TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 86/2019/DS-PT Ngày: 09 - 7 - 2019. *Vv:* " Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; yêu cầu hủy Giấy CNQSD đất; yêu cầu tuyên bố Hợp đồng bảo lãnh, thế chấp vô hiệu, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu ".	

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 Nguyễn Hải Thanh;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đức Nhận;

Ông Bùi Xuân Trọng.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Đỗ Ngọc Chuyền - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa***: Bà Vũ Thị Thúy, Kiểm sát viên.***

Ngày 09 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 90/2017/TLPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2017 về: " Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; yêu cầu hủy Giấy CNQSD đất; yêu cầu tuyên bố Hợp đồng bảo lãnh, thế chấp vô hiệu; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2017/DS-ST ngày 11 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6676/QĐ-PT ngày 24 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn***: Bà Trần Thị L và ông Bùi Xuân H. Địa chỉ: Bản P, xã CM, huyện MS, tỉnh Sơn La; có mặt.

Bị đơn: Bà Trần Thị Nh và ông Tạ Minh T. Địa chỉ: Tiểu khu NS, xã CM, huyện MS, tỉnh Sơn La; bà Nh có mặt.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan***:

1. Ngân hàng Thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Sơn La; địa chỉ: Số 188 đường Tô Hiệu, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đức H - Phó Giám đốc; có mặt

2. Ủy ban nhân dân huyện MS, tỉnh Sơn La.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh A - Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện MS, tỉnh Sơn La; vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị M và ông Hoàng Văn B.

Địa chỉ: Tổ 4, pH Tô Hiệu, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La; có mặt ông B (bà M ủy quyền cho ông B).

Người đại diện thường theo ủy quyền: Ông Đinh Bá Ng - Nơi làm việc: Văn phòng luật sư Thăng Long Hà Nội, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Sơn La. Địa chỉ: 486 đường Lê Duẩn, Chiềng Sinh, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La; vắng mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn*:

+ Luật sư Trần Xuân T - Văn phòng luật Đồng Đội, thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; có mặt.

+ Luật sư Trần Đình Th - Công ty luật KOCI, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà M, ông B: Luật sư Vũ Đức Th - Văn phòng luật sư Thăng Long, Đoàn luật sư tỉnh Sơn La; có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng Thương mại cổ phần và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sơn La:* Luật sư Lê Ngọc Ch và Luật sư Trần Quốc Ch1 - Công ty luật TNHH Hải Phong, thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; Luật sư Lê Ngọc Ch có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 16/6/2014 và các bản tự khai, nguyên đơn bà Trần Thị L và ông Bùi Xuân H trình bày:

Bà L là chị gái ruột của bà Trần Thị Nh. Năm 2003, bà L có mua của ông Hoàng Văn Th (là con trai ruột của ông Ng) một mảnh đất diện tích 930m^2 tại bản NH, xã CM, huyện MS, tỉnh Sơn La, giáp đất của gia đình ông Phạm Hồng Ph, có làm giấy tờ, thỏa thuận giá là 140.000.000đ (một trăm bốn mươi triệu đồng), hình thức là trả góp nhiều lần, lần trả bằng tiền mặt, lần thì trả bằng phân lân, gạo. Sau đó, bà L mua thêm của gia đình ông Ph 1.922m^2 đất. Tổng cộng bà L có 70m đất mặt đường Quốc lộ 6. Do có nhiều đất và công việc làm ăn kinh doanh cần vay nhiều vốn của Ngân hàng nên bà L đã làm đơn đề nghị mượn tên em gái là bà Nh đứng tên phần diện tích đất bà mua của ông Th. Bà L đã tự làm các thủ tục và đến ngày 25/01/2006 thì được UBND huyện MS cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết là GCNQSD đất) số AĐ 494119 mang tên bà Trần Thị Nh, diện tích sử dụng 767m^2. Phần đất còn lại mua của ông Th và ông Ph, bà L làm thủ tục đứng tên mình. Đến năm 2007, bà L xây dựng nhà cấp 4, kho ngô, trạm cân điện tử, lò sấy ngô, máy hút ngô trên diện tích đất 767m^2 và dùng GCNQSD đất để thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng. Toàn bộ tài sản trên đất bà L là người trực tiếp quản lý, sử dụng từ năm 2003 đến nay.

Ngày 16/7/2012, ông bà Nh T dùng GCNQSD đất diện tích 767m^2 mang

tên bà Nh để bảo lãnh cho bà L vay tiền tại Ngân hàng Thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam, Chi nhánh Sơn La *(Viết tắt BIDV Sơn La)*, tổng giá trị thế chấp là 2.200.000.000đ (hai tỷ hai trăm triệu đồng). Ngoài ra, bà L và chồng là ông Bùi Xuân H còn thế chấp đất và tài sản trên 2.085m^2 có GCNQSD đất mang tên mình để bảo đảm khoản tiền vay 9.000.000.000đ (chín tỷ đồng) tại BIDV Sơn La.

Ngày 01/8/2013, bà L ký Hợp đồng hạn mức số 01/2013 với BIDV Sơn La vay 7.000.000.000đ (bảy tỷ đồng) để kinh doanh nông sản, thời hạn vay theo từng hợp đồng cụ thể. Ngày 10/12/2013, bà L ký Hợp đồng số 32/2013 vay 02 tỷ đồng. Ngày 26/3/2014, đến hạn trả khoản tiền vay 950.000.000đ (chín trăm năm mươi triệu đồng) nhưng bà L chưa trả được. Ngày 27/5/2014, vợ chồng ông bà Nh T và BIDV Sơn La đã thoả thuận về việc bàn giao và xử lý tài sản bảo đảm với mức giá tối thiểu là 2.030.000.000đ (hai tỷ không trăm ba mươi triệu đồng), đồng thời ông bà Nh T ủy quyền cho BIDV Sơn La xử lý tài sản bảo đảm. Thực hiện ủy quyền của ông bà Nh T, cùng ngày 27/5/2014, BIDV Sơn La đã chuyển nhượng đất và tài sản trên 767m^2 đất cho bà Nguyễn Thị M và ông Hoàng Văn B với giá 2.030.000.000đ (hai tỷ không trăm ba mươi triệu đồng). Khi BIDV Sơn La đến để bàn giao tài sản cho ông bà M B thì ông bà L H mới biết đất và tài sản trên đất của mình đã bị ông bà Nh T ủy quyền cho BIDV Sơn La bán cho ông bà M B nên ông bà không bàn giao tài sản là đất và tài sản trên đất cho ông bà M B. Ông bà L H đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề gồm:

- Yêu cầu ông bà Nh T trả lại đất và tài sản trên đất và công nhận quyền sử dụng đối với đất và tài sản trên 767m^2 đất là của ông bà L H.

- Yêu cầu hủy GCNQSD đất số AĐ 494119 mang tên Trần Thị Nh do UBND huyện MS cấp ngày 25/01/2006.

- Tuyên bố Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2012/HĐ ngày 16/7/2012 và các văn bản bổ sung của Hợp đồng ký giữa vợ chồng ông bà Nh T, ông bà L H với BIDV Sơn La; hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất số 01/2014 ngày 27/5/2014 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2014 giữa BIDV Sơn La và ông bà M B vô hiệu.

- Yêu cầu ông bà Nh T phải bồi thường cho ông bà theo quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Trần Thị Nh trình bày:

Do tin tưởng vào chị ruột là bà L nên bà và chồng là ông Tạ Minh T đã dùng tài sản là đất và tài sản trên đất diện tích 767m^2 của mình thế chấp để bảo lãnh cho bà L vay tiền. Đến thời điểm trả nợ, bà L không trả được nên ngày 27/5/2014, vợ chồng ông bà đã thoả thuận về giá bán đồng thời ủy quyền cho BIDV Sơn La xử lý tài sản bảo đảm đã ký với BIDV tại Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2012/HĐ ngày 16/7/2012. Thực hiện sự ủy quyền của ông bà Nh T, BIDV Sơn La đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên 767m^2 đất cho ông bà M B với giá 2.030.000.000đ (hai tỷ không trăm ba mươi triệu đồng). Bà Nh xác định đất và tài sản trên đất diện tích 767m^2 có

GCNQSD đất mang tên bà là của vợ chồng bà nên không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của bà L. Ngày 05/9/2014, bà có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án buộc bà L phải trả cho vợ chồng bà số tiền 2.030.000.000đ (hai tỷ không trăm ba mươi triệu đồng) và tiền lãi tính trung bình là 01%/tháng đối với số tiền trên kể từ thời điểm vợ chồng bà trả khoản tiền này cho BIDV Sơn La đến khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ngày 05/10/2015, bà Nh đã có đơn xin rút yêu cầu phản tố. Ngày 14/8/2016, Tòa án nhân dân huyện MS đã đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bà Nh.

Về nguồn gốc đất: Theo bà Nh là do bà và bà L cùng mua chung của ông Th. Trong đó, bà là người trực tiếp trả cho ông Th 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) chia làm nhiều lần, có giấy biên nhận tiền nhưng hiện nay bà không còn L giữ. Đến năm 2007, bà L mượn đất của vợ chồng bà để xây dựng nhà kho, trạm cân điện tử để kinh doanh. Bản thân bà cũng đưa thêm tiền để bà L xây dựng nhà và kho nhưng đưa bao nhiêu thì bà không nhớ cụ thể.

Bị đơn ông Tạ Minh T trình bày tại bản tự khai ngày 04/8/2015:

Việc hợp tác làm ăn kinh doanh giữa vợ ông là bà Nh và bà L như thế nào ông không tham gia nên không biết. Ông đồng ý với những ý kiến của vợ là bà Nh và ủy quyền cho bà Nh tham gia tố tụng tại Tòa án.

Đại diện Ủy ban nhân dân (viết tắt: UBND) huyện MS trình bày tại Văn bản số 2737/UBND-TNMT ngày 04/11/2016 về việc ý kiến đối với yêu cầu của người khởi kiện:

Mặc dù GCNQSD đất số AĐ 494119 mang tên Trần Thị Nh nhưng các thủ tục, giấy tờ liên quan đến việc thực hiện trình tự, thủ tục để cấp GCNQSD đất cho bà Nh đều không có chữ ký xác nhận của người đứng tên chủ sử dụng đất là bà Nh nên không có căn cứ để xác định bà Nh là người thực hiện các thủ tục xin cấp GCNQSD đất. Các thủ tục cũng không ghi tên bà L và cũng không có chữ ký hoặc xác nhận của bà L nên không có căn cứ xác định bà L là người thực hiện các thủ tục xin cấp GCNQSD đất. Việc lập hồ sơ cấp GCNQSD đất mang tên Trần Thị Nh không thực hiện đúng quy định tại Điều 123 của Luật Đất đai năm 2003 và Điều 135 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ. Nguyên nhân do UBND xã CM, các Cơ quan chuyên môn (Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, Chi cục Thuế) không thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong việc lập, thẩm định hồ sơ cấp GCNQSD đất. Đối với các yêu cầu khởi kiện, UBND huyện MS đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đại diện Ngân hàng BIDV Sơn La trình bày:

Do khoản nợ của bà L đến hạn thanh toán, BIDV Sơn La đã nhiều lần thông báo về việc thanh toán khoản nợ nhưng bà L chưa trả nên BIDV Sơn La đã yêu cầu ông bà Nh T thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2012/HĐ ngày 16/7/2012 đã ký kết. Ngày 27/5/2014, ông bà Nh T đã bàn giao tài sản thế chấp và ủy quyền cho BIDV Sơn La xử lý tài sản thế chấp là đất và tài sản trên 767m^2 đất có GCNQSD đất mang tên bà Nh.

thực hiện ủy quyền của ông bà Nh T, BIDV Sơn La đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên 767m^2 đất có GCNQSD đất mang tên bà Nh cho ông bà M B với giá 2.030.000.000đ (hai tỷ không trăm ba mươi triệu đồng). BIDV Sơn La đã xử lý tài sản bảo đảm cho khoản vay của ông bà L H đúng quy định của pháp luật. Do vậy BIDV Sơn La đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông bà L H về việc yêu cầu ông bà Nh T trả lại tài sản bảo đảm BIDV Sơn La đã xử lý, đồng thời yêu cầu ông bà L H có trách nhiệm thực hiện Hợp đồng tín dụng đã ký với BIDV Sơn La. BIDV Sơn La đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2012/HĐ ngày 16/7/2012 và các văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng ký giữa ông bà Nh T, ông bà L H và BIDV Sơn La; Hợp đồng mua bán tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có GCNQSD đất số AĐ 494119 mang tên Trần Thị Nh giữa BIDV Sơn La và ông bà M B có hiệu lực. Đồng thời yêu cầu ông bà L H bàn giao tài sản là đất và tài sản trên 767m^2 đất có GCNQSD đất mang tên bà Nh cho ông bà M B vì khi BIDV Sơn La nhận ủy quyền của ông bà Nh T để xử lý tài sản bảo đảm thì GCNQSD đất mang tên bà Nh; BIDV Sơn La không biết việc bà L mượn tên bà Nh để đứng tên trên GCNQSD đất như bà L trình bày.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M và ông Hoàng Văn B trình bày:

Ngày 27/5/2014, ông bà được BIDV Sơn La chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất diện tích 767m^2, có GCNQSD đất mang tên Trần Thị Nh. Đây là tài sản thế chấp bảo lãnh khoản tiền vay của bà L tại BIDV Sơn La. Tại thời điểm mua đất, ông bà hoàn toàn không biết là đất có tranh chấp và đã trả cho BIDV Sơn La đủ số tiền 2.030.000.000đ (hai tỷ không trăm ba mươi triệu đồng) nhưng đến nay chưa được bàn giao tài sản theo các Hợp đồng đã ký. Ông B, bà M đề nghị Tòa án không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của ông bà L H và yêu cầu BIDV Sơn La phải bàn giao tài sản và thực hiện các nghĩa vụ theo Hợp đồng mua bán tài sản ngày 27/5/2014 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2014. Yêu cầu BIDV Sơn La phải bồi thường thiệt hại do chậm bàn giao tài sản dẫn đến ông bà không kinh doanh nông sản được.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2015/DS-ST ngày 21/12/2015, Tòa án nhân dân huyện MS quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L và ông Bùi Xuân H về việc xác định quyền sở hữu đất và tài sản trên đất 975m^2.

Xác định đất và tài sản trên đất 975m^2 tại bản NH 1, xã CM, huyện MS, tỉnh Sơn La; tứ cận cụ thể như sau: Phía Tây Nam giáp đường Quốc lộ 6 dài 20,8m; phía Đông Nam giáp đường bê tông xóm dài 50m; phía Đông Bắc giáp nhà ông Thoan, ông Tín dài 18,2m; phía Tây Bắc giáp kho ngô (của nhà V Đ đã mua qua Trung tâm đấu giá Sơn La đất của nhà H L). Trên đất gồm nhà xây cấp 4 lợp tôn, kho ngô, trạm cân điện tử, lò xay ngô, máy hút ngô là thuộc quyền sở hữu của ông bà L H nhưng đã được Ngân hàng xử lý bằng hình thức chuyển nhượng cho ông bà M B với số tiền 2.030.000.000đ để thu hồi khoản nợ bà L đã vay của Ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam chi nhánh Sơn La. Chấp nhận

việc Ngân hàng đã xử lý tài sản đảm bảo chuyển nhượng cho ông bà M B với số tiền 2.030.000.000đ. Buộc bà L, ông H phải bàn giao tài sản là đất 975m^2 và tài sản trên đất (có tứ cận nêu trên) cho bà M, ông B.

Buộc bà Nh, ông T phải bồi thường cho bà L, ông H số tiền 2.966.854.500đ (hai tỷ chín trăm sáu mươi sáu triệu tám trăm năm mươi bốn nghìn năm trăm đồng) tiền chênh lệch bán tài sản.

Không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà M, ông B về việc không được sử dụng tài sản do nhận chuyển nhượng từ Ngân hàng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, trách nhiệm thi hành án dân sự và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/12/2015, nguyên đơn bà Trần Thị L, bị đơn bà Trần Thị Nh và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông bà M B kháng cáo không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 24/2016/DS-PT ngày 17/6/2016, Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La quyết định:

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2015/DS-ST ngày 21/12/2015 của Tòa án nhân dân huyện MS, tỉnh Sơn La. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện MS giải quyết lại thường theo quy định của pháp luật.

Lý do:

- Không đưa Ủy ban nhân dân huyện MS tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong khi bà L có yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 494119;

- Chưa xem xét yêu cầu đề nghị tuyên Hợp đồng thế chấp tài sản và hợp đồng mua bán tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa Ngân hàng và ông bà M B;

- Về định giá tài sản là đất cùng toàn bộ tài sản trên đất mang tên bà Nh, quá trình giải quyết xác định là tài sản của bà L do bà Nh đứng tên và là tài sản đảm bảo cho khoản vay của bà L tại Ngân hàng. Thực tế tài sản bảo đảm cho khoản tiền vay của bà L diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 767m^2 nhưng thực tế đất sử dụng là 975m^2. Cấp sơ thẩm không làm rõ vị trí, tài sản trên diện tích đất 767m^2 đối với diện tích đất này đã định giá và chấp nhận phần định giá 975m^2 là chưa có căn cứ;

- Quá trình giải quyết yêu cầu độc lập của Ngân hàng, cấp sơ thẩm chưa tiến hành hòa giải;

- Chưa xem xét đến tính hợp pháp, trình tự, thủ tục của các hợp đồng do các bên thực hiện như Hợp đồng thế chấp tài sản, hợp đồng ủy quyền bán tài sản và hợp đồng mua bán tài sản số 01/2014/HĐMB ngày 27/5/2014 giữa Ngân hàng và ông bà M Bạch có hiệu lực hay không để có căn cứ xác định lỗi và giải quyết hậu quả của hợp đồng, dẫn đến giải quyết vụ án chưa đầy đủ, toàn diện nội dung vụ án là chưa đảm bảo quyền lợi của đương sự;

- Việc rút yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Nh, cấp sơ thẩm có nhận định và chấp nhận song không được công nhận tại quyết định của bản án cũng như

xử lý đối với tiền tạm ứng án phí do bà Nh nộp.

Ngoài ra, bản án phúc thẩm còn xử lý tiền tạm ứng án phí phúc thẩm người kháng cáo đã nộp.

Ngày 15/7/2016, Tòa án nhân dân huyện MS thụ lý để giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật. Do nguyên đơn bà L, ông H có yêu cầu hủy GCNQSD đất số AĐ 494119 mang tên bà Trần Thị Nh và xét thấy vụ án có tính chất phức tạp nên ngày 17/10/2016, Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La đã quyết định rút hồ sơ vụ án để giải quyết thường theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2017/DS-ST ngày 11/10/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La đã căn cứ Điều 369, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 123, 130, 136 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 135 của Nghị định số 181 /2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ; khoản 1 Điều 56, khoản 1 Điều 58, Điều 62 của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 và khoản 13 của Nghị định số 11/2012/NĐ- CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ; điểm a khoản 1 Điều 10 của Thông tư liên tịch số 16/2014/TTLT-BTP-BTNMT-NHNN ngày 06/6/2014 của Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; khoản 1, khoản 4 Điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L và ông Bùi Xuân H về việc:

Xác định quyền sử dụng đất và tài sản trên thửa đất số: 12; 12(1), tờ bản đồ số: SĐ-04, địa chỉ thửa đất: Bản NH 1, xã CM, huyện MS, tỉnh Sơn La, diện tích 767m^2, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 494119 mang tên Trần Thị Nh do UBND huyện MS cấp ngày 25/01/2006, tứ cận cụ thể như sau: Phía Tây Nam giáp đường Quốc lộ 6 dài 20m; phía Đông Nam và Đông Bắc giáp đất của bà Trần Thị L dài 20m, 21m và 15m (đất bị chéo); phía Tây Bắc giáp đất của bà Trần Thị L dài 41,5m (khu đất này đã bị BIDV Sơn La bán đấu giá để xử lý khoản vay khác của bà L - có bản đồ trích đo khu đất kèm thường theo). Tài sản trên đất gồm có: 01 (một) trạm cân điện tử 80 tấn, hiệu Electronic - Scale, kích thước 16m x 3,2m, ngày sản xuất 21/5/2007. 01 (một) nhà 01 tầng tổng diện tích 107m^2, trong đó, phía trước xây tường chịu lực, sàn mái bê tông cốt thép, diện tích 35,36m^2, phía sau xây tường chịu lực 220mm, mái lợp tôn, trần nhựa, nền lát gạch Ceramic 300 x 300mm, diện tích 71,64m^2; 01 (một) cổng sắt rộng 5,8m x cao 3,6m. 01 (một) bể nước xây tường 110mm, có nắp bê tông cốt thép, diện tích 10,4m^2 x cao 2,57m = 26,728m^3. 01 (một) téc nước 01m^3, 01 (một) téc nước 02m^3, loại téc đứng Tân Á được đặt trên một khung thép V5 cao 4m x dài 2,5m x rộng l,2m: Một phần nhà kho khung cột sắt, mái tôn, tường bao xây gạch chỉ 220mm, trát vữa xi măng, nền bê tông, diện tích 660m^2; một phần bể hút dung tích 70,2m^3; một phần sàn sấy diện tích 40,4m^2 (phần nằm trên 767m^2 đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên

Trần Thị Nh) là của bà Trần Thị L và ông Bùi Xuân H.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị L và ông Bùi Xuân H về việc:

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 494119 mang tên Trần Thị Nh do UBND huyện MS cấp ngày 25/01/2006;

- Tuyên Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2012/HĐ ngày 16/7/2012 và các văn bản bổ sung của Hợp đồng ký giữa bà Trần Thị Nh, ông Tạ Minh T, bà Trần Thị L, ông Bùi Xuân H với Ngân hàng Thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sơn La là vô hiệu;

- Tuyên Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất số 01/2014 ngày 27/5/2014 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2014 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sơn La với bà Nguyễn Thị M và ông Hoàng Văn B là vô hiệu;

- Buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sơn La và bà Trần Thị Nh phải bồi thường tổng số tiền: 3.049.200.000đ (ba tỷ không trăm bốn mươi chín triệu hai trăm nghìn đồng), trong đó, Ngân hàng Thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sơn La phải bồi thường 2.772.000.000đ (hai tỷ bảy trăm bảy mươi hai triệu đồng); bà Trần Thị Nh phải bồi thường 277.200.000đ (hai trăm bảy mươi bảy triệu hai trăm nghìn đồng).

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sơn La về việc:

- Công nhận Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2012/HĐ ngày 16/7/2012 và các văn bản bổ sung của Hợp đồng ký giữa bà Trần Thị Nh, ông Tạ Minh T, bà Trần Thị L, ông Bùi Xuân H với Ngân hàng Thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sơn La có hiệu lực;

- Công nhận Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất số 01/2014 ngày 27/5/2014 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2014 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sơn La với bà Nguyễn Thị M và ông Hoàng Văn B có hiệu lực;

Buộc bà Trần Thị L và ông Bùi Xuân H phải bàn giao tài sản là đất có diện tích 767m^2 và tài sản trên đất (nêu tại khoản 1) tại thửa đất số: 12; 12(1), tờ bản đồ số: SĐ-04, địa chỉ thửa đất: Bản NH 1, xã CM, huyện MS, tỉnh Sơn La, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 494119 mang tên Trần Thị Nh do UBND huyện MS cấp ngày 25/01/2006 cho bà Nguyễn Thị M và ông Hoàng Văn B.

4. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị M và ông Hoàng Văn B về việc buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần phần đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sơn La, UBND huyện MS và bà Trần Thị L, ông Bùi Xuân H phải liên đới bồi thường số tiền 1.751.558.000 (một tỷ bảy trăm năm mươi mốt triệu năm trăm năm mươi tám nghìn đồng) do không được sử dụng tài sản nhận chuyển nhượng từ Ngân hàng trong 40 tháng (bằng 3,33 năm).

5. Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thị Nh và ông Tạ Minh T phải chịu

7.560.000đ (bảy triệu năm trăm sáu mươi nghìn đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 11/5/2017. Buộc bà Trần Thị Nh và ông Tạ Minh T phải hoàn trả cho bà Trần Thị L và ông Bùi Xuân H 7.560.000đ. (bảy triệu năm trăm sáu mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã sử dụng cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 11/5/2017.

6. Về án phí:

- Bà Trần Thị L và ông Bùi Xuân H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền 92.984.000đ (chín mươi hai triệu chín trăm tám mươi tư nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện MS theo biên lai thu số 004758 ngày 02/7/2014 là 200.000đ (hai trăm nghìn đồng), số 004777 ngày 27/8/2014 là 36.300.000đ (ba mươi sáu triệu ba trăm nghìn đồng), tổng cộng 36.500.000đ (ba mươi sáu triệu năm trăm nghìn đồng). Còn phải nộp tiếp 56.484.000đ (năm mươi sáu triệu bốn trăm tám mươi tư nghìn đồng).

- Bà Trần Thị Nh và ông Tạ Minh T phải chịu 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ngân hàng Thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sơn La được trả lại 36.300.000đ (ba mươi sáu triệu ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 01568 ngày 10/9/2015 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện MS.

- Bà Nguyễn Thị M và ông Hoàng Văn B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền 64.546.740đ (sáu mươi tư triệu năm trăm bốn mươi sáu nghìn, bảy trăm bốn mươi đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/10/2017, nguyên đơn bà Trần Thị L và ông Bùi Xuân H kháng cáo toàn bộ bản án.

Ngày 25/10/2017, bị đơn bà Trần Thị Nh và ông Tạ Minh T, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M và ông Hoàng Văn B kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; những người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự trong vụ án không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Nguyên đơn và Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có quan điểm: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án không khách quan, chưa toàn diện, nhiều vấn đề trong vụ án còn chưa được làm rõ, cụ thể:

Thứ nhất, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định tài sản của bà L nhưng lại để bà Nh định đoạt, điều này thể hiện sự mâu thuẫn trong nhận định của bản án sơ thẩm. Ngay từ nhận định ban đầu của bản án sơ thẩm đã mâu thuẫn như vậy nên toàn bộ bản án sơ thẩm đã không thể hiện được sự khách quan. Không có tài liệu nào trong hồ sơ vụ án thể hiện bà Nh có đóng góp vào trạm cân, nhà kho, lò sấy của bà L và bản thân bà Nh cũng thừa nhận rằng toàn bộ tài sản này là do bà

L tạo lập. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại chấp nhận việc bà Nh thế chấp tài sản cho Ngân hàng là không phù hợp với quy định của pháp luật.

Thứ hai, UBND huyện MS đã khẳng định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nh là trái quy định của pháp luật, bản án sơ thẩm nhận định đất tranh chấp là thuộc sở hữu của bà L. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nh là thiếu sót nghiêm trọng, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà L.

Thứ ba, do bà L là khách hàng ưu đãi của Ngân hàng nên khi Ngân hàng cho bà L vay tiền đã chủ quan, không làm đầy đủ các thủ tục, công tác thẩm định tài sản thì sơ sài, chủ quan nên khi xảy ra hậu quả thì Ngân hàng phải chịu trách nhiệm đối với lỗi chủ quan này. Bà L có tham gia ký kết 03 bên trong hợp đồng đảm bảo nhưng khi Ngân hàng tiến hành xử lý tài sản đảm bảo đã không thông báo cho bà L biết; việc Ngân hàng thuê vệ sỹ đến nhà xưởng của bà L để đập phá là trái với quy định của pháp luật. Rõ ràng, Ngân hàng đã có lỗi trong việc xử lý tài sản đảm bảo và có lỗi với vợ chồng bà M, ông B trong việc bàn giao tài sản mua bán.

Ngoài ra, việc Giám đốc Ngân hàng BIDV chi nhánh Sơn La ký văn bản thu giữ tài sản là trái thẩm quyền, Ngân hàng không có thẩm quyền thu giữ tài sản của doanh nghiệp. Hơn nữa, tại giai đoạn giải quyết sơ thẩm vụ án, Ngân hàng không hề xuất trình văn bản thể hiện việc Văn phòng đăng ký đất đai đã xác nhận các tài sản thế chấp. Tại phiên tòa hôm nay, Ngân hàng mới xuất trình tài liệu này, rõ ràng tài liệu này thể hiện sự mờ ám của Ngân hàng để che giấu những sai trái của Ngân hàng đã gây ra. Việc làm tùy tiện này của Ngân hàng thể hiện thái độ coi thường pháp luật và không thể chấp nhận được.

Từ những căn cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Nguyên đơn bà L bổ sung: Ngân hàng cùng với bà Nh, vợ chồng bà M, ông B đã khiến cho việc kinh doanh của tôi bị ngừng hoạt động trong thời gian niêm phong tài sản và bán tài sản của tôi. Số tiền thiệt hại mà tôi phải gánh chịu lên tới 3.049.200.000 đồng nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho tôi.

- Bị đơn bà Nh có quan điểm: Do bà L là chị gái của tôi nên tôi quá tin tưởng bà L, thực tế, vợ chồng tôi đã góp tiền với bà L để mua đất và được UBND huyện MS cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng trình tự, thủ tục thường theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, bà L lại giả tạo chứng cứ, cố tình chiếm đoạt tài sản của vợ chồng tôi. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã đầy đủ thủ tục nên UBND huyện MS mới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi, việc L trữ hồ sơ là trách nhiệm của UBND huyện MS, sau 08 năm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có khiếu nại gì, bao nhiêu năm như vậy chính quyền xác lập quyền sở hữu cho tôi nhưng khi có tranh chấp thì UBND huyện MS lại nhận định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi bị thiếu sót về thủ tục là không thể chấp nhận được.

Vợ chồng tôi còn dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp với Ngân hàng cho bà L vay tiền, bà L còn chứng kiến việc vợ chồng tôi ký vào hợp đồng thế chấp và không có ý kiến gì. Khi bà L không trả được nợ cho Ngân hàng thì bà L lại cho rằng đất là của bà L và thoái thác nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng là không thể chấp nhận được.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét đất do UBND huyện MS cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi nên thuộc sở hữu của tôi, tài sản trên đất tuy là do bà L gây dựng nhưng chồng tôi cũng có công đóng góp nên cũng có phần đối với khối tài sản này. Ngoài ra, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét trách nhiệm của UBND huyện MS khi không tuân thủ thường theo quy định của pháp luật, khiến vụ án diễn ra theo chiều hướng phức tạp như hiện nay.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp và đại diện của Ngân hàng Thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sơn La có quan điểm: Quy trình về xử lý tài sản đảm bảo của Ngân hàng là đúng theo quy định của pháp luật, cụ thể Ngân hàng đã thông báo về nghĩa vụ trả nợ cho bà L, bà Nh nhiều lần nhưng bà L không có thiện chí trả nợ nên Ngân hàng đã tiến hành xử lý tài sản đảm bảo thường theo đúng quy định của pháp luật. Thực tế, bà L đã có lỗi khi không trả nợ cho Ngân hàng, xong lại có thái độ chống đối, cản trở việc Ngân hàng xử lý tài sản đảm bảo.

Việc thiệt hại của ông B, bà M phải gánh chịu là có thật nhưng thiệt hại của ông, bà M B không phải lỗi do Ngân hàng mà lỗi của bà L đã cố tình chiếm giữ tài sản trái pháp luật. Vì vậy, trách nhiệm bồi thường cho ông B, bà M không phải của Ngân hàng mà là của bà L. Về thiệt hại cụ thể của ông B, bà M thì đề nghị Hội đồng xét xử xem xét thường theo quy định của pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2012/HĐ ngày 16/7/2012 để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của Ngân hàng.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà M và ông B có quan điểm: Vợ chồng ông B, bà M mua bán nhà đất với Ngân hàng là đúng quy định của pháp luật, việc mua bán đã được công chứng, giá mua là 2,03 tỷ đồng và ông B, bà M đã trả tiền đầy đủ cho Ngân hàng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Nh và chính bà Nh đã ủy quyền cho Ngân hàng xử lý tài sản của bà Nh nên việc mua bán của ông B, bà M với Ngân hàng là hợp pháp, tài sản mua bán đã được chuyển dịch cho ông B, bà M nhưng Ngân hàng lại không thực hiện nghĩa vụ bàn giao tài sản cho ông B, bà M theo đúng hợp đồng mua bán. Như vậy, Ngân hàng đã có lỗi trong việc không thực hiện đúng theo hợp đồng với ông B, bà M, gây thiệt hại nghiêm trọng cho ông B, bà M. Tại phiên tòa hôm nay, bên phía Ngân hàng cũng thừa nhận ông B, bà M có thiệt hại do việc không bàn giao nhà đất của Ngân hàng nhưng Ngân hàng lại không chịu nhận trách nhiệm mà đùn đẩy trách nhiệm cho bà L là không thể chấp nhận được bởi lẽ: Ông B, bà M giao dịch mua bán với Ngân hàng chứ ông bà không giao dịch với bà L nên Ngân hàng phải có trách nhiệm với ông B, bà M, còn bà L có trách nhiệm với Ngân hàng như thế nào thì ông B, bà M không liên quan.

Ngoài ra, ông B, bà M đã nhiều lần đề nghị hủy hợp đồng mua bán nhà

đất với Ngân hàng và yêu cầu Ngân hàng hoàn trả ông bà 2,03 tỷ đồng nhưng Ngân hàng không chấp nhận. Ông B, bà M kinh doanh nông sản, không có mặt bằng, trạm cân, lò sấy để hoạt động kinh doanh nên bị thiệt hại nghiêm trọng. Nếu như kết thúc vụ án này, Ngân hàng có thu hồi được tài sản để giao cho ông B, bà M đi chăng nữa thì những tài sản này cũng đã bị hao mòn nhiều theo thời gian không còn nguyên giá trị như khi giao kết hợp đồng.

Vì vậy, Ngân hàng và UBND huyện MS phải có trách nhiệm liên đới bồi thường cho ông bà M B số tiền 1,7 tỷ đồng do ông B, bà M không nhận được mặt bằng để kinh doanh và hao mòn tài sản. Ngoài ra, ông B, bà M mua bán nhà đất với Ngân hàng tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật nhưng ông B, bà M đã phải chịu nhiều thiệt hại. Bản án sơ thẩm buộc ông B, bà M phải chịu 64.546.740 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm là không thỏa đáng, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng ông B, bà M không phải chịu số tiền án phí dân sự này. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác định ai là người có lỗi gây thiệt hại cho ông B, bà M nên chưa đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho ông B, bà M. Nếu Hội đồng xét xử không khắc phục được việc này thì đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội có quan điểm:

+ Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Kháng cáo của các đương sự trong vụ án là hợp lệ và trong thời hạn luật định nên vụ án cần thiết phải xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

+ Về nội dung vụ án:

UBND huyện MS đã xác nhận việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nh là không đúng quy định của pháp luật; Tòa án cấp sơ thẩm cũng xác định diện tích đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà L, ông H nhưng lại không chấp nhận yêu cầu của bà L về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Nh là không đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Ngân hàng không xuất trình việc đăng ký giao dịch bảo đảm nhưng tại phiên tòa hôm nay, bên phía Ngân hàng xuất trình văn bản đăng ký giao dịch đảm bảo được Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận. Tuy nhiên, bên phía Ngân hàng cũng không xuất trình được bản gốc của văn bản này nên chưa có căn cứ để xác thực việc Ngân hàng đã làm thủ tục đăng ký giao dịch đảm bảo thường theo đúng quy định pháp luật hay chưa.

Việc thẩm định tài sản của Ngân hàng là chưa chặt chẽ, chưa làm rõ xem tài sản thế chấp là của ai. Khi Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp thì không thông báo cho bà L biết. Vì vậy, việc xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng diễn ra không minh bạch. Sau đó, Ngân hàng đã tiến hành lập hợp đồng mua bán tài sản thế chấp với ông B, bà M. Việc mua bán của ông B, bà M là phù hợp với quy định của pháp luật, ông B, bà M đã thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho Ngân hàng nhưng Ngân hàng lại không thực hiện được nghĩa vụ bàn giao tài sản cho ông B, bà M và tại phiên tòa hôm nay, bên phía Ngân hàng cũng thừa nhận lỗi không bàn giao tài sản của Ngân hàng đã gây thiệt hại thực tế cho ông B, bà M. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét mức thiệt hại cụ thể của ông B,

bà M và liệu bà L có thiệt hại thực tế khi bị niêm phong tài sản hay không, rồi ai phải chịu trách nhiệm đối với các thiệt hại của những đương sự này cũng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết.

Những thiếu sót này của Tòa án cấp sơ thẩm không thể khắc phục được tại cấp phúc thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án để đảm bảo vụ án được giải quyết khách quan, toàn diện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Xét kháng cáo của bà Trần Thị Nh cho rằng bà là người có quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản trên đất đang tranh chấp:

[1.1] Căn cứ các tài liệu như: Giấy chuyển nhượng đất và nhà ngày 02/8/2003, giấy chuyển nhượng đất ngày 01/11/2003, có đầy đủ chữ ký của hai bên và xác nhận của Trưởng bản NH 1 lúc đó là ông Hoàng Văn B; lời khai của ông Hoàng Văn Th và kết quả đối chất tại phiên hòa giải ngày 01/8/2014, giấy xác nhận ngày 02/8/2014 của ông Th đều xác định ông Th chỉ bán đất cho bà L, bà L trả tiền cho ông làm nhiều lần, trong đó có một số lần trả bằng gạo, xi măng, sắt thép để ông làm nhà. Có 01 lần bà Nh trả cho ông 5.000.000đ (năm triệu đồng) nhưng đây cũng là tiền của bà L nhờ bà Nh trả hộ. Đến ngày 17/9/2004 thì bà L trả xong, mỗi lần trả tiền ông Th đều ký sổ xác nhận. Bà Nh cho rằng diện tích đất nêu trên là của bà và bà L cùng mua chung của ông Th, bà là người trực tiếp trả cho ông Th 100.000.000đ chia làm nhiều lần nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Về tài sản trên đất: Năm 2007, bà L là người trực tiếp bỏ tiền ra thuê nhóm thợ của ông Bùi Văn V xây dựng kho và tường bao trên đất để kinh doanh. Việc xây dựng và thanh toán tiền công 67.000.000đ được ông Vũ xác nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nh đã thừa nhận tài sản trên đất là do vợ chồng bà L xây dựng; bà Nh còn cho rằng chồng bà Nh là ông T có làm thuê cho bà L nên tài sản trên đất là có phần của vợ chồng bà Nh, quan điểm này của bà Nh là không thỏa đáng và không thuyết phục.

[1.2] Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/5/2017 xác định tổng diện tích đất bà L đang trực tiếp quản lý, sử dụng là 1.063m^2, trong đó 767m^2 đất được cấp GCNQSD đất mang tên bà Trần Thị Nh và 296m^2 đất nằm ngoài GCNQSD đất mang tên bà Nh, lớn hơn so với diện tích đất bà L mua của ông Th năm 2003. Bà L khai nhận sau khi mua đất của ông Th, năm 2007, bà mua thêm một phần đất của ông H, ông Ch và ông S giáp với đất của bà để cho vuông đất. Lúc mua bán các bên không tiến hành đo đạc để xác định diện tích cụ thể và bà L cung cấp được tất cả các tài liệu, chứng cứ chứng minh về nguồn gốc đất, trong đó có Giấy xin mượn tài sản đề ngày 22/7/2012 của bà Nh. Bà Nh khai khi làm GCNQSD đất bà khai giảm diện tích đất đi để nộp thuế ít hơn nhưng UBND huyện MS xác định không có giấy tờ kê khai nào mang tên bà

Nh. Đối với Giấy xin mượn tài sản ngày 22/7/2012, bà Nh cho rằng nội dung chứng thực chữ ký của UBND xã CM đã bị hủy bỏ theo Quyết định số 29/QĐ-UBND ngày 27/4/2015. Xét thấy, Quyết định số 29/QĐ-UBND của UBND xã CM viện dẫn quy định tại khoản 3 Điều 17 Nghị định số 79/2007/NĐ-CP ngày 18/5/2007 của Chính phủ, hết hiệu lực kể từ ngày 10/4/2015 để hủy bỏ nội dung chứng thực chữ ký là trái pháp luật. Mặt khác, giấy xin mượn đất là do chính tay bà Nh viết, có chữ ký xác nhận của ông T và tiểu khu trưởng Tiểu khu NS, đây không phải giấy tờ bắt buộc phải công chứng hoặc chứng thực theo quy định nên xác định có việc bà Nh viết giấy mượn đất và tài sản của bà L. Từ những căn cứ trên, thấy có đủ cơ sở xác định toàn bộ đất và tài sản trên 1.063m^2 đất, trong đó có 767m^2 đất được cấp GCNQSD đất mang tên bà Nh là của bà L và ông H.

[1.3] Với những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy bản án sơ thẩm xác định quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là của bà L là có căn cứ. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Nh.

[2] Xét kháng cáo của bà Trần Thị L:

[2.1] Về việc yêu cầu hủy GCNQSD đất số AĐ 494119 mang tên bà Trần Thị Nh do UBND huyện MS cấp ngày 25/01/2006: Mọi văn bản, giấy tờ liên quan đến việc thực hiện các thủ tục để cấp GCNQSD đất cho bà Nh đều không có chữ ký người đứng tên chủ sử dụng đất, vi phạm quy định tại Điều 123 của Luật Đất đai năm 2003 và Điều 135 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ. Mặt khác, các tài liệu có trong hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện bà L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Th vào năm 2003, không có tài liệu nào thể hiện bà L đã chuyển nhượng, tặng cho bà Nh, như vậy việc UBND huyện MS cấp GCNQSD đất cho bà Nh là không đúng nguồn gốc; pháp luật về đất đai cũng không có quy định về việc cho mượn tên để đăng ký quyền sử dụng đất. Những vi phạm này đã được UBND huyện MS thừa nhận tại Văn bản số 2737/UBND-TNMT ngày 04/11/2016. Bản án sơ thẩm khi xác định rõ nguồn gốc đất, xác định rõ quyết định cấp GCNQSD đất mà UBND huyện MS đã cấp cho bà Nh vi phạm các quy định tại Điều 123 của Luật Đất đai năm 2003 và Điều 135 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ nhưng lại không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này là mâu thuẫn, không phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.2] Về Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2012/HĐ ngày 16/7/2012:

- Tài sản dùng để đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Quyền sử dụng 767m^2 đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc về bà Nh, tuy nhiên tài sản trên đất (Trạm cân, nhà xưởng, kho, lò sấy, bể…) thuộc sở hữu của vợ chồng bà L và ông H. Trước khi xác lập giao dịch này, phía BIDV Sơn La đã không thẩm định kỹ dẫn đến xác định tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc quyền sử dụng và sở hữu của bà Nh và ông T là không đúng bản chất. Theo GCNQSD đất mang tên bà Nh thì diện tích đất là 767m^2

nhưng thực tế là 1.063m^2 (theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/5/2017), quan điểm của đại diện BIDV Sơn La tại phiên tòa phúc thẩm cho rằng có thẩm định tài sản thế chấp nhưng không đo đạc, cho rằng tài sản trên đất đương nhiên của bà Nh thể hiện sự cẩu thả, tắc trách, thiếu trách nhiệm trong quá trình thẩm định tài sản làm cơ sở ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên. Hồ sơ vụ án không có tài liệu thể hiện việc Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2012/HĐ ngày 16/7/2012 đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định tại Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ; tại phiên tòa phúc thẩm đại diện BIDV Sơn La cung cấp tài liệu xác định Hợp đồng đã được đăng ký giao dịch bảo đảm nhưng không xuất trình được bản gốc nên chưa có đủ căn cứ để đánh giá. Vì vậy, bản án sơ thẩm công nhận Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2012/HĐ ngày 16/7/2012 có hiệu lực toàn bộ là không phù hợp.

- Trong việc xử lý tài sản thế chấp: Bà L là một trong các bên tham gia ký kết Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2012/HĐ ngày 16/7/2012, là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng, khai thác tài sản thế chấp. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện BIDV Sơn La cho rằng vì bà L không thiện chí nên khi xử lý tài sản thế chấp ngân hàng chỉ thông báo cho bà Nh và không thông báo cho bà L là không Thỏa đáng, không công khai, minh bạch, vi phạm quy định tại khoản 3 Điều 58 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP của Chính phủ ngày 29/12/2006 về Giao dịch bảo đảm. Bản án sơ thẩm xác định quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là của vợ chồng bà L nhưng lại chấp nhận việc bà Nh có quyền định đoạt, ủy quyền giao cho Ngân hàng bán tài sản mà không có ý kiến của bà L là mâu thuẫn và không phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự về quyền của chủ sở hữu đối với tài sản.

[2.3] Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, bà L có nhiều đơn đề nghị cho rằng bà đã có quá trình vay Ngân hàng nhiều năm, thế chấp bằng nhiều tài sản; khoản vay 2,2 tỷ đồng mà Ngân hàng xử lý nợ trong vụ án này nằm trong khoản vay hơn 8 tỷ đồng từ năm 2006. Bà L cho rằng hồ sơ vụ án không có bản gốc của các Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2011/HĐ, số đăng ký tại NH: 1776237 ngày 15/7/2011 (BL 21-29) và Hợp đồng thế chấp bất động sản số 219/2010/HĐ, số đăng ký tại NH: 1776237 ngày 30/10/2010 (BL 30-37) ký kết giữa bà Trần Thị L, ông Bùi Xuân H và Ngân hàng BIDV chi nhánh Sơn La và cho rằng chữ ký của ông Bùi Xuân H (chồng bà L) có dấu hiệu bị giả mạo, đề nghị Tòa án giám định chữ ký. Để có cơ sở giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã yêu cầu ngân hàng BIDV chi nhánh Sơn La cung cấp bản gốc đối với các Hợp đồng thế chấp nêu trên nhưng phía Ngân hàng không hợp tác, không thực hiện nghĩa vụ cung cấp chứng cứ nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để giám định và xem xét, đánh giá tại phiên tòa phúc thẩm.

[2.4] Với những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định kháng cáo của bà Trần Thị L và ông Bùi Xuân H là có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo của ông B, bà M: Ngày 27/5/2014, ông bà được ngân hàng BIDV chi nhánh Sơn La chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên

đất diện tích 767m^2, có GCNQSD đất mang tên bà Trần Thị Nh. Đây là tài sản thế chấp bảo lãnh khoản tiền vay của bà L tại ngân hàng. Tại thời điểm giao dịch, phía Ngân hàng không cho ông B bà M biết về tình trạng tài sản, Ngân hàng vẫn chưa thực hiện được quyền tài sản theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2012/HĐ ngày 16/7/2012, tài sản thế chấp vẫn do bà L đang chiếm giữ, sử dụng nhưng đã tiến hành giao dịch bán tài sản cho ông B, bà M; Hợp đồng mua bán tài sản giữa Ngân hàng đã được công chứng theo quy định của pháp luật; phía ông B, bà M đã thực hiện nghĩa vụ, thanh toán toàn bộ số tiền theo Hợp đồng là 2.030.000.000đ (hai tỷ không trăm ba mươi triệu đồng); phía Ngân hàng đã nhận đủ tiền theo Hợp đồng nhưng không thực hiện được nghĩa vụ bàn giao tài sản, dẫn đến ông B, bà M không được sử dụng, khai thác giá trị của tài sản đã giao dịch, gây thiệt hại cho ông B, bà M. Do đó, lỗi trong việc không thực hiện được giao dịch này hoàn toàn thuộc về phía Ngân hàng. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Ngân hàng BIDV chi nhánh Sơn La và Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ngân hàng cũng thừa nhận việc không bàn giao tài sản của Ngân hàng đã gây thiệt hại thực tế cho ông B, bà M nhưng nại lý do bà L chiếm giữ tài sản nên không thực hiện được nghĩa vụ là không thỏa đáng. Tại phiên tòa phúc thẩm, cả ông B và đại diện Ngân hàng đều chưa xác định được giá trị thiệt hại cụ thể của bà M, ông B. Tại cấp sơ thẩm, bà M, ông B đã nêu yêu cầu của mình về bồi thường thiệt hại, cấp sơ thẩm đã không đánh giá chứng cứ đầy đủ nên đã bác yêu cầu và buộc bà M và ông B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền 64.546.740đ (sáu mươi tư triệu năm trăm bốn mươi sáu nghìn bảy trăm bốn mươi đồng) là không phù hợp.

[4] Với những phân tích, nhận định nêu trên, xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, việc đánh giá chứng cứ chưa chính xác mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà M, ông B; quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội về việc đề nghị hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La để giải quyết lại vụ án.

[5] Về án phí: Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng Dân sự, do hủy bản án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm. Án phí sơ thẩm sẽ được xác định khi Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 01/2017/DS-ST ngày 11/10/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí:

Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm:

- Hoàn trả bà Trần Thị L số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo Biên lai thu số 03484 ngày 25/10/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sơn La.

- Hoàn trả bà Trần Thị Nh số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo Biên lai thu số 03485 ngày 25/10/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sơn La.

- Hoàn trả bà Nguyễn Thị M số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo Biên lai thu số 03486 ngày 26/10/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sơn La.

Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xác định lại khi tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

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

Nơi nhận:
- *VKSNDCC tại Hà nội;*
- *TAND tỉnh Sơn La;*
- *VKSND tỉnh Sơn La;*
- *Cục THADS tỉnh Sơn La;*
- *Các đương sự (theo địa chỉ);*
- *Lưu HS, HCTP.*

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)
Nguyễn Hải Thanh