TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO **TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **596**/2020/DS-PT
Ngày 10/11/2020
V/v "Tuyên bố HĐCNQSDĐ 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
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Ý

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Công

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Hạnh – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Đào - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 404/2020/DS-PT ngày 29/7/2020 về việc: "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"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2020/DS-ST ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3466/2020/QĐ-PT, ngày 24/8/2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Lê Minh T, sinh năm 1964 (vắng mặt)

1.2. Bà Lê Thị Thanh Th, sinh năm 1964 (có mặt)

Cùng cư trú: Số 217 đường T, hẻm 7, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp cho ông T: Bà Lê Thị Thanh Th, sinh năm 1964 - Giấy ủy quyền ngày 19/4/2019 (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Trần Văn Nghĩa, Đoàn luật sư tỉnh An Giang (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Phạm Quốc G, sinh năm 1990 (vắng mặt)

2.2. Bà Nguyễn Thụy Phương Q, sinh năm 1986 (vắng mặt).

Cùng cư trú: Số 14/1, khóm M, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp cho bị đơn: Bà Huỳnh Thị Kim D, sinh năm 1963; cư trú: Số 14/1, khóm M, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang. Văn bản ủy quyền ngày 17/10/2020 (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Đỗ Hồng Thụy Vi, Đoàn luật sư tỉnh An Giang (có mặt).

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

3.1. Ngân hàng Thương mại Cổ phần S; Trụ sở: Số 927 đường T, phường 1, quận 5, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Tấn Hoàng V, chức vụ: Tổng Giám đốc (vắng mặt).

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

3.2. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang; Trụ sở: Số 837 đường T, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang (vắng mặt).

3.3. Văn phòng công chứng L; Trụ sở: Số 01 đường T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (vắng mặt).

Người kháng cáo: Ông Lê Minh T, bà Lê Thị Thanh Th

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Bà Lê Thị Thanh Th và là người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Minh T, trình bày:

Bà yêu cầu Tòa án tuyên bố 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 Th với ông Phạm Quốc G, bà Nguyễn Thụy Phương Q được Văn phòng công chứng L 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 01945.QSDĐ/Ad ngày 23/5/2001 do Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang cấp cho bà Lê Thị Thanh Th 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 Long Xuyên cấp cho bà Lê Thị Thanh Th và ông Lê Minh T (xác nhận thay đổi ngày 16/01/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh Long Xuyên) và yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp số 0570018-HĐTC ngày 27/02/2017 giữa bên thế chấp ông G, bà Q với bên nhận thế chấp Ngân hàng Thương mại Cổ phần S vô hiệu. Đồng thời yêu cầu ông G, bà Q phải trả lại bản chính của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho bà. Với các lý do sau:

Trước đây bà và ông G có quen biết với nhau, bà có nhu cầu vay số tiền 1.700.000.000đ 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 G, bà Q đứng tên dùm để làm hồ sơ vay tiền của Ngân hàng 1.700.000.000đ và thời hạn đứng tên dùm là 05 năm. Bà có tự nguyện ký tên trong Tờ thỏa thuận ngày 03/10/2016. Sau đó đến ngày 06/10/2016 vợ chồng bà và vợ chồng ông G, bà Q có đến Văn phòng công chứng L ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với tài sản là nhà và đất như đã thỏa thuận. Việc bà và 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 có 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, chủ sử dụng và được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên xác nhận thay đổi ngày 16/01/2017, sau đó đem thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S là không phù hợp pháp luật, không đúng với thỏa thuận đứng tên dùm trên thực tế, từ đó ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng 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 Long Xuyên.

Ông Lương Tống Thi là người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Quốc G và bà Nguyễn Thụy Phương Q 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 số tiền nợ đã vay của Ngân hàng, bà Th thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông G quyền sử dụng đất là thửa đất số 144, tờ bản đồ số 023, diện tích 91,30m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01945 QSDĐ/Ad do Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang cấp cho bà Th 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 Long Xuyên cấp ngày 23/5/2002 tọa lạc tại 117 Trần Hưng Đạo, phường Mỹ Xuyên, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang với diện tích sử dụng 133,20m^2. Giá chuyển nhượng là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng). Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng L 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 Long Xuyên 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 S - Chi nhánh An Giang để vay 1.500.000.000 đồng.

Do việc chuyển nhượng mua bán giữa bà Th 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 theo yêu cầu khởi kiện của bà Th.

Tại phiên tòa, người đại diện cho bị đơn trình bày thừa nhận giữa nguyên đơn và bị đơn có làm Tờ thỏa thuận vào ngày 03/10/2016 và ký kết hợp đồng chuyển nhượng vào 06/10/2016 với mục đích như nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên sau khi thế chấp tài sản trên để vay tiền tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần S Ngân hàng với số tiền 1.500.000.000 đồng, bị đơn không giao lại cho vợ chồng nguyên đơn mà sử dụng để thanh toán tiền mua bán đất cho bà Dung là mẹ của bà Q. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý vì đây là sự thỏa thuận, tự nguyện của hai bên, không ai ép buộc hoặc lừa dối nên đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện.

Ông Vũ Mạnh H là người đại diện theo ủy quyền Ngân hàng Thương mại Cổ phần S, trình bày:

Vào 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 L 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 Long Xuyên.

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 L. 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.

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/VPĐKĐĐ-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 Th và ông Lê Minh T quản lý, sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01945 QSDĐ/Ad cấp ngày 23/5/2001, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 5001031344 cấp ngày 23/5/2002 tại phường Mỹ Xuyên, thành phố Long Xuyên.

Ngày 06/10/2016, ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh Th 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 L 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 Long Xuyên.

Ngày 16/01/2017, Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh Long Xuyên 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 Long Xuyên 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.

- Tại văn bản số 17/CV.BC ngày 19/9/2019 với nội dung như sau:

Vào ngày 06/10/2016, ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh Th 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 số 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 Long Xuyên cấp ngày 23/5/2002, chuyển nhượng cho ông Phạm Quốc G và bà Nguyễn Thụy Phương Q. Đã được Văn phòng công chứng L 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 L 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 và thống nhất nội dung của hợp đồng và đồng ý ký tên vào từng trang của hợp đồng rồi Văn phòng công chứng L mới chứng nhận. Quy trình đó là đúng theo luật công chứng đã quy định.

Nay ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh Th khởi kiện yêu cầu Tòa án "Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu; Yêu cầu hủy phần chỉnh lý trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở" giữa ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh Th với ông Phạm Quốc G và bà Nguyễn Thụy Phương Q đó là quyền của ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh Th.

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

Áp dụng các Điều 26; Điều 34; Điều 37; Điều 38 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 124, Điều 133 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết 326 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: 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 Th với ông Phạm Quốc G, bà Nguyễn Thụy Phương Q được Văn phòng công chứng L 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 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 Long Xuyên (xác nhận thay đổi ngày 16/01/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh Long Xuyên).

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 G, bà Nguyễn Thụy Phương Q với bên nhận thế chấp Ngân hàng Thương mại Cổ phần S.

Ngoài ra bản án còn tuyên 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 T và bà Th kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm như sau: Về thủ tục tố tụng, ông Lương Tống Thi không được ủy quyền giải quyết hợp đồng thế chấp tài sản; tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án không đúng trình tự thủ tục; Quyết định đưa vụ án ra xét xử không có Hội thẩm nhân dân (HTND) tên Nguyễn Văn Khỏe nhưng bản án ghi tên HTND này; hành vi của ông G và bà Q có dấu hiệu hình sự. Về nội dung, ông G và bà Q thực hiện không đúng thỏa thuận ngày 03/10/2016, ông T và bà Th nhờ ông G, bà Q đứng tên nhà đất, vay tiền giùm để sử dụng và hàng tháng ông T, bà Th có nghĩa vụ trả lãi cho Ngân hàng. Tuy nhiên, sau khi đứng tên vay tiền giùm thì ông G và bà Q không giao tiền cho ông T, bà Th mà lấy sử dụng. Về phía Ngân hàng khi nhận thế chấp tài sản, không tiến hành thẩm định tại chỗ, nhà đã thay đổi kết cấu số tầng (từ 01 tầng lên 02 tầng), không còn phù hợp với giấy chứng nhận nên bị vô hiệu.

Tại phiên tòa, người kháng cáo vẫn giữ nguyên kháng cáo và yêu cầu sửa án sơ thẩm, chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn. Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn cho rằng trước khi làm thủ tục sang tên nhà đất đứng tên ông G, bà Q, giữa bà Th và ông G, bà Q đã có thỏa thuận thể hiện nhờ ông G, bà Q đứng tên giùm nhà đất để vay tiền giùm tại Ngân hàng cho ông T, bà Th. Vì vậy, ông T, bà Th làm thủ tục để ông G, bà Q đứng tên nhà đất giùm; thực tế không có chuyển nhượng, không giao tiền. Nay ông G, bà Q không thực hiện đúng thỏa thuận nên thỏa thuận vô hiệu. Về hợp đồng thế chấp tài sản tại Ngân hàng để ông G, bà Q vay tiền không thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, tài sản là nhà đất thế chấp không được thẩm định nên bị vô hiệu, đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông T, bà Th; sửa án sơ thẩm. Tại phiên tòa, người đại diện cho Ngân hàng mới cung cấp bản báo cáo thẩm định, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét tính hợp pháp của báo cáo.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn cho rằng thỏa thuận ngày 03/10/2016 ông T không ký nên không có giá trị. Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất của ông T, bà Th cho ông G, bà Q xuất phát từ việc ông T, bà Th nợ xấu tại Ngân hàng nên đã chuyển nhượng nhà đất 1,1 tỷ đồng cho ông G, bà Q. Tại Điều 6 hợp đồng đã nêu, các bên hoàn toàn tự nguyện, không lừa dối, hợp pháp. Hai bên đã thành toán tiền tại Phòng Công chứng nên ông T, bà Th không yêu cầu hủy hợp đồng tại Phòng Công chứng. Căn cứ Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015, Hợp

đồng chuyển nhượng không phải hợp đồng giả cách. Hợp đồng thế chấp nhà đất ngày 27/02/2017 của ông G, bà Q vay tiền của Ngân hàng đúng thủ tục quy định của pháp luật, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông T, bà Th, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm như sau: Về thủ tục tố tụng, người tiến hành tố tụng, các đương sự tuân thủ đúng quy định tố tụng. Về nội dung vụ án: Ngày 03/10/2016, hai bên có lập thỏa thuận nhờ ông G, bà Q đứng tên giùm nhà đất để vay tiền tại Ngân hàng; đến ngày 06/10/2016 hai bên ký hợp đồng và làm thủ tục sang tên nhà đất đứng tên ông G, bà Q, đã cập nhật sang tên tại trang 4. Việc ký kết hợp đồng và làm thủ tục sang tên là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm nên có giá trị pháp lý. Nếu bị đơn vi phạm nghĩa vụ giao tiền thì được quyền khởi kiện bằng một vụ án khác. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Công văn 64 của Tòa án nhân dân tối cao để giải quyết là phù hợp nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác đơn kháng cáo của ông T bà Th, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhận định như sau:

- Đơn kháng cáo của ông Lê Minh T, bà Lê Thị Thanh Th đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Xét nội dung đơn kháng cáo ông Lê Minh T, bà Lê Thị Thanh Th thì thấy:

[1]. Theo Văn bản ủy quyền ngày 22/3/2018, ông G bà Q đã ủy quyền cho ông Thi giải quyết: "Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu, yêu cầu giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"; như vậy, nội dung ủy quyền yêu cầu giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao hàm cả nội dung ông T, bà Th khởi kiện yêu cầu Ngân hàng trả lại giấy tờ nhà đất mà ông G, bà Q đã thế chấp tại Ngân hàng. Quyết định đưa vụ án ra xét xử không có tên HTND ông Nguyễn Văn Khỏe nhưng khi xét xử sơ thẩm có tên HTND ông Nguyễn Văn Khỏe là do có sự thay đổi HTND nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không ban hành Quyết định thay đổi HTND là có sơ suất nhưng không thuộc trường hợp vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Do đó, kháng cáo của ông T, bà Th cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng là chưa có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2]. Theo thỏa thuận ngày 03/10/2016, ông T, bà Th nhờ ông G, bà Q đứng tên nhà đất trong hạn 5 năm để vay tiền giùm; số tiền vay được ông T, bà

Th sử dụng và hàng tháng ông T, bà Th có nghĩa vụ trả lãi cho Ngân hàng (BL: 107). Đây là thỏa thuận dân sự, theo đó ông G, bà Q là người đứng tên giùm nhà đất và thế chấp tài sản cho Ngân hàng để vay tiền giùm cho ông T, bà Th; thỏa thuận này không bắt buộc phải lập thành văn bản công chứng, chứng thực nên việc ông G, bà Q ký thỏa thuận là phù hợp, có giá trị. Do đó, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông G, bà Q cho rằng thỏa thuận ngày 03/10/2016 ông T không ký nên không có giá trị pháp lý là không phù hợp với quy định tại Điều 116 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3]. Thực hiện thỏa thuận ngày 03/10/2016, ông T, bà Th đã làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất và đến ngày 16/01/2017 Văn phòng đăng ký đất đai-Chi nhánh Long Xuyên cấp đăng ký ở trang 4 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 Long Xuyên đứng tên ông G, bà Q. Đến ngày 27/02/2017, ông G bà Q ký hợp đồng vay tiền và thế chấp nhà đất trên tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần S – Chi nhánh An Giang. Ngày 28/02/2017, ông G, bà Q nhận tiền vay của Ngân hàng nhưng không giao cho ông T, bà Th sử dụng. Hơn nữa, ông T bà Th chỉ nhờ ông G, bà Q vay tiền giùm trong thời hạn 5 năm, nhưng ông G bà Q thế chấp nhà đất vay tiền với thời hạn 15 năm là không đúng thỏa thuận ngày 03/10/2016 hai bên đã cam kết là vi phạm.

[4]. Do đó, thỏa thuận ngày 03/10/2016 giữa hai bên được xem như một thỏa thuận (giao dịch) dân sự. Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa hai bên được công chứng và sang tên nhà đất ông G, bà Q đứng tên giùm cho ông T, bà Th là hợp đồng giả tạo, bị vô hiệu theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sư năm 2015, nhằm để thực hiện giao dịch ngày 03/10/2016 giữa hai bên đã thỏa thuận. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông G, bà Q cho rằng hợp đồng chuyển nhượng nhà đất của ông T, bà Th cho ông G, bà Q là có thật, hợp pháp, không phải là hợp đồng giả cách (giả tạo) nhưng tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện của ông G, bà Q cũng không cung cấp được chứng từ giao tiền để nhận chuyển nhượng nhà đất. Hiện nay, nhà đất vẫn do ông T, bà Th đang quản lý và sử dụng; cấu trúc nhà gồm 1 trệt và 2 tầng nhưng hợp đồng chuyển nhượng ghi nhà 01 trệt và 01 tầng là không đúng với thực tế nhà đất nên việc trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông G, bà Q cho rằng hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông T, bà Th cho ông G, bà Q không phải giả tạo, đã thực hiện xong là không có căn cứ.

[5]. Về phía Ngân hàng khi ký hợp đồng thế chấp tài sản cho vay tiền, không tiến hành thẩm định tài sản thế chấp theo đúng quy định. Chính vì vậy, Ngân hàng không xác định được nhà đất thế chấp là của ai. Ai là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Nhà đất thế chấp hiện hữu có phù hợp trên giấy tờ

nhà đất hay không. Do không thực hiện đúng quy định của pháp luật nên về phía Ngân hàng khi cho vay, không được xem là ngay tình, hợp pháp. Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 và tại khoản 1 Phần II Văn bản số 64/TATC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao thì: Mặc dù nhà đất ông G, bà Q đã thế chấp cho Ngân hàng và đã được đăng ký tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng do giao dịch này không ngay tình, không đúng quy định pháp luật nên bị vô hiệu. Tại phiên tòa, người đại diện cho Ngân hàng cung cấp bản photo về báo cáo thẩm định, thực hiện sau khi thế chấp cho vay tiền nên không phù hợp.

[6]. Từ những căn cứ trên thì ông G, bà Q đã vi phạm thỏa thuận ngày 03/10/2016 giữa hai bên đã ký kết; Ngân hàng nhận tài sản thế chấp là nhà đất, không thực hiện đúng các thủ tục quy định. Thực tế, ông T, bà Th không nhận tiền của ông G, bà Q nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn công nhận các giao dịch, hợp đồng, bác yêu cầu khởi kiện của ông T, bà Th là chưa có căn cứ. Ngân hàng không có yêu cầu giải quyết hợp đồng tín dụng vay tiền của ông G, bà Q nên dành quyền khởi kiện cho Ngân hàng khi có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

[7]. Hội đồng xét xử xét thấy quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, phần trình bày của luật sư bảo vệ cho bị đơn không phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận; chấp nhận một phần đơn kháng cáo của ông T, bà Th; sửa bán án sơ thẩm. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng ông G, bà Q phải chịu. Ông T, bà Th không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

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

Căn cứ Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 38, Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116, khoản 1 Điều 124, khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015. Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

- 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 Th với ông Phạm Quốc G, bà Nguyễn Thụy Phương Q được Văn phòng công chứng L công chứng ngày 06/10/2016.

- Hủy phần thay đổi đăng ký ở trang 4 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 Long Xuyên (xác nhận thay đổi ngày 16/01/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh Long Xuyên).

- 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 S bị vô hiệu. Buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần S trả lại cho ông Lê Minh T, bà Lê Thị Thanh Th 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 Long Xuyên (xác nhận thay đổi ngày 16/01/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh Long Xuyên).

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Quốc G, bà Nguyễn Thụy Phương Q phải chịu 300.000 đồng.

Hoàn trả cho ông Lê Minh T, bà Lê Thị Thanh Th 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0003652 ngày 09/11/2017 của Chi cục thi hành án Dân sự thành phố Long Xuyên.

Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Quốc G, bà Nguyễn Thụy Phương Q phải chịu 2.318.000 đồng; ông Phạm Quốc G, bà Nguyễn Thụy Phương Q phải nộp lại 2.318.000 đồng để hoàn trả cho ông Lê Minh T, bà Lê Thị Thanh Th.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Minh T, bà Lê Thị Thanh Th không phải chịu nên hoàn trả cho ông Lê Minh T, bà Lê Thị Thanh Th mỗi người 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0000007 và 0000008 ngày 05/3/2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại Tp. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Cục THADS tỉnh An Giang;
- Các đương sự;
- Lưu. PTHH 20

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

Đặng Văn Ý