TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH KHÁNH HÒA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 15/2019/DS-PT
Ngày: 03/5/2019
V/v: "*Hủy hợp đồng thục nhà và đất; hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, trả lại nhà và đất; hủy GCNQSDĐ" và yêu cầu độc lập về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng; yêu cầu hủy quyết định hành chính*".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Trần Thị Kim Hải**

Các Thẩm phán: Ông **Trần Văn Đông**

Bà **Trần Thị Thanh Tuyết**

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà **Phạm Thị Ánh Tuyết** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa: Bà **Huỳnh Thiên Hương** – Kiểm sát viên.

Ngày 02 và 03 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 31/2019/DS-PT ngày 12 tháng 3 năm 2019; về việc: "Hủy hợp đồng thục nhà và đất; hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, trả lại nhà và đất, hủy Giấy chứng chứng nhận quyền sử dụng đất" và yêu cầu độc lập về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng"; "yêu cầu hủy quyết định hành chính".

Do Bản án sơ thẩm số 24/2018/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 21/2019/QĐ-PT ngày 20 tháng 3 năm 2019; giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà **Lăng Nam P.**

Trú tại: 30 Đường Kh, phường P, thành phố T, tỉnh Khánh Hòa.

- *Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn*: Ông **Trần Tuấn Ch**

Trú tại: 8B Đường Tr, phường Th, thành phố T, tỉnh Khánh Hòa *(Theo giấy ủy quyền lập ngày 01/10/2016 tại Phòng Công chứng Tr – 252 đường Đường Ch, Xã Đ, Huyện C, Khánh Hòa).* Có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:* Luật sư **Nguyễn H**, Công ty Luật TNHH K, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

* *Bị đơn:* **Nguyễn Thị Kim Th**

Trú tại: 421/44 Đường Ph, phường L, thành phố T, tỉnh Khánh Hòa (nay là 44 Đường X, phường L, thành phố T, tỉnh Khánh Hòa). Có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Luật sư **Nguyễn C**, Văn phòng Luật sư A, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

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

1) Ông **Lăng Xuân X**

Địa chỉ: 404/4/19A Đường Ph, L, thành phố T, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

2) **Ngân hàng TMCP An Bình (ABBANK)**

Địa chỉ trụ sở: 170 Hai Bà Trưng, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Văn V, Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Mạnh Q, Phó Tổng Giám đốc.

(Theo văn bản ủy quyền số 08/UQ-HĐQT.15 ngày 10/07/2015 của Chủ tịch Hội đồng Quản trị Ngân hàng TMCP An Bình).

Đại diện theo ủy quyền lại: Bà **Nguyễn Thị Thanh B**; địa chỉ: 22 đường Ng, phường S, thành phố T, tỉnh Khánh Hòa *(Theo giấy ủy quyền số 261/UQ-TGĐ.17 ngày 14/6/2017).* Có mặt.

3) **Ủy ban nhân dân thành phố T**

Địa chỉ trụ sở: 42 đường T1, phường Th, thành phố T, tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Anh T, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố T. Vắng mặt.

4) Ông **Nguyễn Văn T1**

Địa chỉ: Tổ 4, khu phố X, phường T, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước. Vắng mặt.

5) Ông **Nguyễn Hoàng Tuấn K**

Địa chỉ: Tổ 4, khu phố X, phường T, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

Đại diện theo ủy quyền: Bà **Trần Phan Thụy Hà V1**, địa chỉ: Thôn 1, xã D, huyện Kh, tỉnh Khánh Hòa *(Theo giấy ủy quyền số 10117, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/4/2019). Có mặt.*

* *Người làm chứng:*

Ông **Trần Văn Đ**; địa chỉ: Sư đoàn 837 Quân chủng phòng không, 437/46 Đường Ph, phường Ph, thành phố T, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản phiên họp về việc kiểm tra giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Tuấn Ch trình bày:

Ngày 20/12/1998 mẹ bà Lăng Nam P là bà Trần Thị S có mua 01 lô đất diện tích 5m x 16m của ông Trần Văn Đ tại số 71 hẻm 421 Đường Ph *(Nay là 44 Đường X, phường L, thành phố T, tỉnh Khánh Hòa),* khi mua lô đất này chỉ viết bằng giấy tay giữa 2 bên, sau đó bà S xây nhà để ở. Đến năm 2006, bà S chết, bà P là con gái bà S nên được thừa hưởng toàn bộ tài sản nhà đất nêu trên của bà S.

Năm 2010, bà P cho bà Nguyễn Thị Kim Th thục toàn bộ căn nhà trên trong thời gian 12 tháng với số tiền là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng). Bà P đã giao toàn bộ nhà đất cho bà Th theo hợp đồng thục nhà và nhận số tiền 200.000.000đ. Trong thời gian thực hiện hợp đồng thục nhà, giữa bà P và bà Th có thỏa thuận mua bán toàn bộ căn nhà trên và tiến hành lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Hai bên có thỏa thuận giá trị chuyển nhượng nhà đất số tiền là 970.000.000đ. Số tiền thục nhà 200.000.000đ mà bà Th đã giao cho bà P các bên thỏa thuận chuyển sang tiền đặt cọc và bà P đã nhận thêm nhiều lần tiền đặt cọc mua bán cụ thể ngày 17/8/2010 nhận 110.000.000đ, ngày 23/9/2010 nhận 30.000.000đ, ngày 11/11/2010 nhận 40.000.000đ, ngày 20/11/2010 nhận 50.000.000đ, lần cuối cùng nhận tiền không ghi ngày tháng với số tiền 30.000.000đ, tổng cộng là 460.000.000đ (Bốn trăm sáu mươi triệu đồng). Vì điều kiện ở xa nên bà P đưa toàn bộ hồ sơ nhà đất để bà Th liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất mang tên bà P, sau đó bà P mới làm hợp đồng chuyển nhượng từ bà P sang cho bà Th nhưng bà Th không làm đúng như cam kết trong hợp đồng đặt cọc, cụ thể bà Th đã làm giả giấy sang nhượng nhà đất đứng tên bà Trần Thị S bán cho bà Nguyễn Thị Kim Th vào ngày 02/6/2004 và bà Th đã được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 11/01/2012. Năm 2013, sau khi bà P phát hiện việc bà Th đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Th nên bà P có đơn khiếu nại đến các cơ quan chức năng và Công an thành phố T đã có văn bản số 2097/ĐTKT ngày 04/11/2013 đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố T xử lý đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00982/22378 ngày 11/01/2012 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp cho bà Nguyễn Thị Kim Th đối với nhà đất tại địa chỉ số 44 Đường X, phường L, T.

Ngày 16/6/2014 Ủy ban nhân dân thành phố T đã ban hành quyết định số 2374/QĐ-UBND nội dung thu hồi và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00982/22378 ngày 11/01/2012 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp cho bà Nguyễn Thị Kim Th đối với nhà đất tại địa chỉ số 44 Đường X, phường L, thành phố T.

Nay, bà P yêu cầu hủy hợp đồng thục nhà và đất, hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, trả lại nhà và đất đã thục. Bà P đồng ý trả lại số tiền đã nhận là 460.000.000đ. Về kết luận giám định

chữ viết và chữ ký bà P không có ý kiến gì đối với kết luận giám định, đề nghị Tòa án xem xét theo quy định.

Đồng thời, bà P yêu cầu hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BE 467443, số vào cấp GCN: CH 00982/22378 do UBND TP.T cấp ngày 11/01/2012 cho bà Nguyễn Thị Kim Th đối với nhà đất tại 44 Đường X, phường L, TP.T, tỉnh Khánh Hòa.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, luật sư Nguyễn H trình bày yêu cầu thống nhất như ý kiến của phía nguyên đơn và cho rằng bà Th đã có sự gian dối, không thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng đặt cọc, giả mạo giấy tờ tài liệu mua bán. Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà đất không tuân thủ quy định của pháp luật về mặt hình thức nên đề nghị hủy hợp đồng và các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận, bà Th phải trả lại nhà cho bà P và bà P trả lại cho bà Th số tiền 460.000.000đ. Đối với quyết định số 2374/QĐ-UBND ngày 16/6/2014 của Uỷ ban nhân dân thành phố T về nội dung hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00982/22378 ngày 11/01/2012 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp cho bà Nguyễn Thị Kim Th đối với nhà đất tại địa chỉ số 44 Đường X, phường L, T là hoàn toàn có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xứt xử chấp nhận.

Tại phiên tòa bị đơn Nguyễn Thị Kim Th có trình bày quá trình quản lý, sử dụng nhà đất bà Th đã cải tạo sửa chữa nhiều lần và có cung cấp giấy kê khai việc sửa chữa, nguyên đơn bà P không thừa nhận việc này và việc sửa chữa nhà không có sự đồng ý của nguyên đơn nên không chấp nhận chi phí cải tạo, sửa chữa nhà với số tiền 238.688.000đ.

** Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị Kim Th, luật sư bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bị đơn trình bày:* Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà Th hoàn toàn không đồng ý hủy hợp đồng thục nhà vì từ hợp đồng thục nhà hai bên đã thỏa thuận hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà đất nên hợp đồng thục nhà hết hiệu lực, đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Th không đồng ý hủy bỏ vì bà P đã thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất cho bà với giá thỏa thuận 970.000.000đ, bà P đã nhận số tiền 810.000.000đ chứ không phải 460.000.000đ như nguyên đơn trình bày. Cụ thể số tiền thanh toán là số tiền thục nhà 200.000.000đ mà bà Th đã giao cho bà P, các bên đã thỏa thuận chuyển sang tiền cọc và bà P đã nhận thêm nhiều lần tiền đặt cọc mua bán vào ngày 17/8/2010 nhận 110.000.000đ, ngày 23/9/2010 nhận 30.000.000đ, ngày 11/11/2010 nhận 40.000.000đ, ngày 20/11/2010 nhận 50.000.000đ, lần cuối cùng nhận tiền không ghi ngày tháng với số tiền 330.000.000đ và ngày 21/3/2011 số tiền 50.000.000đ, tổng cộng là 810.000.000đ (tám trăm mười triệu đồng). Bà Th chỉ còn nợ lại bà P số tiền 160.000.000đ, lý do bà Th chưa trả số tiền này là do bà P không đồng ý chốt lại số tiền đã nhận và xé hợp đồng đặt cọc.

Bị đơn và luật sư bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bị đơn đề nghị Tòa án xem xét cho bà Th được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng vì bà Th đã thanh toán được 810.000.000đ/970.000.000đ tương đương 83,5% giá trị của hợp đồng. Theo quy định của pháp luật dân sự thì đối với các giao dịch dân sự không tuân thủ quy định về hình thức nhưng một bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa

vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Đối với số tiền còn thiếu bà Th đồng ý thanh toán lại cho bà P theo giá thị trường mà Hội đồng định giá đã định tương đương với số % giá trị hợp đồng còn lại mà bà Th chưa thanh toán.

Quá trình sử dụng nhà của bà Th đã nhiều lần sơn, sửa, cải tạo lại nhà để ở và thay đổi lại hệ thống nhà bếp, nhà vệ sinh, cửa đi và cổng, cầu thang với số tiền 238.688.000đ, do nhà đất bà đã mua của bà P và giao tiền, nhận nhà sử dụng từ năm 2010 đến nay nên bà không có yêu cầu giải quyết tiền sửa chữa nhà.

Về yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP An Bình về tranh chấp hợp đồng tín dụng bà thừa nhận có ký kết hợp đồng tín dụng số 0073/13/TD/VII ngày 01/03/2013 và 0071/13/TD/VII ngày 09/05/2013 với Ngân hàng. Nay Ngân hàng yêu cầu thanh toán số tiền 2.018.895.526đ, tính đến ngày 15/8/2018 (*Trong đó: nợ gốc là 1.064.999.888đ và nợ lãi tạm tính đến ngày 15/8/2018 là 953.895.538đ)* và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 16/8/2018 cho đến khi thanh toán hết khoản nợ gốc thì bà đồng ý theo yêu cầu của Ngân hàng.

Khi vay tiền bà Th có thế chấp nhà đất số 44 Đường X, phường L, thành phố T cho Ngân hàng TMCP An Bình để đảm bảo cho khoản vay nên bà Th cũng đồng ý với yêu cầu của Ngân hàng TMCP An Bình về việc tiếp tục thế chấp tài sản nhà đất trên.

Đối với yêu cầu hủy quyết định số 2374/QĐ-UBND ngày 16/06/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố T về việc thu hồi và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BE 467443, số vào cấp GCN: CH 00982/22378 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 11/01/2012 cho bà Nguyễn Thị Kim Th đối với nhà đất tại 44 Đường X, phường L, thành phố T, tỉnh Khánh Hòa thì bà được biết khi Tòa án thụ lý vụ án và không có ý kiến gì.

** Theo bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lăng Xuân X trình bày:* Ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà P. Tài sản nhà đất 44 Đường X là của riêng bà S, ông không có liên quan đến tài sản này, ông không có yêu cầu giải quyết quyền lợi của mình trong vụ án này.

** Theo bản tự khai, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng Tuấn K trình bày*: Ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà P. Tài sản nhà đất 44 Đường X, L, T là của bà S, trước đây ông Nguyễn Văn T1 là cha đẻ của ông đã có văn bản ủy quyền cho bà Lăng Nam P toàn quyền quyết định. Nay ông cũng đồng ý với giấy ủy quyền trên và không có yêu cầu giải quyết quyền lợi của mình đối với tài sản này.

** Theo bản tự khai và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP An Bình, đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Thanh B trình bày:* Ngân hàng An Bình thực hiện đúng theo quy định pháp luật về việc cho vay Hợp đồng tín dụng đối với bà Nguyễn Thị Kim Th. Do bà Th không thực hiện đúng như cam kết trong Hợp đồng tín dụng nên Ngân hàng yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim Th thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền 2.018.895.526đ, tính đến ngày 15/8/2018 (*Trong đó: nợ gốc là 1.064.999.888đ và*

nợ lãi tạm tính đến ngày 15/8/2018 là 953.895.538đ) và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 16/8/2018 cho đến khi thanh toán hết khoản nợ gốc. Nếu bà Th không thực hiện việc thanh toán nợ, Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Đồng thời, Ngân hàng đề nghị giữa bà P và bà Th tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với trên đất tại Lô 71 Khu B2 Phòng Không, L, T (hoặc số 421/44 Đường Ph, thành phố T) vào tháng 7/2010 và tiếp tục duy trì tài sản thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0025/12/TC/VII ngày 29/02/2012 giữa Ngân hàng và bà Nguyễn Thị Kim Th.

Ngân hàng An Bình có yêu cầu về việc hủy quyết định hành chính số 2374/QĐ-UBND ngày 16/06/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố T về việc thu hồi và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BE 467443, số vào cấp GCN: CH 000982/22378 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 11/01/2012 cho bà Nguyễn Thị Kim Th đối với nhà đất tại 44 Đường X, phường L, thành phố T, tỉnh Khánh Hòa.

Tài sản này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Th và bà Th đã ký kết hợp đồng thế chấp với Ngân hàng, Ngân hàng hiện đang giữ sổ đỏ, đề nghị hủy quyết định số 2374/QĐ-UBND ngày 16/6/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố T để đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng.

** Theo bản tự khai, đại diện Ủy ban nhân dân thành phố T, ông Lê Huy Toàn trình bày:* Việc ban hành quyết định số 2374/QĐ-UBND ngày 16/06/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố T về việc thu hồi và hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BE 467443, số vào cấp GCN: CH 000982/22378 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 11/01/2012 cho bà Nguyễn Thị Kim Th đối với nhà đất tại 44 Đường X, phường L, thành phố T, tỉnh Khánh Hòa theo đúng quy định nên Ủy ban nhân dân thành phố T không đồng ý hủy quyết định trên.

* Theo biên bản định giá lại ngày 08/6/2018 của Hội đồng định giá đã xác định tài sản tranh chấp tại địa chỉ 44 Đường X, phường L, thành phố T, tỉnh Khánh Hòa: Về đất: Theo quy định của Nhà nước là 3.200.000đ/m2 (*Ba triệu hai trăm nghìn đồng*). Đơn giá đất theo thị trường tham khảo tạo thời điểm định giá là 20.000.000đ/m2 (*Hai mươi triệu đồng*). Về nhà gồm có nhà 2 tầng, diện tích 90,7m2 đơn giá là 3.983.000đ/m2, nhà 1 tầng diện tích 20,5m2 có đơn giá là [(1.760.000đ + 267.000đ) x 1,04%], diện tích sàn 111,2m2 (có bảng vẽ kèm theo).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2018/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Khánh Hòa đã quyết định:

Căn cứ Điều 305, 450, 451, 452 Bộ luật dân sự năm 2005; căn cứ Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lăng Nam P về yêu cầu Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất và trả lại tài sản là nhà, đất.

2. Công nhận giao dịch dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 44 Đường X, phường L, thành phố T, tỉnh Khánh Hòa giữa bà Lăng Nam P và bà Nguyễn Thị Kim Th.

- Bà Nguyễn Thị Kim Th có trách nhiện thanh toán cho bà Lăng Nam P số tiền **330.535.217đ** *(Ba trăm ba mươi triệu năm trăm ba mươi lăm nghìn hai trăm mười bảy đồng)*.

- Bà Nguyễn Thị Kim Th được tiếp tục quản lý, sử dụng nhà đất tại 44 Đường X, L, T. Bà Nguyễn Thị Kim Th có trách nhiệm liên hệ các cơ quan chức năng để xác lập lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Lăng Nam P về yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất BE 467443, số vào cấp GCN: CH 000982/22378 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 11/01/2012 cho bà Nguyễn Thị Kim Th đối với nhà đất tại 44 Đường X, phường L, thành phố T, tỉnh Khánh Hòa.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng TMCP An Bình. Buộc bà Nguyễn Thị Kim Th phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP An Bình số tiền nợ gốc của các hợp đồng tín dụng là **1.064.999.888đ** và nợ lãi (tạm tính đến ngày 15/8/2018) là **953.895.538đ**, tổng cộng số tiền thanh toán là **2.018.895.526đ** (Hai tỷ không trăm mười tám triệu tám trăm chín mươi lăm nghìn năm trăm hai mươi sáu đồng).

Ngoài ra, bà Th còn phải trả tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tính từ ngày **16/8/2018** cho đến khi thanh toán hết khoản nợ gốc.

Ghi nhận ý kiến của bà Nguyên Thị Kim Th với Ngân Hàng TMCP An Bình về việc tiếp tục duy trì tài sản thế chấp là nhà đất 44 Xuân Thiều, L, T để đảm bảo khoản nợ với Ngân Hàng.

5. Bác yêu cầu của Ngân hàng TMCP An Bình về yêu cầu hủy quyết định số 2374/QĐ-UBND ngày 16/06/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố T về việc thu hồi và hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sử dụng tài sản gắn liền với đất BE 467443, số vào cấp GCN: CH 000982/88378 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 11/01/2012 cho bà Nguyễn Thị Kim Th đối với nhà đất tại 44 Đường X, phường L, thành phố T, tỉnh Khánh Hòa.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28/8/2018 bị đơn bà Nguyễn Thị Kim Th kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị xem xét phần lãi xuất theo hợp đồng tín dụng mà bà Th đã ký kết với Ngân hàng TMCP An Bình.

Ngày 17/9/2018, Viện trưởng viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa có quyết định kháng nghị số 1211/QĐKNPT-DS, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh

Khánh Hòa sửa Bản án số 24/2018/DS-ST ngày 17/8/2018 của Tòa án nhân dân thành phố T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà P không rút đơn khởi kiện, bà Nguyễn Thị Kim Th không rút đơn kháng cáo, không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà P và cho bà Th đều có đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy án do lỗi không đưa Công ty quản lý tài sản tham gia tố tụng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm thay đổi nội dung đề nghị tại phần quyết định của Quyết định Kháng nghị, không đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm mà đề nghị hủy Bản án sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm vì có tình tiết mới. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ về việc ngoài bà Th thì còn những người nào hiện đang sinh sống trên nhà đất tranh chấp hay không để đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, tránh bỏ sót người tham gia tố tụng là chưa đảm bảo về thủ tục tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận Quyết định kháng nghị số 1211/QĐKNPH-DS ngày 17/9/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2018/DS-ST ngày 17/8/2018 của Tòa án nhân dân thành phố T và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố T giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét thấy: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim Th và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa trong hạn luật định nên hợp lệ.

Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử và tuyên Bản án số 24/2018/DS-ST ngày 17/8/2018 thì ngày 26/12/2018 Ngân hàng TMCP An Bình đã gửi thông báo số 1723/CV-TGĐ.18 về việc thay đổi chủ thể tham gia tố tụng cho Tòa án nhân dân TP.T.

Theo tài liệu gửi cho Tòa án nhân dân thành phố T thì Ngân hàng TMCP An Bình đã bán khoản nợ của bà Nguyễn Thị Kim Th cho Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (*"Công ty quản lý tài sản"*). Bằng hợp đồng mua bán nợ, Công ty quản lý tài sản đã xác lập quyền sở hữu khoản nợ của bà Nguyễn Thị Kim Th.

Công ty quản lý tài sản sau khi mua khoản nợ từ Ngân hàng TMCP An Bình đã ủy quyền cho Ngân hàng TMCP An Bình tham gia tố tụng, thay mặt Công ty quản lý tài sản thực hiện các quyền, nghĩa vụ của Công ty quản lý tài sản trong việc thu hồi nợ và xử lý tài sản bảo đảm đối với khoản nợ của bà Nguyễn Thị Kim Th.

Hợp đồng mua, bán nợ (Thanh toán bằng trái phiếu đặc biệt) số 12065/2015/MBN.VAMC2-ABBank lập ngày 12/8/2015 tại trụ sở Công ty quản lý tài sản, giữa các bên gồm: Công ty quản lý tài sản (Bên mua nợ - bên A) và

Ngân hàng TMCP An Bình (Bên bán nợ - bên B), đã xác định số tiền nợ của bà Th là của Công ty quản lý tài sản, Ngân hàng TMCP An Bình chỉ có nghĩa vụ giải quyết nợ với bà Th với tư cách người được ủy quyền không phải là chủ tài sản. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Công ty quản lý tài sản tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mà tuyên bà Th trả nợ cho Ngân hàng TMCP An Bình là tước đi quyền lợi hợp pháp của Công ty quản lý tài sản.

Tuy nhiên, Ngân hàng TMCP An Bình sản gửi văn bản xác định số nợ của bà Th thuộc quyền sở hữu của Công ty quản lý tài sản sau khi Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án và suốt trong quá trình xét xử sơ thẩm Ngân hàng TMCP An Bình không trình bày cho Tòa án cấp sơ thẩm biết về việc bán nợ cho Công ty quản lý tài sản nên Tòa án sơ thẩm không thể biết mà đưa Công ty quản lý tài sản vào tham gia tố tụng do đó Tòa án cấp sơ thẩm không có lỗi trong việc đưa sai người tham gia tố tụng.

Từ vi phạm về tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm không thể khắc phục được tại phiên tòa nên chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa, chấp nhận kháng cáo của bị đơn hủy bản sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án sơ thẩm giải quyết lại.

* **Án phí**: Hoàn lại án phí phúc thẩm cho các đương sự kháng cáo.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 3 Điều 228, khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016//UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 24/2018/DS- ST ngày 17/8/2018 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Khánh Hòa. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Khánh Hòa để xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Kim Th số tiền 300.000đ theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2016/0009992 ngày 21/9/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Khánh Hòa.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND TP. T;

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

- Chi cục THADS TP. T;
- Lưu: Tòa DS, VP, HS.

Trần Thị Kim Hải