

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 07/2023/KDTM-PT

Ngày: 24-8-2023

V/v “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng
thế chấp tài sản, yêu cầu tuyên bố 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 TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Thanh T1

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hải Bằng

Ông Nguyễn Xuân Trường

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Hữu Thắng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương: Bà Đinh Thị Thanh Huế - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 02/2023/TLPT-KDTM ngày 14/02/2023 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”. Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2022/KDTM-ST ngày 03/11/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Chí L, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo.

Theo Q định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 02/2023/QĐ-PT ngày 15 tháng 3 năm 2023, các Q định hoãn phiên tòa và các thông báo về việc mở lại phiên tòa giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần V; địa chỉ: đường T, phường C, quận H, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh B – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Phạm Văn T - chức vụ: Phó giám đốc ngân hàng thương mại cổ phần V - chi nhánh khu công nghiệp H.

- Bị đơn: Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1985;

Nơi ĐKHKTT: Khu dân cư T, phường S, thành phố C, tỉnh Hải Dương;
Hiện đang tạm giam để điều tra trong vụ án hình sự tại Trại tạm giam công an tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo uỷ quyền của anh T: Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1987; Địa chỉ: khu dân cư T, phường S, thành phố C, tỉnh Hải Dương.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà **Thái Thị T**, sinh năm 1942;

Địa chỉ: khu dân cư N, phường S, thành phố C, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà T2: Ông Hoàng Văn Q, sinh năm 1974; Địa chỉ: đường N, khu dân cư N, phường S, thành phố C, tỉnh Hải Dương.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T2: Ông Nguyễn Cảnh N – là luật sư thuộc Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn L. Địa chỉ: phố Đ, phường T, quận C, thành phố Hà Nội.

+ Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L (trước đây là Văn phòng công chứng C); địa chỉ: khu dân cư N, phường S, thành phố C, tỉnh Hải Dương. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn L – Trưởng văn phòng.

+ Ông Đặng Văn H, sinh năm 1973; Địa chỉ: khu dân cư T, phường S, thành phố C, tỉnh Hải Dương.

+ Bà Đoàn Thị N, sinh năm 1990; nơi ĐKHKTT: khu dân cư T, phường S, thành phố C, tỉnh Hải Dương.

+ Bà Vũ Thị T, sinh năm 1973; địa chỉ: Khu dân cư T, phường Đ, thành phố C, tỉnh Hải Dương.

+ Bà Trần Thị H3, sinh năm 1978; địa chỉ: đường N, khu dân cư N, phường S, thành phố C, tỉnh Hải Dương.

+ Ông Trần Mạnh H, sinh năm 1969; địa chỉ: đường N, khu dân cư N, phường S, thành phố C, tỉnh Hải Dương.

+ Ông Trần Thái H3, sinh năm 1974; địa chỉ: đường T, khu dân cư T, phường S, thành phố C, tỉnh Hải Dương.

+ Ông Trần Việt C, sinh năm 1968; địa chỉ: đường V, khu dân cư T, phường S, thành phố C, tỉnh Hải Dương.

+ Anh Trần Chí L, sinh ngày 11/2/1994. địa chỉ: Khu dân cư T, phường Đ, thành phố C, tỉnh Hải Dương. Địa chỉ hiện tại: Philippin.

Tại phiên tòa có mặt: Ông Phạm Văn T (đại diện phía nguyên đơn); anh Nguyễn Văn T1 (đại diện bị đơn); bà Thái Thị T2, ông Trần Mạnh H và anh

Trần Việt C. Các đương sự khác, người tham gia tố tụng khác đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm số 02/2022/KDTM-ST ngày 03/11/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Chí L, tỉnh Hải Dương, vụ án có nội dung tóm tắt như sau:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền lại của nguyên đơn trình bày: Ngày 10/5/2016, Ngân hàng thương mại cổ phần V và anh Nguyễn Văn T (có giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh số 04B - 000884 đăng ký lần đầu ngày 31/5/2012, thay đổi lần đầu ngày 07/3/2015) ký kết hợp đồng tín dụng số 54/2016/HĐTDHM/KCNHD10 với nội dung cơ bản như sau: Hạn mức cho vay không quá 4.000.000.000 đồng; thời hạn duy trì hạn mức từ 10/5/2016 đến hết ngày 28/4/2017. Từ ngày 11/5/2016 đến ngày 10/11/2016 Ngân hàng 08 lần giải ngân cho anh T là 8 tỉ đồng. Đến ngày 10/5/2017 anh T đã trả toàn bộ số nợ theo hợp đồng tín dụng trên. Việc trả nợ của anh T là đúng hạn, Ngân hàng và anh T tất T1 toàn bộ giấy nhận nợ đã ký.

Ngày 08/5/2017, Ngân hàng thương mại cổ phần V và anh Nguyễn Văn T ký kết hợp đồng cho vay hạn mức số 56/2017/HĐCVHM/NHCT346/KCNHD 10 với nội dung cơ bản như sau: Hạn mức cho vay không quá 4.000.000.000 đồng; thời hạn duy trì hạn mức từ 08/5/2017 đến hết ngày 08/5/2018. Từ ngày 09/5/2017 đến ngày 08/5/2018 Ngân hàng 14 lần giải ngân cho anh T theo 14 giấy nhận nợ. Tổng số tiền giải ngân là 11.994.762.000 đồng. Thời hạn trả nợ theo từng giấy nhận nợ. Đến ngày 08/5/2018 anh T đã trả toàn bộ số nợ theo giấy nhận nợ cuối cùng của hợp đồng cho vay hạn mức trên. Việc trả nợ của anh T là đúng hạn, Ngân hàng và anh T tất T1 toàn bộ giấy nhận nợ đã ký.

Ngày 26/10/2018, Ngân hàng thương mại cổ phần V có thông báo về điều khoản, điều kiện cơ bản trước khi ký kết hợp đồng cho vay với anh Nguyễn Văn T. Cùng ngày, ngân hàng và anh Nguyễn Văn T ký kết hợp đồng cho vay hạn mức số 167/2018/HĐCVHM/NHCT346/KCNHD 10 với nội dung cơ bản như sau: Hạn mức cho vay không quá 3.900.000.000 đồng; thời hạn duy trì hạn mức từ 26/10/2018 đến hết ngày 26/10/2019; thời hạn cho vay của từng khoản nợ được ghi trên giấy nhận nợ NH6 tối đa không quá 06 tháng; lãi suất cho vay trong hạn là lãi suất được ghi trên từng giấy nhận nợ; được điều chỉnh 01 tháng/lần, được xác định từ ngày giải ngân và được điều chỉnh vào ngày 15 của tháng cuối cùng của thời hạn điều chỉnh lãi suất; lãi suất cho vay ưu đãi được ghi trên từng giấy nhận nợ; lãi suất đối với dư nợ gốc quá hạn = 150% lãi suất cho vay trong hạn; lãi suất chậm trả = 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; phí: bên vay phải thanh T1 phí trả nợ trước

hạn, phí cam kết rút vốn. Từ ngày 29/10/2018 đến ngày 07/11/2018 Ngân hàng 05 lần giải ngân cho anh T với tổng số tiền giải ngân là 3.900.000.000 đồng theo 05 giấy nhận nợ như sau: Giấy nhận nợ ngày 29/10/2018: nhận nợ 500.000.000 đồng, ngày trả: 29/4/2019, lãi suất 08%/ năm (lãi suất ưu đãi, thời gian ưu đãi: 06 tháng); Giấy nhận nợ ngày 31/10/2018: nhận nợ 950.000.000 đồng, ngày trả: 30/4/2019, lãi suất 08%/ năm (lãi suất ưu đãi, thời gian ưu đãi: 06 tháng); Giấy nhận nợ ngày 01/11/2018: nhận nợ 980.000.000 đồng, ngày trả: 01/5/2019, lãi suất 08%/ năm (lãi suất ưu đãi, thời gian ưu đãi: 06 tháng); Giấy nhận nợ ngày 05/11/2018: nhận nợ 469.000.000 đồng, ngày trả: 05/5/2019, lãi suất 08%/ năm (lãi suất ưu đãi, thời gian ưu đãi: 06 tháng); Giấy nhận nợ ngày 07/11/2018: nhận nợ 1.001.000.000 đồng, ngày trả: 30/4/2019, lãi suất 08%/ năm (lãi suất ưu đãi, thời gian ưu đãi: 06 tháng);

Ngày 15/10/2018 anh Nguyễn Văn T và chị Đoàn Thị N có giao nộp “giấy đề nghị vay vốn phục vụ sản xuất kinh doanh kiêm phương án/dự án vay - trả nợ” cho ngân hàng. Theo đó, chị Đoàn Thị N cam đoan có trách nhiệm liên đới cùng anh T thực hiện nghĩa vụ trả nợ các khoản vay mà anh T đã vay Ngân hàng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, anh T đã thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng như sau:

+ Đối với Giấy nhận nợ ngày 29/10/2018: Ngày 02/5/2019 trả 132.610 đồng lãi trong hạn, ngày 31/3/2020 trả 4 đồng lãi quá hạn, ngày 28/02/2021 trả 4 đồng lãi quá hạn, ngày 31/5/2021 trả 4 đồng lãi quá hạn.

+ Đối với Giấy nhận nợ ngày 31/10/2018: Ngày 31/5/2019 trả 5 đồng lãi quá hạn, ngày 31/7/2019 trả 4 đồng lãi quá hạn, ngày 30/9/2019 trả 4 đồng lãi quá hạn, ngày 29/02/2020 trả 4 đồng lãi quá hạn, ngày 31/7/2020 trả 4 đồng lãi quá hạn, ngày 30/9/2020 trả 4 đồng lãi quá hạn, ngày 30/11/2020 trả 4 đồng lãi quá hạn, ngày 31/3/2021 trả 4 đồng lãi quá hạn, ngày 30/4/2021 trả 4 đồng lãi quá hạn.

+ Đối với Giấy nhận nợ ngày 01/11/2018: Ngày 31/8/2019 trả 4 đồng lãi quá hạn, ngày 30/6/2020 trả 4 đồng lãi quá hạn, ngày 31/8/2020 trả 4 đồng lãi quá hạn, ngày 31/10/2020 trả 4 đồng lãi quá hạn.

+ Đối với Giấy nhận nợ ngày 05/11/2018: Ngày 30/6/2019 trả 4 đồng lãi quá hạn, ngày 31/10/2019 trả 4 đồng lãi quá hạn, ngày 30/11/2019 trả 4 đồng lãi quá hạn, ngày 31/10/2019 trả 4 đồng lãi quá hạn, ngày 31/01/2020 trả 4 đồng lãi

quá hạn, ngày 30/4/2020 trả 4 đồng lãi quá hạn, ngày 31/5/2020 trả 4 đồng lãi quá hạn, ngày 31/12/2020 trả 4 đồng lãi quá hạn, ngày 31/01/2021 trả 4 đồng lãi quá hạn.

+ Đối với Giấy nhận nợ ngày 07/11/2018: Không có khoản nợ nào được trả.

Đến ngày 02/5/2019 là ngày đến hạn trả nợ theo giấy nhận nợ ngày 29/10/2018, giấy nhận nợ ngày 31/10/2018 và giấy nhận nợ ngày 01/11/2018; đến ngày 06/5/2019 đến hạn trả nợ theo giấy nhận nợ ngày 05/11/2018; đến ngày 07/5/2019 đến hạn trả nợ theo giấy nhận nợ ngày 07/11/2018, nH6 anh T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo thoả thuận, nên toàn bộ số tiền nợ gốc 3.900.000.000 đồng theo hợp đồng cho vay hạn mức nêu trên chuyển thành nợ quá hạn từ ngày 02/5/2019. Ngân hàng đã nhiều lần gửi giấy thông báo trả nợ nH6 anh T và chị N không trả nợ cho ngân hàng theo thoả thuận. Do vậy Ngân hàng đã khởi kiện anh T để đòi nợ.

Đến ngày 19/10/2022 anh T trả nợ ngân hàng 800.000.000 đồng nợ gốc, ngày 28/10/2022 anh T trả nợ ngân hàng 200.000.000 đồng nợ gốc.

Về tài sản thế chấp: Để đảm bảo cho các khoản vay, ngày 10/5/2016 anh T có thể chấp tài sản là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 02, diện tích 193m², địa chỉ: Sao Đỏ - Chí L - Hải Dương, thửa đất đã được Ủy ban nhân dân thị xã Chí L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên Nguyễn Văn T ngày 23/3/2015. Nội dung thế chấp được thể hiện tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 22/2016/HĐTC/KCNHD10 ngày 10/5/2016, giá trị tài sản thế chấp tại thời điểm ký kết hợp đồng là 5.580.000.000 đồng. Cùng ngày 10/5/2016, anh T đã có đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và được cơ quan có thẩm quyền đăng ký chứng nhận. Trên thửa đất có tài sản là nhà cấp 4 nH6 nhà đã cũ nên hai bên thoả thuận thống nhất định giá là 0 đồng. Do tài sản gắn liền với đất không được xác nhận/ghi nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ngân hàng và anh T chỉ ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà không ghi hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên tại khoản b Điều 2.01 hợp đồng thế chấp thể hiện thoả thuận: *“Các tài sản gắn liền với thửa đất, dù tài sản đó đang được bên B (ông Nguyễn Văn T) sở hữu hay sẽ sở hữu trong tương lai và cho dù tài sản đó đang tồn tại hoặc sẽ hình thành trong tương lai đều thuộc tài sản thế chấp”* nên các công trình trên đất đều thuộc tài sản thế chấp.

Đến nay, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Toà án buộc anh T phải trả Ngân hàng số tiền còn nợ là 4.757.511.660 đồng (trong đó nợ gốc là 2.900.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 16.067.746 đồng, nợ lãi quá hạn là 1.841.443.914 đồng) tính đến hết ngày 03/11/2022; kể từ ngày 04/11/2022 anh T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh T1, theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh T1 xong khoản nợ gốc. Ngân hàng nhất trí với việc chị Đoàn Thị N tự nguyện chịu trách nhiệm liên đới cùng anh T trả nợ ngân hàng. Ngân hàng không đồng ý giảm tiền lãi cho anh T. Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật, anh Nguyễn Văn T vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì đề nghị Toà án tuyên ngân hàng có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự thành phố Chí L tiến hành xác minh, kê biên, phát mại tài sản thế chấp của anh Nguyễn Văn T là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 73, tờ bản đồ số 4, diện tích 193m², địa chỉ thửa đất: Sao Đỏ - Chí L - Hải Dương và tài sản gắn liền với đất để thu hồi khoản nợ. Nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản thế chấp không đủ thanh T1 hết khoản nợ thì anh T vẫn phải có nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng toàn bộ số nợ theo thỏa thuận tại hợp đồng cho vay hạn mức số 167/2018/HĐCVHM/NHCT346/KCNHD 10 ngày 26/10/2018 đến khi tất T1 khoản vay.

Theo bị đơn, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày: Bị đơn anh T nhất trí trả nợ Ngân hàng số tiền là 4.757.511.660 đồng (trong đó nợ gốc là 2.900.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 16.067.746 đồng, nợ lãi quá hạn là 1.841.443.914 đồng) tính đến hết ngày 03/11/2022. Anh T nhất trí kể từ ngày 04/11/2022 sẽ tiếp tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh T1, theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh T1 xong khoản nợ gốc. Anh T đề nghị Ngân hàng xem xét giảm phần nợ lãi quá hạn cho anh. Anh T nhất trí với việc chị N là vợ anh tự nguyện chịu trách nhiệm liên đới cùng anh trả nợ ngân hàng, đề nghị Ngân hàng chấp nhận để vợ chồng anh T, chị N có nghĩa vụ liên đới trả nợ ngân hàng. Trường hợp sau khi bản án có hiệu lực pháp luật mà anh T vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì anh T nhất trí để ngân hàng có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự thành phố Chí L tiến hành xác minh, kê biên, phát mại tài sản thế chấp của anh là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 73, tờ bản đồ số 4, diện tích 193m², địa chỉ thửa đất: Sao Đỏ - Chí L - Hải Dương và tài sản gắn liền với đất để thu hồi khoản nợ. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản thế chấp không đủ thanh T1 hết khoản nợ thì anh T vẫn sẽ có trách nhiệm trả nợ cho ngân hàng toàn bộ số nợ theo thỏa thuận.

Về yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

là bà Thái Thị T2: Anh T không nhất trí với yêu cầu độc lập của bà T2 về việc yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T2 và anh T vô hiệu. Vì thực tế ngày 13/3/2015 anh T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 2 tại địa chỉ số 116 (nay là 146) khu dân cư Nguyễn Trãi 1, phường Sao Đỏ, thành phố Chí L, tỉnh Hải Dương của bà Thái Thị T2 minh bạch và đã thanh T1 xong số tiền theo thoả thuận là 7.500.000.000 đồng cho bà T2. Việc chuyển nhượng đã được hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 662, quyển số 02/2015 TPCC – CCC/HĐGD ngày 13/3/2015 Tại Văn phòng công chứng Chí L minh bạch, không có yếu tố lừa dối. Ngày 23/3/2015 anh T được Ủy ban nhân dân thị xã Chí L (nay là thành phố Chí L) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 846742, sổ vào sổ cấp GCN: CH08799 đối với thửa đất trên.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

+ Bà Thái Thị T2 trình bày: Khoảng thời gian từ năm 2013 đến năm 2016 bà có cho bà Nguyễn Thị T là mẹ đẻ của anh Nguyễn Văn T thuê nhà. Sau khi bà T đến ở khoảng 01 tuần thì anh T đến sống và mở cửa hàng buôn bán quần áo tại nhà bà. Sau này bà được biết bà Tuyết thuê nhà của bà để cho anh T làm ăn. Bà cũng đồng ý việc này vì bà T và anh T trả tiền thuê nhà đầy đủ. Quá trình ở tại nhà bà thì anh T có làm lại trần nhà của bà để kinh doanh. Khi thanh lý hợp đồng thì giữa bà và anh T đã thanh T1 với nhau xong, không còn nợ gì về việc có liên quan đến thuê nhà. Sau khi hết hợp đồng thuê nhà với bà Tuyết và anh T thì bà có cho một số người thuê nhà như: Anh Nguyễn Văn H, anh Đặng Văn H, anh Vũ Hội Thanh B. Trong thời gian thuê nhà, anh T có biết và khuyên bà đừng mua hàng đa cấp, đồng thời hứa giúp bà lấy lại số tiền mà bà đã đầu tư vào công ty đa cấp. Khoảng 14 giờ ngày 13/3/2015, anh T có đưa ra một tập giấy và bảo bà ký vào các tờ để anh T đòi tiền hộ bà từ công ty đa cấp. Do tin tưởng anh T nên bà đã ký vào các giấy tờ do anh T đưa mà không đọc nội dung. Sau đó, anh T đưa bà ra Văn phòng công chứng C (nay là văn phòng công chứng Nguyễn Văn L), tại đây công chứng viên bảo bà điểm chỉ vào các tờ giấy và không giải thích gì. Tại thời điểm này, bà nhận thức rằng việc bà điểm chỉ vào các giấy tờ công chứng viên đưa để anh T giúp bà lấy lại số tiền mà bà đã đầu tư vào Công ty đa cấp nên không nghi ngờ gì. Sau thời gian ký giấy tờ tại văn phòng công chứng thì anh T vẫn tiếp tục thuê nhà của bà. Đến khoảng tháng 6 năm 2016 bà được khu dân cư thông báo về việc nộp thuế đất nên bà nghi ngờ trước đây anh T bảo bà ký giấy tờ để anh T đòi tiền từ công ty đa cấp cho bà thực tế là lừa bà nên bà đã liên lạc với anh T để hỏi rõ sự việc. Sau đó, bà được

anh T trả lời anh không lừa bà nên bà không có ý kiến gì. Khoảng một tháng sau đó thì có một số người đến nhà bà nói rằng được anh T thuê đến đòi nhà. Lúc này bà mới biết rõ anh T đã lừa bà ký vào giấy tờ bán nhà. Bà T2 xác định bà không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T, ngoài những giấy tờ mà anh T lừa bà ký ngày 13/3/2015 thì bà không ký vào bất kỳ văn bản nào khác. Tại văn phòng công chứng C (nay là văn phòng công chứng Nguyễn Văn L) không ai nói bất kỳ chuyện gì liên quan đến việc mua bán nhà. Do vậy, bà T2 khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng tại Văn phòng công chứng Chí L (nay là văn phòng Công chứng Nguyễn Văn L) số công chứng 662 quyền số 02/2015 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 13/3/2015 giữa bà và anh Nguyễn Văn T vô hiệu; yêu cầu Toà án giải Q hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

+ *Chị Đoàn Thị N trình bày*: Chị là vợ của anh Nguyễn Văn T, vợ chồng chị kinh tế riêng. Trước đây anh T có thuê nhà của bà Thái Thị T2 để ở và làm cửa hàng kinh doanh quần áo, giày dép. Thời gian đó chị có sống cùng anh T tại nhà thuê của bà T2, chị không tu tạo, xây dựng công trình trên đất của bà T2 và không sửa chữa nhà, không đóng góp kinh tế với anh T để thuê nhà bà T2. Chị không biết sự việc anh T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của và Thái Thị T2 diễn ra như thế nào. Ngày 13/3/2015, chị N có ký Văn bản thoả thuận về tài sản với anh T tại Văn phòng công chứng C vì thửa đất số 73, tờ bản đồ số 2, địa chỉ: Sao Đỏ - Chí L - Hải Dương là tài sản riêng của anh T, không liên quan đến chị. Chị N xác định toàn bộ toàn bộ số tiền anh T vay ngân hàng Thương mại cổ phần V là khoản nợ chung của chị và anh T, chị và anh T sẽ có trách nhiệm cùng liên đới trả nợ ngân hàng. Chị không có yêu cầu độc lập trong vụ án và đề nghị ngân hàng xem xét giảm tiền lãi cho vợ chồng chị.

+ *Anh Trần Mạnh H, anh Trần Thái H6, anh Trần Việt C, chị Trần Thị H3 (đều là con đẻ của bà Thái Thị T2 và ông Trần Khắc O), chị Vũ Thị T1 (là con dâu của bà Thái Thị T2) trình bày*: Ông Trần Khắc O (chồng bà T2) chết năm 1995, không để lại di chúc; nhà và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 73, tờ bản đồ số 2; địa chỉ số 146 Nguyễn Trãi 1, phường Sao Đỏ, thành phố Chí L, tỉnh Hải Dương là tài sản chung chưa chia của bà T2 và các anh chị. Các anh chị không đồng ý với yêu cầu của ngân hàng về việc đề nghị phát mại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên thửa đất này để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của anh T; không có yêu cầu gì đối với bà T2 và không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

+ *Chị T1 trình bày*: Chồng của chị là anh Trần Chí D (là con trai của bà Thái Thị T2 và ông Trần Khắc O) chết năm 2005, vợ chồng chị có 01 con chung là Trần

Chí L, sinh ngày 11/02/1994. Ngày 03/12/2009, tại Ủy ban nhân dân thị trấn Sao Đỏ (nay là phường Sao Đỏ), gia đình chị gồm: mẹ chồng chị là bà Thái Thị T2, các anh, em của chồng chị là Trần Mạnh H, Trần Thái H6, Trần Việt C, Trần Thị H3 và chị có thống nhất lập “Văn bản phân chia tài sản thừa kế” đối với tài sản do ông Trần Khắc O để lại. Tuy nhiên, tại thời điểm phân chia tài sản thừa kế thì cháu L còn nhỏ, chị thay mặt cháu thực hiện việc thoả thuận, còn cháu L không được biết, không được tham gia và không được nhận phần tài sản thừa kế.

+ *Đại diện Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L (trước đây là văn phòng công chứng C) trình bày:* Ngày 13/3/2015, Văn phòng công chứng có thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 662, quyền số 02/2015 TP/CC – SCC/HĐGD giữa bà Thái Thị T2 và anh Nguyễn Văn T. Văn phòng công chứng thực hiện thủ tục công chứng theo đúng trình tự quy định của pháp luật, minh bạch, công khai trước sự tự nguyện của những người ký văn bản công chứng, không ai có dấu hiệu bị ép buộc hay lừa dối. Văn phòng công chứng không có yêu cầu gì trong vụ án.

+ *Anh Đặng Văn H trình bày:* Trước đây anh có thuê nhà của bà Thái Thị T2 để làm cửa hàng. Anh đã thanh T1 đủ tiền thuê nhà cho bà T2, giữa anh và bà T2 đã thanh T1 cho nhau xong số tiền anh tu sửa công trình trên đất của bà T2 và không còn nợ nần đối với nhau. Anh không có yêu cầu gì trong vụ án.

- *Những người làm chứng trình bày:*

+ *Bà Nguyễn Thị T trình bày:* Năm 2013, con trai của bà là Nguyễn Văn T có đưa cho bà tiền để bà thuê nhà của bà Thái Thị T2 ở địa chỉ: Số nhà 116 (nay là số 146) – Nguyễn Trãi 1 – Sao Đỏ - Chí L – Hải Dương cho anh T làm cửa hàng kinh doanh quần áo, thời hạn thuê là 03 năm (từ năm 2013 đến năm 2016). Thời gian đầu bà là người trực tiếp trả tiền thuê nhà cho bà T2, sau này thì anh T tự trả tiền cho bà T2. Tuy bà là người đứng ra ký hợp đồng thuê nhà với bà T2 nH6 bản chất người thuê nhà là anh T và tiền thuê nhà là của anh T. Sau khi thuê nhà bà T2 thì bà có sống ở đó khoảng vài ngày. Việc anh T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T2 và vay nợ ngân hàng thì sau này bà mới biết, còn cụ thể giao dịch thế nào bà không nắm được. Bà không có yêu cầu gì trong vụ án.

+ *Anh Vũ Hội Thanh Bình trình bày:* Giữa anh và bà T2 có ký kết hợp đồng thuê nhà tại địa chỉ: Số 146 - Nguyễn Trãi 1 - Sao Đỏ - Chí L - Hải Dương, thời hạn thuê là 03 năm, tính từ ngày 02/02/2021; giá tiền thuê nhà là 6.000.000 đồng/tháng đối với năm đầu tiên, còn từ năm tiếp theo là 7.000.000 đồng/tháng;

mỗi tháng thanh T1 tiền thuê nhà 01 lần; mục đích thuê nhà để kinh doanh. Anh là người trực tiếp ký kết hợp đồng thuê nhà với bà T2, không liên quan gì đến vợ anh. Quá trình thuê nhà bà T2, vợ chồng anh không tu sửa nhà hay kiến thiết, xây dựng công trình trên đất hay trồng cây trên đất. Anh không biết bà T2 là người liên quan trong vụ án mà Toà án đang giải Q. Vợ chồng anh và bà T2 không còn nợ nhau bất kỳ khoản nợ nào. Anh không có yêu cầu gì trong vụ án.

- Theo xác minh tại Ủy ban nhân dân phường Sao Đỏ: Trong thời gian từ năm 2011 đến năm 2019 bà Thái Thị T2 đến Ủy ban nhân dân phường Sao Đỏ xin xác nhận về tình trạng hôn nhân, có xác nhận của khu dân cư nơi bà T2 sinh sống. Do các giấy tờ bà T2 cung cấp hợp lệ, tờ khai cấp giấy xác nhận tình trạng hôn nhân có ghi mục đích yêu cầu cấp giấy xác nhận tình trạng hôn nhân nên Ủy ban nhân dân phường Sao Đỏ đã cấp giấy xác nhận tình trạng hôn nhân cho bà T2 có ghi mục đích cấp để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Theo biên bản xác minh tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Chí L: Ngày 10/5/2016, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Chí L (nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Chí L) đã tiếp nhận hồ sơ đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T tại thửa đất số 73, tờ bản đồ số 2, địa chỉ: Sao Đỏ - Chí L - Hải Dương. Theo hồ sơ đăng ký thế chấp, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa số 73, tờ bản đồ số 2, địa chỉ: Sao Đỏ - Chí L - Hải Dương, diện tích 193m²; nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Thái Thị T2; giấy tờ về quyền sử dụng đất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 846742, số vào sổ cấp GCN: CH 08799 do UBND thị xã Chí L cấp ngày 23/3/2015 mang tên Nguyễn Văn T; giấy tờ khác về quyền sử dụng đất: Không có. Tại hồ sơ đăng ký thế chấp của ông Nguyễn Văn T không thực hiện việc thế chấp tài sản gắn liền với đất do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên chưa được đăng ký cấp bổ sung tài sản gắn liền với đất.

- Tại Q định không khởi tố vụ án hình sự số 06/QĐ- CSHS (Đ4) ngày 24/6/2022 Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Hải Dương Q định: Không khởi tố vụ án hình sự đối với việc bà Thái Thị T2 tố cáo anh Nguyễn Văn T liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 73, tờ bản đồ số 2 tại phường Sao Đỏ, thành phố Chí L, tỉnh Hải Dương xảy ra năm 2015. Sau khi có đơn khiếu nại của bà Thái Thị T2 thì ngày 12/9/2022 Phòng Cảnh sát hình sự công an tỉnh Hải Dương đã trả lời đơn khiếu nại tại Công văn số 1326/CSHS - Đ1 “về việc thông báo kết quả giải Q khiếu nại” với nội dung: Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Hải Dương xác định việc khiếu nại của bà T2 đã hết thời hiệu, cơ quan

Cảnh sát điều tra không thụ lý đơn khiếu nại của bà T2 và đã thông báo cho bà T2 biết.

- Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/9/2020: Hiện trạng sử dụng thực tế đất tại thửa đất số 73, tờ bản đồ số 2 tại phường Sao Đỏ, thành phố Chí L, tỉnh Hải Dương ngoài diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 193 mét vuông thì người sử dụng còn sử dụng lấn sang hành lang an toàn giao thông vỉa hè. Về tài sản trên đất: Gian nhà cho thuê bán hàng có diện tích 60 mét vuông có lợp mái bằng ngói brôximăng và tôn, trần thạch cao, nền lát gạch; 01 phòng ngủ khoảng 15 mét vuông, 01 phòng ngủ khoảng 23 mét vuông, 01 phòng ngủ khoảng 15,7 mét vuông; nhà kho, công trình phụ (bếp, vệ sinh) diện tích 24 mét vuông; sân vôi.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/KDTM-ST ngày 03/11/2022, Tòa án nhân dân thành phố Chí L, tỉnh Hải Dương áp dụng khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, 147, 157, 158, 165, 166, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 275, 288, 317, 318, 320, 321, 322, 323, 463, 466, 468, 470, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 122, 688, 689, 698 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 167, 168, 188 Luật đất đai; Điều 91, 95 Luật các Tổ chức tín dụng; Điều 27, 33 Luật hôn nhân gia đình; Luật phí và lệ phí; Nghị Q 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. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam. Buộc anh Nguyễn Văn T và chị Đoàn Thị N phải có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam số tiền nợ là 4.757.511.660 đồng (trong đó nợ gốc là 2.900.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 16.067.746 đồng, nợ lãi quá hạn là 1.841.443.914 đồng) tính đến hết ngày 03/11/2022. Kể từ ngày 04/11/2022 anh T, chị N còn phải có nghĩa vụ liên đới chịu khoản tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng cho vay hạn mức số 167/2018/HĐCVHM/NHCT346/KCNHD 10 ngày 26/10/2018 cho đến khi thanh T1 xong khoản nợ.

Trường hợp sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, anh Nguyễn Văn T vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự thành phố Chí L tiến hành xác minh, kê biên, phát mại tài sản thế chấp của anh Nguyễn Văn T là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 73, tờ bản đồ số 4, diện tích 193m², địa chỉ thửa đất: Sao Đỏ - Chí L - Hải Dương và tài sản gắn liền với đất mang tên Nguyễn Văn T để thu hồi khoản nợ. Toàn bộ số tiền thu được

từ việc phát mại tài sản thế chấp sau khi trừ các khoản chi phí theo quy định của pháp luật, được dùng để thanh T1 nghĩa vụ trả nợ của anh T cho Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản thế chấp không đủ thanh T1 hết khoản nợ thì anh T vẫn phải có nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng toàn bộ số nợ theo thoả thuận tại hợp đồng cho vay hạn mức số 167/2018/HĐCVHM/NHCT346/KCNHD 10 ngày 26/10/2018 đến khi tất T1 khoản vay.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Thái Thị T2 về việc yêu cầu giải Q hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng tại Văn phòng công chứng Chí L (nay là văn phòng Công chứng Nguyễn Văn L) số công chứng 662 quyền số 02/2015 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 13/3/2015.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Thái Thị T2 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 662 quyền số 02/2015 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 13/3/2015 giữa bà Thái Thị T2 và anh Nguyễn Văn T tại Văn phòng công chứng Chí L (nay là văn phòng Công chứng Nguyễn Văn L) vô hiệu.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn Q định về chi phí thẩm định, định giá, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 11/11/2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Thái Thị T2 kháng cáo đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm số 02/2022/KDTM-ST ngày 03/11/2022 theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thái Thị T2 và anh Nguyễn Văn T tại Văn phòng công chứng Chí L (nay là văn phòng Công chứng Nguyễn Văn L) vô hiệu; tuyên bố hợp đồng thế chấp số 22/2016/HĐTC ngày 10/5/2019 vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Thái Thị T2 trình bày: Bà T2 sẽ tự bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình mà không cần sự có mặt của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp và một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Bà T2 xác định giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và yêu cầu độc lập về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và anh T vô hiệu do giả tạo, do bị lừa dối. Thừa đất số 73 trên là tài sản chung chưa chia của bà, các con chung của bà với ông Oanh, cháu L, nên bà không có quyền định đoạt toàn bộ thừa đất, việc chuyển nhượng là vi phạm điều cấm của luật. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa anh T và Ngân hàng vô

hiệu. Bà T2 xác định dấu vân tay trong hợp đồng chuyển nhượng, giấy nhận tiền, hợp đồng mượn nhà ở và đơn xác nhận mục đích chuyển nhượng đất là của bà. Tuy nhiên, chữ ký chữ viết trong các văn bản trên không phải là của bà. Giữa bà và anh T không có thoả thuận chuyển nhượng đất và nhận tiền từ anh T.

Đại diện của Ngân hàng Thương mại cổ phần công thương Việt Nam: Đề nghị giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các lời khai, lời trình bày có trong hồ sơ vụ án và bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà T2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện theo uỷ quyền của anh T xác định: Khoản nợ ngân hàng đưa ra là đúng và xác định anh T và chị N có nghĩa vụ liên đới trả nợ ngân hàng, đề nghị ngân hàng xem xét giảm tiền lãi. Trường hợp khi bản án có hiệu lực pháp luật mà anh T vi phạm nghĩa vụ trả nợ ngân hàng thì nhất trí phát mại tài sản thế chấp theo yêu cầu của ngân hàng. Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Thái Thị T2 thì phía bị đơn không nhất trí vì thực tế có việc bà T2 chuyển nhượng nhà đất cho anh T. Các bên đã thanh T1 xong tiền, giao nhà đất. Những nội dung bà T2 yêu cầu đã được cơ quan công an huyện, tỉnh điều tra và có kết luận là anh T không gian dối, thực tế anh T đã giao tiền cho bà T2 được thể hiện tại các biên bản giao nhận tiền; hợp đồng chuyển nhượng được công chứng theo đúng quy định của pháp luật.

Anh Trần Mạnh H, anh Trần Việt C trình bày: Đồng ý với lời trình bày của bà T2 tại phiên tòa. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét “Văn bản phân chia tài sản thừa kế” ngày 18/12/2009 thiếu ý kiến của anh L. Anh L không biết việc phân chia tài sản thừa kế, không được phân chia tài sản thừa kế nên việc phân chia tài sản thừa kế không đảm bảo quyền lợi cho anh L. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa anh L vào tham gia tố tụng, không hỏi ý kiến, quan điểm của anh L là chưa đầy đủ. Đề nghị Toà án xem xét đưa anh L tham gia tố tụng trong vụ án để đảm bảo quyền lợi của anh L đối với phần tài sản thừa kế mà anh L chưa được chia.

Đại diện VKSND tỉnh Hải Dương phát biểu quan điểm: Về việc tuân thủ pháp luật: Từ khi thụ lý vụ án, trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng; Về hướng giải Q vụ án: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bà Thái Thị T2; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/KDTM-ST ngày 03/11/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương. Về án phí: Bà Thái Thị T2 phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm nH6 do là người cao tuổi nên được miễn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về tố tụng:* Kháng cáo của bà Thái Thị T2 trong thời hạn quy định tại Điều 273 BLTTDS nên được xác định là kháng cáo hợp lệ và được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa, chị Đoàn Thị N, anh Đặng Văn H, đại diện văn phòng công chứng Nguyễn Văn L, chị Vũ Thị T1, chị Trần Thị H3, anh Trần Thái H6, anh Trần Chí L, người bảo vệ quyền và lợi ích của đương sự đều vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự, người tham gia tố tụng trên là phù hợp.

[2] *Hội đồng xét xử xem xét kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Thái Thị T2:*

Căn cứ theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 167/2018/HĐCVHM/NHCT346/KCNHD 10 ngày 26/10/2018 và 05 giấy nhận nợ được ngân hàng và anh Nguyễn Văn T ký kết trong khoảng thời gian từ ngày 29/10/2018 đến ngày 07/11/2018 (giấy nhận nợ ngày 29/10/2018, giấy nhận nợ ngày 31/10/2018, giấy nhận nợ ngày 01/11/2018, giấy nhận nợ ngày 05/11/2018, giấy nhận nợ ngày 07/11/2018). Theo đó, Từ ngày 29/10/2018 đến ngày 07/11/2018 Ngân hàng 05 lần giải ngân cho anh T với tổng số tiền giải ngân là 3.900.000.000 đồng. Xét thấy hình thức và nội dung của hợp đồng cho vay hạn mức và các giấy nhận nợ đều đảm bảo đúng quy định của pháp luật nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên.

Quá trình thực hiện hợp đồng, anh T đã trả ngân hàng số tiền 1.000.000.000 đồng, tính đến ngày 03/11/2022 anh T còn nợ ngân hàng 2.900.000.000 đồng nợ gốc. Về số tiền lãi: Tính đến hết ngày 03/11/2022 anh T còn nợ ngân hàng tiền lãi trong hạn là 16.067.746 đồng, lãi quá hạn là 1.841.443.914 đồng. Như vậy, quá trình thực hiện hợp đồng anh T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ và phương thức trả nợ, phát sinh quá hạn nợ gốc từ ngày 02/5/2019.

Lời khai của anh T và chị N đều xác định có việc ký hợp đồng và số tiền nợ đúng như Ngân hàng yêu cầu. Anh T, chị N không thắc mắc gì đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và xác định có nghĩa vụ liên đới trả nợ cho ngân hàng. Do vậy, căn cứ các Điều 275, 288, 463, 466, 468, 470 Bộ luật dân sự; Điều 91, 95 Luật các Tổ chức tín dụng, Điều 27 Luật hôn nhân – gia đình, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, buộc anh T và chị

N phải có nghĩa vụ liên đới trả nợ ngân hàng toàn bộ số tiền còn nợ là 4.757.511.660 đồng (trong đó nợ gốc là 2.900.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 16.067.746 đồng, nợ lãi quá hạn là 1.841.443.914 đồng) tính đến hết ngày 03/11/2022. Kể từ ngày 04/11/2022 anh T, chị N còn phải có nghĩa vụ liên đới chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh T1 theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh T1 xong khoản nợ gốc. Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm Q định là phù hợp pháp luật, các đương sự không ai kháng cáo về nội dung này, do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm không phải xem xét và có hiệu lực pháp luật.

[3] *Xem xét yêu cầu kháng cáo của bà Thái Thị T2 về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thái Thị T2 và anh Nguyễn Văn T vô hiệu; tuyên bố hợp đồng thế chấp số 22/2016/HĐTC ngày 10/5/2019 vô hiệu.*

Xét thấy các tài liệu có trong hồ sơ xác định nguồn gốc thửa đất là của ông Trần Khắc O và bà Thái Thị T nhận chuyển nhượng năm 1978 của bà Đào Thị D. Năm 1995, ông O chết không để lại di chúc. Ngày 18/12/2009, bà T cùng các con chung của bà và ông O gồm: Anh Trần Việt C, Trần Mạnh H, anh Trần Thái H6, chị Trần Thị H3 và con dâu là chị Vũ Thị T (vợ anh Trần Chí D chết năm 2005), cùng lập “Văn bản phân chia tài sản thừa kế” tại Ủy ban nhân dân thị trấn Sao Đỏ, huyện Chí L (nay là phường Sao Đỏ, thành phố Chí L), tỉnh Hải Dương, được Ủy ban nhân dân thị trấn Sao Đỏ chứng thực, nội dung: Bà T2, anh H, anh C, anh H6, chị H3, chị T1 thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông O mỗi người được hưởng 01 phần di sản thừa kế theo pháp luật tài sản của ông O để lại là quyền sử dụng thửa đất số 73, tờ bản đồ số 02 tại thị trấn Sao Đỏ. Những người trên đồng ý nhận phần thừa kế của mình được hưởng sau đó giao lại cho bà Thái Thị T toàn quyền sử dụng.

Ngày 01/12/2011, Ủy ban nhân dân thị xã Chí L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Thái Thị T đối với thửa đất nói trên, diện tích sử dụng là 193m² (tăng 15m² so với bản đồ năm 1993 do sai số đo đạc). Xét thấy, hàng thừa kế thứ nhất của ông O có anh Trần Chí D, tuy nhiên anh D chết năm 2005 nên vợ con anh D là chị Vũ Thị T và cháu Trần Chí L là người được nhận suất thừa kế của anh D. Tại thời điểm ngày 18/12/2009 gia đình bà T2 lập Văn bản phân chia tài sản thừa kế thì cháu L được 15 năm 10 tháng tuổi. Chị Vũ Thị T1 trình bày lý do anh L không có mặt tại thời điểm phân chia tài sản thừa kế vì còn nhỏ nên chị thay mặt anh L thực hiện việc thỏa thuận. Tuy nhiên, chị T1 là người giám hộ của anh L nH6 không có ủy quyền của anh L để ký thỏa thuận tặng cho tài sản là không đúng quy định tại khoản 2 Điều 69 Bộ luật dân sự năm

2005 và Điều 46 Luật hôn nhân và gia đình năm 2000. Do đó, “Văn bản phân chia tài sản thừa kế” tại Ủy ban nhân dân thị trấn Sao Đỏ, huyện Chí L (nay là phường Sao Đỏ, thành phố Chí L), tỉnh Hải Dương vô hiệu một phần. Khi giải Q vụ án theo thủ tục sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa anh Trần Chí L vào tham gia tố tụng, không lấy ý kiến của anh L là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự được xác định là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà cấp phúc thẩm không thể bổ sung được.

[4] *Xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 662, quyển số 02/2015 TPCC - CCC/HĐGD ngày 13/3/2015 giữa bà Thái Thị T2 chuyển nhượng thửa đất cho anh Nguyễn Văn T.*

4.1. Thứ nhất, đối với yêu cầu xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có giá trị vì tại thời điểm ngày 13/3/2015 trên đất có sự tồn tại của ngôi nhà mà bà T2 vẫn đang sống từ năm 1980 đến nay nH6 không có nội dung thoả thuận về tài sản trên đất. Hội đồng xét xử xét thấy tại “*Văn bản phân chia tài sản thừa kế*” thể hiện những người thừa kế có mặt tại buổi lập văn bản đã nhận phần thừa kế của mình sau đó giao lại cho bà Thái Thị T2 toàn quyền sử dụng. Trên cơ sở đó, Ủy ban nhân dân thị xã Chí L đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân bà T2, không có tài liệu nào thể hiện nội dung các con của bà T2 uỷ quyền cho bà T2 là người đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hơn nữa, bà T2 và các con biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ đứng tên bà nH6 không có ý kiến gì với cơ quan cấp giấy chứng nhận, không thực hiện quyền khiếu nại hoặc khởi kiện yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T2. Hơn nữa, tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T2 và anh T có ghi rõ: “Nhà ở chưa chứng nhận quyền sở hữu”, “Về nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hai bên tự giải Q ngoài hợp đồng này”. Căn cứ Điều 118 Luật nhà ở quy định điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà T2 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về nội dung này là chính xác.

4.2. Thứ hai, Bà T2 khẳng định bà không chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho anh T, không nhận số tiền 7.500.000.000 đồng của anh T, anh T đã lừa dối để bà ký và điểm chỉ tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các giấy nhận tiền, hợp đồng mượn nhà; Tuy nhiên, Cơ quan Cảnh sát điều tra – Công an tỉnh Hải Dương xác minh, giám định chữ viết, chữ ký, dấu vân tay, video clip thu giữ liên quan đến việc chuyển nhượng theo trình tự giải Q tố giác tội phạm và ra Q định không khởi tố vụ án hình sự số 06/QĐ- CSHS (Đ4) ngày 24/6/2022 do xác định sự việc trên không có dấu hiệu của tội phạm. Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thái Thị T2 và

anh Nguyễn Văn T được ký kết bằng văn bản, có công chứng tại Văn phòng công chứng, hình thức, nội dung hợp đồng đảm bảo đúng quy định tại Điều 401, 402 Bộ luật dân sự năm 2005. Tuy nhiên, đánh giá tính hợp pháp của hợp đồng, cũng như xem xét việc thanh T1 giữa bà T2 với anh T thì các tài liệu có trong hồ sơ có mâu thuẫn về mặt thời gian, cụ thể, ngày 13/3/2015 bà Thái Thị T2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Văn T, nH6 trước đó (khi chưa có hợp đồng chuyển nhượng và việc giao tiền) ngày 05/02/2015, bà T2 ký Bản cam kết với nội dung *“Nay tôi chuyển nhượng đất cho anh Nguyễn Văn T... Nay tôi lập biên bản cam kết này, tôi xin cam đoan từ nay về sau tôi (Thái Thị T2) hoặc người nhà là các con cháu tôi khởi kiện tranh chấp hay xảy ra bất kỳ lý do gì ảnh hưởng đến anh Nguyễn Văn T. Tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật”*; Ngày 10/02/2015 (khi chưa ký hợp đồng chuyển nhượng), bà T2 ký hợp đồng mượn nhà ở với nội dung *“...Tôi có căn nhà đất ở địa chỉ 116 Nguyễn Trãi 1, phường Sao Đỏ, thị xã Chí L, Hải Dương. Tôi có cho bà Thái Thị T2 mượn nhà để ở khi tôi chưa sử dụng đến. Nếu tôi Nguyễn Văn T khi cần sử dụng đến nhà đất thì bà Thái Thị T2 phải chuyển chỗ khác để giao trả lại nhà đất cho anh Nguyễn Văn T”*. Ngoài ra, anh T có lời khai thanh T1 tiền chuyển nhượng cho bà T2 nhiều lần (10 lần tại BL185; 7-8 lần tại BL 1258-1260) nH6 sau đó hủy các giấy giao tiền trước đó để ghi làm 03 bản vào các ngày 10/02/2015, 05/3/2015, 16/3/2015, nH6 chưa làm rõ được anh T không tổng hợp vào 01 bản mà phải ghi làm 03 bản vào các thời gian khác nhau. Để đánh giá có hay không việc chuyển tiền giữa bà T2 với anh T cần phải xem xét cả nội dung vì sao anh T có tiền để mua nhà đất, nH6 anh T lại ký giấy vay tiền bà T2 vào các ngày 16/4/2015 (30.000.000đ), ngày 06/10/2015 (100.000.000đ). Ngoài ra, cấp sơ thẩm chưa tiến hành xác minh, làm rõ nguồn tiền 7.500.000.000đ của anh T để giao cho bà T2. Chưa thu thập các lời khai của anh T tại cơ quan Công an. Các lời khai của anh T trong hồ sơ thể hiện chưa thống nhất về số lần giao tiền... Đây là những chứng cứ quan trọng để xác định hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T2 với anh T mà cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ. Tại cấp phúc thẩm, Hội đồng xét xử không thể bổ sung ngay được. Do đó, cần chấp nhận kháng cáo của bà T2 để hủy một phần bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xác minh, thu thập làm rõ thêm các tài liệu chứng cứ quan trọng. Trong trường hợp, qua xác minh, thu thập các tài liệu chứng cứ mới mà có dấu hiệu tội phạm thì chuyển Cơ quan điều tra để xem xét giải Q theo thẩm quyền.

[5] Như vậy, khi giải Q lại vụ án, sau khi xác minh, thu thập các tài liệu chứng cứ cấp sơ thẩm cần xem xét đánh giá hiệu lực của “Văn bản phân chia tài sản thừa kế” ngày 18/12/2009; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa

bà Thảo với anh T; xem xét tính hợp pháp của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Thái Thị T2; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX846742, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH08799 Ngày 23/3/2015 do Ủy ban nhân dân thị xã Chí L (nay là thành phố Chí L) cấp cho anh T. Trên cơ sở đó, mới có đủ căn cứ để xác định tính hợp pháp của Hợp đồng thế chấp tài sản số 22/2016/HĐTC/KCNHD ngày 10/5/2019 giữa anh T với Ngân hàng thương mại cổ phần V. Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà Thái Thị T2 hủy một phần bản án sơ thẩm và giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Chí L để xét xử theo thủ tục chung.

[6] Các Q định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, cấp phúc thẩm không xem xét và có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

[7] Do bản án sơ thẩm bị hủy nên án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải Q lại. Về án phí phúc thẩm: Bà T2 là người cao tuổi và kháng cáo được chấp nhận nên không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên:

Q ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Nghị Q số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Thị T2.

2. Hủy một phần Bản án số 02/2022/KDTM-ST ngày 03/11/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Chí L, tỉnh Hải Dương về vụ án “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng; hợp đồng thế chấp tài sản; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*” giữa nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần V với bị đơn anh Nguyễn Văn T.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Chí L, tỉnh Hải Dương giải Q lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Các Q định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, cấp phúc thẩm không xem xét và có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

3. Về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm sẽ xác định lại

khi giải Q lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Bà Thái Thị T2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án 24/8/2023./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND Tp. Chí L;
- Chi cục THADS Tp Chí L;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu Tòa.

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

Vũ Thanh Tuấn