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

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 34/2022/DS-GĐT
Ngày 23-9-2022
V/v tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

***- Thành phần Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao gồm có*:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lương Ngọc Trâm;

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Minh;
Ông Ngô Tiến Hùng;
Ông Ngô Hồng Phúc;
Ông Nguyễn Biên Thùy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thanh Thủy - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tối cao.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Việt Hùng - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 23 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự "*Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản*" giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Lê Minh T, sinh năm 1964;
2. Bà Lê Thị Thanh T1, sinh năm 1964;

Cùng cư trú tại: Số 217 THĐ, hẻm B, khóm ĐA5, phường MX, thành phố LX, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Minh T: Bà Lê Thị Thanh T1, sinh năm 1964; (Văn bản ủy quyền ngày 19/4/2019).

- Bị đơn:

1. Ông Phạm Quốc G, sinh năm 1990;
2. Bà Nguyễn Thụy Phương Q, sinh năm 1986;

Cùng cư trú tại: Số 14/1, khóm MT, phường MQ, thành phố LX, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Huỳnh Thị Kim D, sinh năm 1963; cư trú tại: Số 14/1, khóm MT, phường MQ, thành phố LX, tỉnh An Giang. (Văn bản ủy quyền ngày 17/10/2020).

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

1. Ngân hàng Thương mại cổ phần SG; trụ sở: Số 927 THĐ, phường M, quận n, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Tấn Hoàng V, Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Mạnh H, sinh năm 1975; Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ (Văn bản ủy quyền số 418/UQ-TGĐ.19 ngày 18/10/2019).

2. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang; trụ sở: Số 837 THĐ, phường BK, thành phố LX, tỉnh An Giang.

3. Văn phòng công chứng LX; trụ sở: Số 01 THĐ, phường ML, thành phố LX, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 14/3/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Lê Thị Thanh T1 trình bày:

Trước đây, bà và ông G có quen biết với nhau, bà có nhu cầu vay số tiền 1.700.000.000 đồng, nhưng do bà không quen biết Ngân hàng nên không vay được nhiều, ông G nói muốn vay được số tiền này thì chuyển nhượng nhà đất của bà cho ông G để ông G vay tiền giùm bà. Bà đồng ý và hai bên lập Tờ thỏa thuận ngày 03/10/2016 để ông C, bà Q đứng tên giùm để làm hồ sơ vay 1.700.000.000 đồng của Ngân hàng và thời hạn đứng tên giùm là 05 năm. Bà có tự nguyện ký tên trong Tờ thỏa thuận ngày 03/10/2016. Đến ngày 06/10/2016, vợ chồng bà và vợ chồng ông G, bà Q đến Văn phòng công chứng LX ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất như đã thỏa thuận. Việc vợ chồng bà ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/10/2016 cũng là tự nguyện, không bị ai đe dọa hay ép buộc.

Sau khi hai bên lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà thì ông G không đưa tiền cho bà mà ông G, bà Q lại căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/10/2016 để yêu cầu thực hiện thủ tục thay đổi chủ sở hữu nhà, chủ sử dụng đất và được Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh LX xác nhận thay đổi ngày 16/01/2017, sau đó đem thế chấp cho Ngân hàng Thương mại cổ phần SG là không phù hợp pháp luật, không đúng với thỏa thuận đứng tên giùm, ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng bà.

Bà yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Lê Minh T, bà Lê Thị Thanh T1 với ông Phạm

Quốc G, bà Nguyễn Thụy Phương Q được Văn phòng công chứng LX công chứng ngày 06/10/2016 vô hiệu do bị lừa dối; Hủy phần thay đổi đăng ký ở trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01945QSDĐ/Ad ngày 23/5/2001 do Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang cấp cho bà Lê Thị Thanh T1 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5001031344 ngày 23/5/2002 do Ủy ban nhân dân thành phố LX cấp cho bà Lê Thị Thanh T1 và ông Lê Minh T (xác nhận thay đổi ngày 16/01/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh LX) và yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 0570018-HĐTC ngày 27/02/2017 giữa bên thế chấp là ông G, bà Q với bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại Cổ phần SG vô hiệu. Đồng thời, yêu cầu ông G, bà Q phải trả lại bản chính của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho bà.

Bà thống nhất với Biên bản họp hội đồng định giá tài sản ngày 14/6/2018 của Tòa án nhân dân thành phố LX.

Bị đơn là ông Phạm Quốc G và bà Nguyễn Thụy Phương Q do ông Lương Tống T2 đại diện theo ủy quyền đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, được tống đạt các văn bản tố tụng gồm Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng vắng mặt tại các phiên họp và có lời khai trình bày tại văn bản ngày 17/5/2018 với nội dung như sau:

Do cần tiền để thanh toán tiền nợ đã vay của Ngân hàng, bà T1 thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông G quyền sử dụng thửa đất số 144, tờ bản đồ số 023, diện tích 91,30m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01945QSDĐ/Ad do Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang cấp cho bà T1 ngày 23/5/2001 và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 5001031344 do Ủy ban nhân dân thành phố LX cấp ngày 23/5/2002 tọa lạc tại 117 THĐ, phường MX, thành phố LX, tỉnh An Giang, diện tích 133,20m^2, giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng LX công chứng ngày 06/10/2016. Sau đó, vợ chồng ông G lập thủ tục sang tên và được Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh LX xác nhận thay đổi ngày 16/01/2017.

Ngày 27/02/2017, vợ chồng ông G đem tài sản này thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần SG - Chi nhánh An Giang để vay 1.500.000.000 đồng.

Do việc chuyển nhượng mua bán giữa bà T1 với vợ chồng ông G được thực hiện theo ý chí thỏa thuận tự nguyện và được lập bằng văn bản có công chứng và tài sản đang thế chấp Ngân hàng, nên vợ chồng ông G không thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Thương mại Cổ phần SG do ông Vũ Mạnh H là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 27/02/2017, giữa ông G, bà Q và Ngân hàng đã ký kết Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 057170018-HDTD-TDH và Hợp đồng thế chấp số 057170018-HĐTC ngày 27/02/2017 được công chứng tại Văn phòng công chứng LX ngày 27/02/2017, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh LX.

Khi nhận thế chấp tài sản của vợ chồng ông G, Ngân hàng đã hoàn tất các thủ tục công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng theo quy định pháp luật. Cụ thể đã được thể hiện trong đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Ngoài ra, khi Ngân hàng nhận thế chấp tài sản của vợ chồng ông G đã căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được công chứng tại Văn phòng công chứng LX. Như vậy, có thể thấy việc Ngân hàng căn cứ vào các giấy tờ, văn bản do khách hàng cung cấp xác lập giao dịch giữa Ngân hàng với khách hàng là hoàn toàn phù hợp với các quy định pháp luật.

Vì vậy, căn cứ theo quy định pháp luật và các giấy tờ pháp lý đính kèm, việc khởi kiện của nguyên đơn là không phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 và Công văn số 64 ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao nên Ngân hàng yêu cầu Tòa án xem xét bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng - bên thứ ba ngay tình đúng theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang đã được Tòa án triệu tập hợp lệ các văn bản tố tụng gồm Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng vắng mặt tại các phiên họp và có lời khai trình bày tại Văn bản số 1737/VPĐK.ĐĐ-ĐKCG ngày 11/10/2019 với nội dung như sau:

Khu đất có diện tích 91,3m^2, diện tích xây dựng 71,93m^2, tổng diện tích sử dụng 133,2m^2 đất ở tại đô thị do bà Lê Thị Thanh T1 và ông Lê Minh T quản lý, sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01945QSDĐ/Ad cấp ngày 23/5/2001, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 5001031344 cấp ngày 23/5/2002 tại phường MX, thành phố LX, tỉnh An Giang.

Ngày 06/10/2016, ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Phạm Quốc G và bà Nguyễn Thụy Phương Q theo Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng LX chứng nhận cùng ngày và nộp hồ sơ đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Ủy ban nhân dân thành phố LX.

Ngày 16/01/2017, Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh LX chỉnh lý biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Quốc G và bà Nguyễn Thụy Phương Q.

Căn cứ Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định, nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất đã cấp Giấy chứng nhận trong các trường hợp chuyển nhượng thuộc trường hợp được xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp và cơ quan có thẩm quyền xác nhận vào Giấy chứng nhận đã cấp là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai.

Theo quy định trên thì việc Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh LX xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp cho ông Phạm Quốc G và bà Nguyễn Thụy Phương Q là đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng LX trình bày tại Văn bản số 17/CV.BC ngày 19/9/2019 với nội dung như sau:

Ngày 06/10/2016, ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh T1 có viết phiếu yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01945QSDĐ/Ad do Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang cấp ngày 23/5/2001 và tài sản gắn liền với đất là nhà ở theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 5001031344, hồ sơ gốc số 13 do Ủy ban nhân dân thành phố LX cấp ngày 23/5/2002, chuyển nhượng cho ông Phạm Quốc G và bà Nguyễn Thụy Phương Q. Đã được Văn phòng công chứng LX chứng nhận, theo số công chứng 1630, quyển số 14TP/CC-HĐGD ngày 06/10/2016.

Qua đối chiếu hồ sơ pháp lý và nhân thân của các bên, Văn phòng công chứng LX tiến hành soạn thảo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, các bên tham gia giao kết hợp đồng đã trực tiếp đọc hợp đồng, thống nhất nội dung của hợp đồng và đồng ý ký tên vào từng trang của hợp đồng rồi Văn phòng công chứng LX mới chứng nhận. Quy trình đó là đúng theo Luật Công chứng đã quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 28/02/2020, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh T1 với ông Phạm Quốc G, bà Nguyễn Thụy Phương Q được Văn phòng công chứng LX công chứng ngày 06/10/2016.

Không chấp nhận yêu cầu Hủy phần thay đổi đăng ký ở trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01945QSDĐ/Ad ngày 23/5/2001 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5001031344 ngày 23/5/2002 của Ủy ban nhân dân thành phố LX (xác nhận thay đổi ngày 16/01/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh LX).

Không chấp nhận yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp số 0570018-HĐTC ngày 27/02/2017 giữa bên thế chấp ông Phạm Quốc Giang, bà Nguyễn Thụy Phương Q với bên nhận thế chấp Ngân hàng Thương mại cổ phần SG.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định về chi phí đo vẽ, định giá, thẩm định tài sản, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 16/3/2020, ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh T1 kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 596/2020/DS-PT ngày 10/11/2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh T1; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 28/02/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang như sau:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Lê Minh T, bà Lê Thị Thanh T1 với ông Phạm Quốc G, bà Nguyễn Thụy Phương Q được Văn phòng công chứng LX công chứng ngày 06/10/2016.

- Hủy phần thay đổi đăng ký ở trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01945QSDĐ/Ad ngày 23/5/2001 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5001031344 ngày 23/5/2002 của Ủy ban nhân dân thành phố LX (xác nhận thay đổi ngày 16/01/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh LX).

- Hợp đồng thế chấp số 0570018-HĐTC ngày 27/02/2017 giữa bên thế chấp ông Phạm Quốc G, bà Nguyễn Thụy Phương Q với bên nhận thế chấp Ngân hàng Thương mại cổ phần SG bị vô hiệu. Buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần SG trả lại cho ông Lê Minh T, bà Lê Thị Thanh T1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01945.QSDĐ/Ad ngày 23/5/2001 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5001031344 ngày 23/5/2002 của Ủy ban nhân dân thành phố LX (xác nhận thay đổi ngày 16/01/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh LX).

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Ngày 02/02/2021, Ngân hàng Thương mại cổ phần SG có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Ngày 15/03/2021, Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 24/2022/KN-DS ngày 01/7/2022, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 596/2020/DS-PT ngày 10/11/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; Đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 596/2020/DS-PT ngày 10/11/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao nhất trí với Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao. Đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 596/2020/DS-PT ngày 10/11/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 28/02/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nhà, đất tọa lạc tại số 217 THĐ, phường MX, thành phố LX, tỉnh An Giang thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh T1 được Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01945QSDĐ/Ad ngày 23/5/2001 và Ủy ban nhân dân thành phố LX cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5001031344 ngày 23/5/2002. Ngày 06/10/2016, ông T và bà T1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Phạm Quốc G và bà Nguyễn Thụy Phương Q. Hợp đồng được Văn phòng công chứng LX chứng nhận, theo số công chứng 1630, quyển số 14TP/CC-HĐGD ngày 06/10/2016. Ngày 16/01/2017, Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh LX chỉnh lý biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho ông G và bà Q.

[2] Ngày 27/02/2017, ông G, bà Q ký Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 057170018-HDTD-TDH vay của Ngân hàng Thương mại cổ phần SG 1.500.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay, ông G và bà Q ký Hợp đồng

thế chấp số 057170018-HĐTC ngày 27/02/2017 được công chứng tại Văn phòng công chứng LX, thế chấp cho Ngân hàng Thương mại cổ phần SG quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên, tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh LX.

[3] Tại "Tờ thỏa thuận" ngày 03/10/2016 có nội dung: Ông T, bà T1 đồng ý sang tên quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà cho ông G, bà Q đứng tên giùm để làm hồ sơ vay Ngân hàng số tiền 1.700.000.000 đồng cho ông T, bà T1 sử dụng và trả lãi cho Ngân hàng, nếu ông T, bà T1 không trả lãi cho Ngân hàng trong vòng 03 tháng thì ông G, bà Q được quyền bán tài sản trên để trả nợ Ngân hàng. Tại phiên tòa sơ thẩm ông T, bà T1 thừa nhận do ông G nói sẽ vay Ngân hàng được số tiền 1.700.000.000 đồng nên nhờ vợ chồng ông G vay giùm, việc ông G thế chấp tài sản cho Ngân hàng thì vợ chồng ông T, bà T1 biết và đồng ý nhưng do Ông G không thực hiện đúng thỏa thuận ngày 03/10/2016, ông G không giao tiền vay cho vợ chồng ông T, bà T1 nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông T, bà T1 với ông G, bà Q vô hiệu. Như vậy, việc ông T, bà T1 thỏa thuận với ông G, bà Q vay tiền Ngân hàng là hoàn toàn tự nguyện. Ông G, bà Q đã vay Ngân hàng 1.500.000.000 đồng được sự đồng ý của ông T, bà T1 thế chấp nhà đất tranh chấp. Do đó, trường hợp này cần xác định Ngân hàng là người thứ ba ngay tình.

[4] Hơn nữa, hồ sơ vụ án thể hiện: Tại Phán quyết trọng tài số 07/2019/PQTT-HĐTT.19 ngày 28/9/2019 của Hội đồng Trọng tài Trung tâm trọng tài thương mại tài chính Ngân hàng Việt Nam đã phán quyết: Nếu vợ chồng ông G không thanh toán được nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần SG thì Ngân hàng được yêu cầu cơ quan chức năng thực hiện phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở tại số 217 THĐ, phường MX, thành phố LX, tỉnh An Giang để thu hồi nợ. Như vậy, Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 057170018-HDTD-TDH và Hợp đồng thế chấp số 057170018-HĐTC ngày 27/02/2017 đã được giải quyết bằng Phán quyết trọng tài số 07/2019/PQTT-HĐTT.19 ngày 28/9/2019 của Trung tâm trọng tài thương mại tài chính Ngân hàng Việt Nam. Khi thụ lý và giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm vẫn xem xét, giải quyết cả yêu cầu của nguyên đơn đối với Hợp đồng thế chấp tài sản, đồng thời Tòa án cấp phúc thẩm vẫn quyết định hủy Hợp đồng thế chấp tài sản là vi phạm nghiêm trọng quy định của tố tụng dân sự theo quy định tại Điều 6 Luật Trọng tài thương mại và điểm c khoản 1 Điều 192 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 2 Điều 337, khoản 3 Điều 343 và Điều 345 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 24/2022/KN-DS ngày 01/7/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 596/2020/DS-PT ngày 10/11/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 28/02/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang về vụ án dân sự "Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản" giữa nguyên đơn là ông Lê Minh T, bà Lê Thị Thanh T1 với bị đơn là ông Phạm Quốc G, bà Nguyễn Thụy Phương Q và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- Viện trưởng VKSNDTC;
- Vụ 9 VKSNDTC;
- TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh L (kèm hồ sơ vụ án);
- Cục THADS tỉnh An Giang;
- Vụ pháp chế và quản lý khoa học TANDTC;
- Trung tâm tư liệu - Thư viện TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, Vụ GĐKT II TANDTC (2 bản), TKTP, Hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lương Ngọc Trâm