng công chứng số

380/2012/HĐCN- Quyết số 01-TP/CC-SCC-HĐGD ngày 28/5/2012; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 288318, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 684/QSDĐ/LC-CB, do UBND huyện Cẩm Bình cấp ngày 21/3/1997 đứng tên bà Mai Thị T1 và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Cẩm Giàng đăng ký biến động chủ sử dụng đất là ông Cao Xuân C1 ngày 30/11/2012; hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 15/HĐTC ngày 29/9/2015 ký giữa ông Cao Xuân C1 và Co-opBank. Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 21/6/2023 bà Mai Thị T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2012 giữa ông Cao Xuân C1 và bà Mai Thị T1 vì bà chỉ vay tiền ông C1, không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C1.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Mai Thị T1 giữ nguyên nội dung kháng cáo, bà xác định không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C1 mà bà chỉ vay và nhận từ ông C1 300 triệu đồng, bà đã trả ông C1 110 triệu đồng theo tài liệu bà nộp tại phiên tòa phúc thẩm về việc ông C1 nhận số tiền trên. Nhà và đất là của bà nên bà vẫn ở trên đất từ trước đến nay. Bà Thúy không bàn giao đất cho ông C1, bà không biết Ngân hàng thẩm định nhà đất của bà, cũng không thấy thông báo về việc thẩm định tài sản, chỉ đến khi ngân hàng đến thông báo đòi nợ bà mới biết ông C1 đã thế chấp nhà đất của bà vay tiền Ngân hàng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T1: Luật sư Phạm Văn H2 trình bày: Bà T1 xác định chỉ nhận Quyết định xét xử lần 1, bà không nhận được giấy triệu tập tham gia phiên tòa ngày 23/5/2022 nên bà không có mặt, Tòa án đã đình chỉ không giải quyết yêu cầu độc lập của bà T1 làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T1. Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/2/2012 là giao dịch giả tạo che dấu giao dịch vay tiền nên đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố giao dịch trên vô hiệu theo Điều 124 Bộ luật dân sự.

Đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện xác định Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp là hợp pháp, khi thế chấp ông C1 có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đã thực hiện đăng ký thế chấp đầy đủ theo quy định. Khi thẩm định tài sản thế chấp, bà T1 đang sử dụng nhà đất nhưng ông C1 nói cho bà T1 ở nhờ nên Ngân hàng không hỏi bà T1 và không yêu cầu bà T1 ký biên bản thẩm định. Đề nghị Tòa án không chấp nhận kháng cáo của bà T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận kháng cáo của bà T1, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ông C1 xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T1 cho vợ chồng ông là hợp pháp. Sau đó bà T1 đề nghị được chuộc lại đất nên ông đã nhận của bà T1 50 triệu đồng, ông C1 cho bà T1 thời hạn 3 tháng để chuộc lại nhưng bà T1 không đúng hạn nên ông không cho chuộc lại đất. Việc bà T1 ở trên nhà đất là ông cho ở nhờ, bà T1 không có quyền gì liên quan đến tài sản thế chấp.

Người làm chứng: Bà Đặng Thị Q trình bày: Bà là người giới thiệu bà T1 để vay tiền ông C1, nhưng bà không liên quan đến việc vay mượn giữa hai bên,

bà T1 nói vay hộ bà 800 triệu đồng là không đúng. Bà đi cùng bà T1 ra phòng công chứng Bạch Đằng, nhưng nội dung thỏa thuận giữa bà Thúy, ông C1 tại phòng công chứng bà không biết.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương phát biểu ý kiến: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của BLTTDS từ khi thụ lý đến khi xét xử. Về quan điểm giải quyết vụ án: Sau khi vị đại diện Viện kiểm sát phân tích các tình tiết của vụ án, các căn cứ xem xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, ý kiến của các bên đương sự, đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS, không chấp nhận kháng cáo của bà Mai Thị T1; giữ nguyên bản án sơ thẩm số 01/2022/KDTM-ST ngày 23/5/2022 của TAND thành phố Hải Dương; Về án phí: Miễn án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm cho bà T1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị T1 trong thời hạn luật định, là kháng cáo hợp lệ.

[2]. Xét kháng cáo của bà Mai Thị T1 kháng cáo toàn bộ bản án thấy rằng:

2.1. Về hợp đồng tín dụng: Các bên tham gia giao kết HĐTD đều có đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện giao kết hợp đồng; nội dung và mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Co-opBank đã giải ngân cho ông C1 số tiền vay 800.000.000đ; ông C1 đã thanh toán được số tiền nợ lãi là 35.537.400đ và chưa thanh toán được số tiền nợ gốc nào. Tính đến ngày xét xử sơ thẩm 23/5/2022, ông C1 có nghĩa vụ thanh toán cho Co-opBank tổng số tiền nợ là 1.450.947.164đ gồm: nợ gốc 800.000.000đ, nợ lãi trong hạn 222.877.738đ, nợ lãi quá hạn 428.069.426đ. Ông C1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thanh toán theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 24/5/2022 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán. Về HĐTD nguyên đơn, bị đơn thống nhất về số nợ như trên.

2.2. Về hợp đồng thế chấp và xem xét yêu cầu kháng cáo của bà T1 về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2012 liên quan đến đối tượng là quyền sử dụng đất tại hợp đồng thế chấp: Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 15/HĐTC ngày 29/9/2015 thì tài sản thế chấp là quyền sử dụng diện tích đất thuộc thửa đất số 168, tờ bản đồ số 06 tại thị trấn Lai Cách, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương cho Co-opBank; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt: GCN QSDĐ) số I 288318, vào sổ cấp GCN QSDĐ số 684 QSDĐ/LC-CB do UBND huyện Cẩm Bình (nay là UBND huyện Cẩm Giàng) cấp ngày 21/3/1997 đứng tên bà Mai Thị T1 và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương điều chỉnh biến động chủ sử dụng đất là ông Cao Xuân C1 ngày 30/11/2012. HĐTC được công chứng và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Về nguồn gốc tài sản thế chấp theo ông C1 trình bày nhận chuyển nhượng của bà Mai Thị T1 theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/5/2012 có công chứng và ông C1 đã thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng. Tuy nhiên, bà T1

xác định bà chỉ vay tiền ông C1 và nhận từ ông C1 300 triệu đồng, nhà và đất là của bà nên bà vẫn ở trên đất từ trước đến nay. Bà T1 đã có yêu cầu độc lập đề nghị giải quyết hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T1 và ông C1. Kiểm tra tài liệu tại hồ sơ vụ án thấy rằng thủ tục tổng đạt giấy triệu tập cho đương sự của Tòa án cấp sơ thẩm là đúng quy định. Song do bà T1 được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, Tòa án sơ thẩm đã căn cứ quy định tại điểm d khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của bà T1.

Tòa án cấp phúc thẩm đã ra quyết định trưng cầu giám định theo đề nghị của bà T1 đề nghị giám định xác định chữ viết phần ký tên “Mai Thị T1” và chữ ký “T1” tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2012 của Văn phòng Công chứng Bạch Đằng, thành phố Hải Dương và Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng văn bản ghi ngày 28/5/2012 so với chữ ký chữ viết của bà Mai Thị T1 tại Biên bản giao nhận tài liệu ngày 05/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/11/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, Biên bản lấy lời khai ngày 05/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, Biên bản lấy lời khai ngày 17/10/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương và Đơn đề nghị giám định của bà T1. Tại kết luận giám định số 20/KL-KHHS(TL) ngày 16/02/2023, Phòng kỹ thuật hình sự - Công an thành phố Hải Phòng đã kết luận: Các chữ ký chữ viết cần giám định so với mẫu so sánh do cùng một người viết ra.

Căn cứ lời khai của các đương sự và tài liệu chứng cứ do đương sự cung cấp thấy rằng: Mẹ con bà T1 là người quản lý, sử dụng tài sản thế chấp từ trước đến nay. Tại hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/5/2012 đối tượng chỉ có quyền sử dụng 210m² đất, không có tài sản gắn liền với đất. Tại tài liệu thẩm định tài sản thế chấp của Co-opBank thể hiện gồm: diện tích đất 210m²; tài sản gắn liền với đất là nhà xây 2 tầng, tường chịu lực, tầng 1 mái bê tông cốt thép, tầng 2 mái tôn, diện tích xây dựng 80m², diện tích sử dụng 160m², nhà xây năm 2015. Ông C1 trình bày nhận chuyển nhượng đất của bà T1 nhưng bà T1 chưa bàn giao nhà đất mà vẫn cho bà T1 ở nhờ trên đất. Tuy nhiên, khi Ngân hàng thẩm định tài sản thế chấp, bà T1 vẫn đang quản lý tài sản nhưng Ngân hàng không lấy ý kiến của bà T1, không yêu cầu bà T1 ký vào biên bản thẩm định là chưa đầy đủ theo quy định.

Xét thấy việc xem xét hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 và ông C1 ngày 28/5/2022 liên quan trực tiếp đến việc xác định Ngân hàng có thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình hay không? Từ đó mới xác định hiệu lực hợp đồng thế chấp. Do vậy, HĐXX thấy cần chấp nhận một phần kháng cáo của bà T1 hủy bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại, thì mới giải quyết vụ án được toàn diện triệt để, tránh ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự trong vụ án. Nội dung này chưa được xem xét giải quyết tại cấp sơ thẩm, nên không thuộc phạm vi xem xét tại cấp phúc thẩm. Cần giải quyết đồng thời cả yêu cầu độc lập của bà T1 trong vụ án, trên cơ sở xem xét toàn diện quá trình giao kết, thực hiện hợp đồng giữa hai bên, ý chí các bên khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng, giá trị thửa đất, việc giao tiền, giao đất, việc

quản lý nhà đất thế chấp. Trên cơ sở đó đánh giá giải quyết quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao dịch dân sự trên.

[3]. Về án phí: Do hủy án sơ thẩm nên đương sự không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm theo Điều 148 BLTTDS, 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.

Về chi phí giám định tại cấp phúc thẩm: Bà T1 tự nguyện chịu cả, không đề nghị giải quyết nên không phải xem xét giải quyết.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị T1; Hủy toàn bộ bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 23/5/2022 của TAND thành phố H, tỉnh Hải Dương.

2. Giao hồ sơ vụ án về TAND thành phố H để xét xử sơ thẩm lại theo thủ tục chung.

3. Về án phí: Các đương sự không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (08/3/2023).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND thành phố H;
- Chi cục THA DS thành phố H;
- Các đương sự;
- Luật sư;
- Lưu HS; lưu Tòa.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Vũ Thị Yên