

Bản án số: 31/2020/DS-PT

Ngày: 14-7-2020

V/v: Tranh chấp Hợp đồng CNQSDĐ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Vũ Thị Mai Hương

Các thẩm phán: Bà Vũ Thị Thu
Ông Lại Văn Tùng

- Thư ký phiên toà: Ông Lã Ngọc Tiền

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên toà:

Ông Trần Mạnh Trường - Kiểm sát viên

Ngày 14 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở, Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 09/2020/TLPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 30/2019/DS-ST ngày 22/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Nam Định - tỉnh Nam Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 68/2020/QĐ-PT ngày 02/6/2020 giữa các đương sự:

+ Nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1960
2. Ông Nguyễn Đức H1, sinh năm 1958

Đều cư trú tại: Số 87 đường D - phường N - thành phố N - tỉnh Nam Định.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đức H1: Bà Nguyễn Thị H (vợ ông H1). Theo văn bản ủy quyền ngày 26-3-2018.

+ Bị đơn:

1. Bà Bùi Thị Minh Ng, sinh năm 1981

2. Ông Phạm Ngọc S, sinh năm 1979

Đều cư trú tại: Số 85 đường N, phường N thành phố N, tỉnh Nam Định. (Nay là số nhà 50B đường M Khai, phường N thành phố N, tỉnh Nam Định.)

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án:

1. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam

Địa chỉ: Số 02 đường Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc Kh - Chủ tịch Hội đồng thành viên

- Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Văn M - Giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam chi nhánh Thành Nam Bắc Nam Định.

- Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Dương Văn T - Phó Giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam chi nhánh Thành Nam Bắc Nam Định. (Theo Giấy ủy quyền số 87/UQ-NHNo-TN ngày 02-7-2019).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam: Luật sư Đỗ Thị Minh T - Đoàn Luật sư tỉnh Nam Định.

2. Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại Linh Lam.

Địa chỉ: Số 50B phố M Khai, phường Nguyễn Du, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định.

- Người đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Thị Minh Ng, sinh năm 1981. Chức vụ: Giám đốc công ty.

3. Ông Nguyễn Tiến H1, sinh năm 1974

4. Bà Trần Thanh H1, sinh năm 1983.

ĐềuĐKKHKT tại: Số 10/63 đường Đặng Việt Châu, phường Cửa Bắc, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định.

Đều cư trú tại: Số nhà 85 Nguyễn Du, phường Nguyễn Du, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thanh H1: Ông Nguyễn Tiến H1 (chồng bà H1) theo văn bản ủy quyền ngày 18-10-2018.

5. Văn phòng công chứng Ngọc B.

Địa chỉ: Số 88 đường Đặng Xuân Bảng, phường Cửa Nam, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định.

6. Công chứng viên Bùi Ngọc B, sinh năm 1954.

Nơi cư trú: Số 88 đường Đặng Xuân Bảng, phường Cửa Nam, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định.

+ Người kháng cáo:

1. Bà Bùi Thị Minh Ng
2. Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh Thành Nam Bắc Nam Định
3. Ông Nguyễn Tiến H1

Tại phiên tòa: Có mặt: Bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Đức H1, bà Bùi Thị Minh Ng, ông Phạm Ngọc S, đại diện Ngân hàng Agribank, luật sư Đỗ Thị M Thu; vắng mặt: Ông Bùi Ngọc B, ông Nguyễn T H1, bà Trần Thanh H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

+ Tại đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại tòa án, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vợ chồng ông Nguyễn Đức H1 và bà Nguyễn Thị H có bán cho vợ chồng ông Phạm Ngọc S và bà Bùi Thị Minh Ng căn nhà số 87 đường D - phường N - thành phố N, đã được UBND thành phố Nam Định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số AC 699575 mang tên ông Nguyễn Đức H1 và bà Nguyễn Thị H, diện tích được cấp là 61.6m², trên đất là nhà bê tông 2 tầng. Giá thỏa thuận mua bán là 6.280.000.000 đồng (sáu tỷ hai trăm tám mươi triệu đồng).

Ngày 10-5-2017, tại Văn phòng công chứng Hoàng Anh, vợ chồng ông bà H - H1 đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng ông bà Ng - S đối với căn nhà số 87 đường D - phường N - thành phố N, đã được UBND thành phố Nam Định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số AC 699575 mang tên ông Nguyễn Đức H1 và bà Nguyễn Thị H, với giá trị chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 500.000.000 đồng (Năm Trăm triệu đồng). Hợp đồng đã được hoàn tất theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên trên thực tế, ngày 10-5-2017 giữa hai bên thỏa thuận mua bán và được ghi nhận bằng hợp đồng viết tay với giá là 6.280.000.000 đồng (sáu tỷ hai trăm tám mươi triệu đồng). Vợ chồng ông bà Ng - S đã thanh toán cho vợ chồng ông bà H - H1 số tiền là 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng). Số tiền còn lại vợ chồng ông bà Ng - S chưa thanh toán là

3.780.000.000đồng*(Ba tỷ bảy trăm tám mươi triệu đồng)*. Ngoài ra, trong hợp đồng hai bên có thỏa thuận với nội dung: Nếu nghĩa vụ thanh toán không được hoàn thành trong hạn mười ngày (kể từ ngày 10-5-2017 đến ngày 20-5-2017) thì nhà đất vẫn thuộc quyền sở hữu của ông H1, bà H . Nếu bên bán thay đổi, không bán thì bị phạt gấp đôi số tiền bên mua đã trả là 2.500.000.000đồng*(hai tỷ năm trăm triệu đồng)*. Giấy bán nhà được lập thành hai bản; bên mua, bên bán và người làm chứng ký xác nhận. Vợ chồng ông bà Ng - S đã thanh toán tiếp cho vợ chồng ông bà H - H1 số tiền là 1.280.000.000đồng*(một tỷ hai trăm tám mươi triệu đồng)*. Tổng toàn bộ số tiền ông bà Ng - S đã thanh toán cho ông bà H - H1 là 3.780.000.000 đồng *(ba tỷ bảy trăm tám mươi triệu đồng)*. Số tiền còn lại mà vợ chồng ông bà Ng - S chưa thanh toán là 2.500.000.000 đồng *(hai tỷ năm trăm triệu đồng)*. Vợ chồng ông bà H - H1 đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông bà Ng - S thanh toán nốt số tiền còn thiếu nhưng vợ chồng ông bà Ng - S không thanh toán theo cam kết giữa hai bên.

Vì vi phạm Nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận hợp đồng đã ký kết, nên vợ chồng ông bà H - H1 đã không bàn giao nhà cho vợ chồng ông bà Ng - S. Hiện nay vợ chồng ông bà H - H1 vẫn sinh sống ổn định tại nhà số 87 đường D - phường N - thành phố N. Do không trả đủ số tiền còn thiếu nên vợ chồng ông bà H - H1 khởi kiện để yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất tại số 87 đường D - phường N - thành phố N giữa vợ chồng ông bà H - H1 và vợ chồng ông bà Ng - S.

Quá trình tố tụng tại Tòa án, vợ chồng ông bà H - H1 mới biết nhà đất tại số 87 đường Nguyễn Du đã được vợ chồng ông bà Ng - S chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn T H1, đồng thời mới biết vợ chồng ông bà Ng - S thế chấp nhà đất số 87 đường Nguyễn Du tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Thành Nam Bắc Nam Định để vay 5.000.000.000đồng*(năm tỷ đồng)*. Quá trình lập hợp đồng thế chấp Ngân hàng và chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn T H1 thì các bên chưa từng xuống nhà ông bà H - H1 tại số 87 đường Nguyễn Du để xem xét, thẩm định. Từ trước đến nay, ông bà H - H1 vẫn sinh sống ổn định và thực hiện nghĩa vụ nộp thuế cho nhà nước.

Do vậy, ngày 06-9-2018 vợ chồng ông bà H - H1 có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 87 đường Nguyễn Du giữa vợ chồng ông bà Ng - S với Ngân

hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Thành Nam Bắc Nam Định.

Đối với Hợp đồng mua bán nhà đất tại số 87 đường Nguyễn Du giữa vợ chồng ông bà Ng - S với vợ chồng ông Nguyễn T H1 và bà Trần Thanh H1 thì vợ chồng ông bà H - H1 không biết. Quá trình giải quyết vụ án thì vợ chồng ông bà H - H1 mới biết. Tuy nhiên đến nay vợ chồng ông bà H - H1 có quan điểm đề nghị Tòa án hủy hợp đồng mua bán nhà đất tại số 87 đường Nguyễn Du giữa vợ chồng ông bà Ng - S với vợ chồng ông Nguyễn T H1 và bà Trần Thanh H1 để bảo vệ quyền lợi cho vợ chồng bà.

Do vợ chồng ông bà Ng - S không thanh toán khoản tiền còn thiếu như thỏa thuận trong hợp đồng, nên vợ chồng ông bà H - H1 có đơn yêu cầu Tòa án ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để cấm dịch chuyển tài sản đối với nhà đất đang có tranh chấp tại số 87 đường Nguyễn Du. Biện pháp bảo đảm bằng hình thức gửi tài sản bảo đảm là 30.000.000 đồng (*Ba mươi triệu đồng*). Bà H đã nộp đủ số tiền trên theo giấy nộp tiền ngày 23-3-2018 vào tài khoản phong tỏa số 3949.01054814.00000 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Nam Định tại Kho bạc nhà nước thành phố Nam Định.

2. Tại các bản tự khai, đơn yêu cầu phản tố, và quá trình tham gia tố tụng tại tòa án, bị đơn bà Bùi Thị Minh Ng trình bày:

Bà Bùi Thị Minh Ng xác nhận vợ chồng bà Ng có thỏa thuận mua bán nhà đất tại số 87 đường D - phường N - thành phố N với vợ chồng ông bà H - H1 theo giá thỏa thuận là 6.280.000.000 đồng (*sáu tỷ hai trăm tám mươi triệu đồng*), vợ chồng bà Ng đã thanh toán cho vợ chồng ông bà H - H1 tổng số tiền là 3.780.000.000 đồng (*ba tỷ bảy trăm tám mươi triệu đồng*) như bà Nguyễn Thị H đã trình bày là đúng và đã được vợ chồng ông bà H - H1 làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng bà Ng theo đúng quy định của pháp luật. Hiện nay vợ chồng bà Ng còn thiếu chưa thanh toán cho vợ chồng ông bà H - H1 là 2.500.000.000 đồng (*hai tỷ năm trăm triệu đồng*), vì lý do làm ăn kinh doanh gặp khó khăn và thua lỗ nên vợ chồng bà Ng chưa thanh toán số tiền còn thiếu cho vợ chồng ông bà H - H1 theo cam kết. Bà Ng đề nghị vợ chồng ông bà H - H1 tạo điều kiện về mặt thời gian để vợ chồng ông bà Ng sẽ thanh toán nốt số tiền còn thiếu là 2.500.000.000 đồng (*hai tỷ năm trăm triệu đồng*).

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng bà Ng đã thế chấp nhà đất cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn chi nhánh

Thành Nam Bắc Nam Định vay số tiền là 5.000.000.000đồng(*năm tỷ đồng*) để làm ăn kinh doanh. Bà Ng cho rằng việc vợ chồng ông bà H - H1 nói không biết vợ chồng ông bà Ng - S thế chấp nhà đất cho Ngân hàng là không chính xác vì rất nhiều lần Ngân hàng xuống nhà làm việc, xem xét, thẩm định tài sản.

Đến nay quan điểm của vợ chồng bà Nguyễn cầu Tòa án không hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất số 87 đường Nguyễn Du giữa vợ chồng ông bà H - H1 với vợ chồng bà Ng. Từ đó cũng yêu cầu Tòa án không hủy hợp đồng thế chấp nhà đất tại số 87 đường Nguyễn Du giữa vợ chồng bà Ng với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam. Trong trường hợp vợ chồng bà Ng không có khả năng thanh toán cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền phát mại tài sản để thu hồi nợ, vợ chồng bà Ng đề nghị được phối hợp với Ngân hàng phát mại nhà đất trên, số tiền thu được dùng để trả nợ Ngân hàng. Còn nếu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì vợ chồng ông bà H - H1 phải trả toàn bộ số tiền mà vợ chồng bà Ng đã thanh toán là 3.780.000.000 đồng (*ba tỷ bảy trăm tám mươi triệu đồng*) và nộp phạt số tiền 5.000.000.000đồng(*năm tỷ đồng*) mà các bên đã thỏa thuận trong giấy bán nhà viết tay lập ngày 10-5-2017.

Ngày 10-5-2019, vợ chồng ông bà Ng - S có yêu cầu phản tố và đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Nam Định hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại số nhà 87 Nguyễn Du giữa vợ chồng ông bà Ng - S với vợ chồng ông Nguyễn T H1 với lý do: Văn phòng công chứng Ngọc B đã không tuân theo đúng qui định của pháp luật khi T hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất, vì khi đó bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được vợ chồng ông bà Ng - S thế chấp tại Agribank nên không thể có bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng chuyển nhượng này là ký khống và giả tạo.

+ Tại các bản tự khai, đơn yêu cầu phản tố, và quá trình tham gia tố tụng tại tòa án, bị đơn ông Phạm Ngọc S trình bày như bà Bùi Thị Minh Ng đã trình bày và không bổ sung thêm vấn đề gì khác.

3. Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 06-9-2018, tại các bản tự khai, và quá trình tham gia tố tụng tại tòa án, người đại diện theo ủy quyền lại của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam trình bày:

Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Thành Nam Nam Định đã được đổi tên là Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Thành Nam Bắc Nam Định (viết tắt là Agribank) ký hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 3202 LAV 20170093 ngày 24-5-2017 với Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại Linh Lam (viết tắt là Công ty Linh Lam) do bà Bùi Thị Minh Ng làm Giám đốc - là người đại diện, để công ty Linh Lam vay số tiền 5.000.000.000đồng (Năm tỷ đồng), thời hạn vay 12 tháng với mục đích vay vốn để mua nguyên vật liệu, trả lương công nhân và các chi phí hợp pháp khác phục vụ cho sản xuất mua bán gia công hàng may mặc, Sau khi ký kết hợp đồng, Agribank đã giải ngân đủ số tiền 5.000.000.000đồng(Năm tỷ đồng) cho công ty Linh Lam.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay tại hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 3202 LAV 20170093 ngày 24-5-2017 là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 699575 số thửa 363, tờ bản đồ số 2, tại địa chỉ số 87 đường D - phường N - thành phố N do UBND thành phố Nam Định cấp ngày 29-8-2005, diện tích được cấp là 61.6m² trên đất là nhà bê tông 2 tầng, mang tên ông Nguyễn Đức H1 và bà Nguyễn Thị H và cấp thay đổi chủ sở hữu ngày 11-5-2017 cho ông Phạm Ngọc S và bà Bùi Thị Minh Ng, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số KD699575 ngày 23 tháng 5 năm 2017 được ký kết giữa vợ chồng ông bà Ng - S với Agribank chi nhánh Thành Nam Bắc Nam Định.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty Linh Lam vi phạm Minh Nghĩa vụ trả lãi từ ngày 19-11-2017. Cụ thể:

Giấy nhận nợ ngày 24-5-2017, số giải ngân 3202LDS201702134 số tiền 2.000.000.000 đồng, ngày đến hạn 26-3-2018. Chuyển nợ quá hạn từ ngày 27-3-2018 toàn bộ số tiền gốc 2.000.000.000 đồng. Tổng lãi đến ngày 22-11-2019 là 574.222.222 đồng (trong đó lãi trong hạn là 346.138.889 đồng, lãi quá hạn là 143.083.333 đồng), đã trả là 85.000.000 đồng, hiện tại còn nợ là 489.222.222 đồng.

Giấy nhận nợ ngày 25-5-2017, số giải ngân 3202LDS201702155 số tiền 3.000.000.000 đồng, ngày đến hạn 26-3-2018. Chuyển nợ quá hạn từ ngày 27-3-2018 toàn bộ số tiền gốc 3.000.000.000 đồng. Tổng lãi đến ngày 22-11-2019 là 860.625.000 đồng (trong đó lãi trong hạn là 519.208.333 đồng, lãi quá hạn là 214.625.000 đồng, đã trả là 126.791.666 đồng), hiện tại còn nợ là 733.833.334 đồng

Tính đến ngày 22-11-2019 thì công ty Linh Lam mới trả được tiền lãi trong hạn là 211.791.666đồng. Hiện tại còn nợ với số tiền nợ gốc là 5.000.000.000đồng, nợ lãi trong hạn là 865.374.222đồng, nợ lãi quá hạn là 357.708.333 đồng. Tổng là 6.223.055.556 đồng (*Sáu tỷ hai trăm hai mươi ba triệu không trăm năm mươi lăm nghìn năm trăm năm mươi sáu đồng*). Trong trường hợp Công ty Linh Lam không có khả năng thanh toán số nợ trên thì Agribank yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số KD699575 ngày 23 tháng 5 năm 2017 theo qui định của pháp luật để Agribank thu hồi nợ;

Quy trình lập và thực hiện hồ sơ thế chấp, hồ sơ tín dụng của Agribank đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng đúng quy định và được đăng ký thế chấp tại văn phòng đăng ký TP Nam Định theo quy định. Vì vậy, không có cơ sở để hủy hợp đồng thế chấp giữa vợ chồng ông bà Ng - S với Agribank; cũng như không có cơ sở để hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông bà H - H1 với vợ chồng ông bà Ng- S. Trường hợp tòa tuyên hủy hợp đồng mua bán giữa vợ chồng ông bà H - H1 với vợ chồng ông bà Ng- S chỉ được thực hiện khi một trong các bên đã thanh toán toàn bộ số tiền gốc, lãi phát sinh và các chi phí liên quan đến khoản vay của Công ty Linh Lam tại Agribank chi nhánh Thành Nam Bắc Nam Định.

Ngoài ra Agribank đề nghị Tòa án tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12-5-2017 giữa vợ chồng ông bà Ng- S với vợ chồng ông Nguyễn T Hòa đối với nhà đất tại địa chỉ số 87 đường Nguyễn Du.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Agribank nhất trí với trình bày của người đại diện theo ủy quyền lại của Agribank.

4. Bà Bùi Thị Minh Ng - là người đại diện theo pháp luật của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại Linh Lam, trình bày:

Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại Linh Lam có địa chỉ tại số 50B đường M Khai - phường Nguyễn Du - thành phố Nam Định do bà Bùi Thị Minh Ng làm Giám đốc. Tháng 5-2019 Công ty Linh Lam làm thủ tục vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Thành Nam Bắc Nam Định với số tiền là 5.000.000.000đồng(*Năm tỷ đồng*). Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 699575 tại địa chỉ số 87 đường Nguyễn Du, do

UBND thành phố Nam Định cấp ngày 29-8-2005. Tuy nhiên do gặp nhiều khó khăn trong kinh doanh và làm ăn thua lỗ nên đến nay Công ty Linh Lam chưa có khả năng thanh toán nợ cho Agribank chi nhánh Thành Nam Bắc Nam Định. Nay Công ty Linh Lam xin được trả cho Agribank chi nhánh Thành Nam Bắc Nam Định toàn bộ số tiền đã vay là 5.000.000.000 đồng (*Năm tỷ đồng*) và xin miễn toàn bộ lãi trong hạn và quá hạn.

5. Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 16-10-2018, các bản tự khai, và quá trình tham gia tố tụng tại tòa án, ông Nguyễn T Hoà trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12-5-2017 đối với nhà đất tại địa chỉ số 87 đường D - phường N - thành phố N giữa vợ chồng ông H1 và vợ chồng ông bà Ng- S là hoàn toàn tự nguyện, đúng pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng Ngọc B, giá trị chuyển nhượng là 6.800.000.000 đồng (*sáu tỷ tám trăm triệu đồng*). Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng, thì giữa vợ chồng ông bà Ng- S và vợ chồng ông H1 có lập văn bản thỏa thuận với nội dung: Vợ chồng ông H1 cho vợ chồng ông bà Ng- S mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong thời hạn hai năm để thế chấp vay vốn của Ngân hàng. Văn bản thỏa thuận này cũng được Văn phòng công chứng Ngọc B công chứng. Do vậy ông H1 không đồng ý với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12-5-2017 của vợ chồng ông bà Ng- S. Đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định pháp luật để bảo đảm quyền và lợi ích của vợ chồng ông, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 87 đường N, phường N thành phố N giữa vợ chồng ông bà Ng - S với vợ chồng ông Nguyễn T Hoà và bà Trần Thị H1 là hợp pháp.

6. Đại diện Văn phòng công chứng Ngọc B là ông Bùi Ngọc B có văn bản trình bày: Vợ chồng ông bà Ng- S và vợ chồng ông Nguyễn T H1 có làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 87 đường D - phường N - thành phố N vào ngày 12-5-2017 tại Văn phòng công chứng Ngọc B, việc giao kết hợp đồng là tự nguyện, hai bên đều có mặt, không ký giấy trắng. Khi giao kết hợp đồng, ngày 12-5-2017, vợ chồng ông bà Ng- S vẫn có bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên Văn phòng công chứng Ngọc B mới công chứng hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn T H1 và vợ chồng ông bà Ng- S. Cùng thời điểm đó, vợ chồng ông Nguyễn T H1 có ký văn bản thỏa thuận cho vợ chồng ông bà Ng- S mượn lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 699575 số thửa 363, tờ bản đồ số 2, tại địa chỉ số 87

đường Nguyễn Du do UBND thành phố Nam Định cấp ngày 29-8-2005, vợ chồng bà Ng đã sử dụng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để thế chấp tại Agribank. Vì vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được công chứng đúng pháp luật.

+ Tòa án nhân dân thành phố Nam Định đã T hành thu thập tài liệu chứng cứ và được cung cấp: Tại Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Nam Định, ông Bùi Ngọc B thừa nhận việc ký công chứng các Hợp đồng, văn bản cam kết về tài sản và văn bản thỏa thuận về việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12-5-2017 giữa vợ chồng ông bà Ng-S với vợ chồng ông Nguyễn T Hòa là sai quy định. Các đương sự liên quan đều xác nhận đã có việc ghi lùi thời gian trên Hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông bà Ng- S và vợ chồng ông Nguyễn T H1 đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AC 699575 số thửa 363, tờ bản đồ số 2, tại địa chỉ số 87 đường Nguyễn Du do UBND thành phố Nam Định cấp ngày 29-8-2005 cũng như một số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác.

Từ nội dung vụ án như trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 30/2019/TCDS-ST ngày 22/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Nam Định - tỉnh Nam Định, đã quyết định:

Căn cứ các Điều 117; 119; 217; 351; 423; 424; 425; 430; 434; 436; 440; 501; 502; 503; của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai; Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014;

Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 30; khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 200; Điều 201; Điều 202; khoản 1, Điều 228, Điều 147, của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

Căn cứ Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23-7-2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy B 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức H1 và bà Nguyễn Thị H ;

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 10-5-2017 giữa vợ chồng ông Nguyễn Đức H1; bà Nguyễn Thị H với vợ chồng bà Bùi Thị Minh Ng; ông Phạm Ngọc S đối với nhà đất tại địa chỉ 87 đường N, phường N thành phố N, tỉnh Nam Định được công chứng tại Văn phòng công chứng Hoàng Anh ngày 10-5-2017 là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng thỏa thuận mua bán và được ghi nhận bằng hợp đồng viết tay ngày 10-5-2017 giữa vợ chồng ông Nguyễn Đức H1; bà Nguyễn Thị H với vợ chồng bà Bùi Thị Minh Ng; ông Phạm Ngọc S đối với nhà đất tại địa chỉ 87 đường N, phường N thành phố N, tỉnh Nam Định vô hiệu;

- Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số KD699575 ngày 23 tháng 5 năm 2017 được ký kết giữa vợ chồng bà Bùi Thị Minh Ng, ông Phạm Ngọc S với Agribank chi nhánh Thành Nam Bắc Nam Định thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 87 đường N, phường N thành phố N, tỉnh Nam Định được công chứng tại Văn phòng công chứng Hoàng Tiên ngày 23-5-2017 là vô hiệu;

Vợ chồng ông Nguyễn Đức H1 và bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng bà Bùi Thị Minh Ng, ông Phạm Ngọc S số tiền là 3.780.000.000đ (*ba tỷ bảy trăm tám mươi triệu đồng*) mà vợ chồng bà Bùi Thị Minh Ng, ông Phạm Ngọc S đã thanh toán cho vợ chồng ông Nguyễn Đức H1 và bà Nguyễn Thị H trong thời gian mua bán nhà đất. Tuy nhiên để đảm bảo cho việc thu hồi vốn của nhà nước đối với khoản tiền mà Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại Linh Lam đã vay của Agribank nên số tiền này vợ chồng ông Nguyễn Đức H1 và bà Nguyễn Thị H thanh toán trả cho vợ chồng bà Bùi Thị Minh Ng, ông Phạm Ngọc S thông qua tài khoản của Agribank để Agribank khấu trừ đối với khoản nợ mà Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại Linh Lam đang nợ tại Agribank.

2. Bác yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Nguyễn T H1; bà Trần Thanh H1. Chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng bà Bùi Thị Minh Ng; ông Phạm Ngọc S.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12-5-2017 giữa vợ chồng bà Bùi Thị Minh Ng; ông Phạm Ngọc S và vợ chồng ông Nguyễn T H1; bà Trần Thị H1 đối với nhà đất tại địa chỉ 87 đường N, phường N thành phố N, tỉnh Nam Định được công chứng tại Văn phòng công chứng Ngọc B ngày 12-5-2017 là vô hiệu.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam. Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại Linh Lam tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam số tiền 4.788.208.334đ (*Bốn tỷ bảy trăm tám mươi tám triệu hai trăm lẻ tám nghìn ba trăm ba mươi bốn đồng*) là số tiền còn nợ của Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 3202 LAV 20170093 ngày 24-5-2017.

4. Về xử lý tài sản đảm bảo: Do Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số KD699575 ngày 23 tháng 5 năm 2017 được ký kết giữa vợ chồng bà Bùi Thị Minh Ng, ông Phạm Ngọc S với Agribank chi nhánh Thành Nam Bắc Nam Định thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 87 đường N, phường N thành phố N, tỉnh Nam Định bị hủy nên không xem xét để xử lý tài sản đảm bảo. Buộc Agribank chi nhánh Thành Nam Bắc Nam Định trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số AC 699575 số thửa 363, tờ bản đồ số 2, tại địa chỉ số 87 đường N, phường N thành phố N, tỉnh Nam Định do UBND thành phố Nam Định cấp ngày 29-8-2005 mang tên ông Nguyễn Đức H1 và bà Nguyễn Thị H và cấp thay đổi chủ sở hữu ngày 11-5-2017 cho ông Phạm Ngọc S và bà Bùi Thị Minh Ng diện tích được cấp là 61.6m² trên đất là nhà bê tông 2 tầng (*đang được thế chấp*) theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số KD699575 ngày 23 tháng 5 năm 2017 được ký kết giữa vợ chồng bà Bùi Thị Minh Ng, ông Phạm Ngọc S với Agribank chi nhánh Thành Nam Bắc Nam Định cho vợ chồng ông Nguyễn Đức H1 và bà Nguyễn Thị H .

- Ông Nguyễn Đức H1 và bà Nguyễn Thị H liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số AC 699575 số thửa 363, tờ bản đồ số 2, tại địa chỉ số 87 đường N, phường N thành phố N, tỉnh Nam Định do UBND thành phố Nam Định cấp ngày 29-8-2005 và cấp thay đổi chủ sở hữu ngày 11-5-2017 để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

- Sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án (Đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về án phí sơ thẩm:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm về yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu:

Ông Nguyễn T H1 và bà Trần Thanh H1 liên đới phải nộp 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai số 0000304 ngày 16-10-2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nam Định.

Tuyên trả lại cho vợ chồng bà Bùi Thị Minh Ng và ông Phạm Ngọc Ssố tiền tạm ứng án phí đã nộp yêu cầu phản tố là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai số 0002236 ngày 10-5-2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nam Định nhưng bảo đảm để thi hành án.

Tuyên trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Đức H1 và bà Nguyễn Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai số 0001240 ngày 22-3-2018 và số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai số 0000254 ngày 06-9-2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nam Định nhưng bảo đảm để thi hành án.

Bà Bùi Thị Minh Ng và ông Phạm Ngọc Sliên đới phải nộp 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm do bị hủy hợp đồng mua bán với vợ chồng ông Nguyễn Đức H1 và bà Nguyễn Thị H .

5.2. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại Linh Lam phải nộp án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm với số tiền là 112.078.200đ (*Một trăm mười hai triệu không trăm bảy mươi tám nghìn hai trăm đồng*);

Bà Bùi Thị Minh Ng và ông Phạm Ngọc Sliên đới phải nộp 1.000.000đ (*Một triệu đồng*) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm do bị hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất;

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam phải nộp án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm với số tiền là số 56.045.400đ (*Năm mươi sáu triệu không trăm bốn mươi lăm nghìn bốn trăm đồng*) nhưng được trừ vào

số tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đã nộp là 56.000.000đ (Năm mươi sáu triệu đồng) theo biên lai số 0000253 ngày 06-9-2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nam Định; Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam còn phải tiếp tục nộp số tiền 45.400đ (Bốn mươi lăm nghìn bốn trăm đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự.

+ Ngày 02/12/2019, ông Nguyễn T H1 (là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án) có đơn kháng cáo với nội dung đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xử công nhận Hợp đồng mua bán nhà đất giữa vợ chồng ông bà Nguyễn T H1 và vợ chồng ông bà Ng - S.

+ Ngày 03/12/2019, bà Bùi Thị Minh Ng có đơn kháng cáo với nội dung đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xử hủy toàn bộ nội dung quyết định của cấp sơ thẩm, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông bà H1 - H với vợ chồng ông bà Ng - S; công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số KD 699575 ngày 23/5/2017 giữa vợ chồng ông bà Ng - S với Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh Thành Nam Bắc Nam Định.

+ Ngày 06/12/2019, Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh Thành Nam Bắc Nam Định có đơn kháng cáo với nội dung đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông bà H1 - H với vợ chồng ông bà Ng - S; xác định hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số KD 699575 ngày 23/5/2017 giữa vợ chồng ông bà Ng - S với Ngân hàng Agribank đã được ký kết đúng pháp luật; bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ngân hàng Agribank.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và nội dung kháng cáo, Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh Thành Nam Bắc Nam Định vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập và nội dung kháng cáo, ông Nguyễn T H1 vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập và nội dung kháng cáo; Các đương sự trong vụ án không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Ông Nguyễn T H1 có đơn đề nghị được xét xử vắng mặt và vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo trong đơn đề ngày 30/9/2019.

- Bà Bùi Thị Minh Ng trình bày nội dung kháng cáo, vẫn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xử công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông bà H1 - H với vợ chồng ông bà; công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số KD 699575 ngày 23/5/2017 giữa vợ chồng ông bà với Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh Thành Nam Bắc Nam Định. Bà Ng xác định trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được viết tay giữa vợ chồng ông bà H1 - H với vợ chồng ông bà thì bà Ng có vi phạm Minh Nghĩa vụ thanh toán, nhưng trong hợp đồng không có quy định hủy hợp đồng chuyển nhượng vì vậy đề nghị cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực. Bà Ng vẫn khẳng định ông bà H1 – H có biết việc vợ chồng bà đã thế chấp cho Ngân hàng nhà đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 87 Nguyễn Du.

Trong quá trình tranh tụng tại phiên tòa, công ty TNHH MTV TM Linh Lam do bà Bùi Thị Minh Ng là người đại diện đã tự nguyện thỏa thuận trả nợ cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh Thành Nam Bắc Nam Định theo yêu cầu độc lập của phía Ngân hàng như trong Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 3202 LAV 20170093 đã ký kết, cụ thể trả toàn bộ số tiền gốc là 5 tỷ đồng, tiền lãi trong hạn là 865.374.222 đồng, tiền lãi quá hạn là 357.708.333 đồng, tổng là 6.223.055.556 đồng.

- Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh Thành Nam Bắc Nam Định và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho ngân hàng trình bày yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số KD 699575 ngày 23/5/2017 giữa vợ chồng ông bà Ng – S với Ngân hàng Agribank đã được ký kết đúng pháp luật, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ngân hàng Agribank. Vì lý do cho rằng khi ký kết Hợp đồng thế chấp Ngân hàng không thể biết tài sản thế chấp đang có tranh chấp, chỉ khi Tòa án thông báo Ngân hàng tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thì lúc đó Ngân hàng mới biết tài sản thế chấp đang có tranh chấp, khi ký hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại địa chỉ nhà 87 Nguyễn Du đã được đăng ký mang tên vợ chồng bà Ng – S, cán bộ Ngân hàng có xuống địa chỉ số nhà 87 Nguyễn Du thẩm định, chính chị Ng là người ra mở cửa cho cán bộ ngân hàng vào nhà xem xét thẩm định. Việc chưa

bản giao nhà giữa vợ chồng bà H – H1 và vợ chồng bà Ng - S không phải là căn cứ pháp lý để xác định nhà đất đang có tranh chấp.

Phía ngân hàng cũng hoàn toàn nhất trí với thỏa thuận của bà Bùi Thị Minh Ng – người đại diện theo pháp luật của công ty TNHH MTVTM Linh Lam sẽ trả nợ theo yêu cầu độc lập của phía Ngân hàng như trong Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 3202 LAV 20170093 đã ký kết, cụ thể trả toàn bộ số tiền gốc là 5 tỷ đồng, tiền lãi trong hạn là 865.374.222đồng, tiền lãi quá hạn là 357.708.333đồng, tổng là 6.223.055.556đồng.

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Đức H1 trình bày ý kiến, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm vẫn giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông bà. Bà H và ông H1 vẫn xác định do phía vợ chồng bà Ng – S không trả đủ tiền mua nhà như theo thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng viết tay nên ông bà H – H1 vẫn sinh sống tại số nhà 87 Nguyễn Du, chưa giao nhà đất tại địa chỉ 87 Nguyễn Du cho vợ chồng ông bà S – Ng. Ông bà H – H1 cũng khẳng định chưa có lần nào gặp cán bộ Ngân hàng xuống xem xét thẩm định nhà 87 Nguyễn Du.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng, quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân theo các quy định pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự, quyền lợi của các đương sự được bảo đảm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Bùi Thị Minh Ng – người đại diện theo pháp luật của công ty TNHH MTVTM Linh Lam và Ngân hàng Agribank thỏa thuận bà Ng sẽ trả nợ theo yêu cầu độc lập của phía Ngân hàng như trong Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 3202 LAV 20170093 đã ký kết, cụ thể trả toàn bộ số tiền gốc là 5 tỷ đồng, tiền lãi trong hạn là 865.374.222đồng, tiền lãi quá hạn là 357.708.333đồng, tổng là 6.223.055.556đồng. Thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện phù hợp với các quy định của pháp luật nên đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận.

Về nội dung kháng cáo của các đương sự, trên cơ sở phân tích tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án, qua tranh tụng tại phiên tòa, thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 10-5-2017 được công chứng tại Văn phòng công chứng Hoàng Anh giữa vợ chồng ông bà H – H1 và vợ chồng ông bà Ng – S đã được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật nên xác định đã có hiệu lực, từ đó thấy việc kí kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số

KD699575 ngày 23 tháng 5 năm 2017 giữa vợ chồng bà Ng - S với Ngân hàng Agribank chi nhánh Thành Nam Bắc Nam Định cũng đã được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật nên xác định Hợp đồng thế chấp cũng có hiệu lực.

Đối với Hợp đồng mua bán nhà đất giữa vợ chồng ông bà Nguyễn T H1 và vợ chồng ông bà Ng – S thì căn cứ vào tài liệu của cơ quan điều tra, xác định Hợp đồng vô hiệu.

Do đó đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Bùi Thị Minh Ng và Ngân hàng Agribank chi nhánh Thành Nam Bắc Nam Định, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn T H1, sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 10-5-2017 được công chứng tại Văn phòng công chứng Hoàng Anh giữa vợ chồng ông bà H – H1 và vợ chồng ông bà Ng – S và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số KD699575 ngày 23 tháng 5 năm 2017 được giữa vợ chồng bà Ng - S với Ngân hàng Agribank chi nhánh Thành Nam Bắc Nam Định có hiệu lực.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Kháng cáo của các đương sự trong vụ án đều làm trong thời hạn luật định nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự tố tụng phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Bùi Ngọc B, ông Nguyễn T H1 có đơn xin xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 BLTTDS, Tòa án T hành xét xử phúc thẩm vắng mặt ông B, ông H1.

[2] Xét nội dung kháng cáo của các đương sự thấy:

[2.1] Xét nội dung kháng cáo của ông Nguyễn T H1: Xét tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông bà Ng - S với vợ chồng ông Nguyễn T H1 được công chứng tại văn phòng công chứng Ngọc B.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân thành phố Nam Định đã có Công văn gửi Cơ quan cảnh sát điều tra - Công an tỉnh Nam Định. Căn cứ vào công văn phúc đáp của Cơ quan cảnh sát điều tra và các tài liệu do Cơ quan cảnh sát điều tra - Công an tỉnh Nam Định đã cung cấp cho Tòa án, căn cứ vào chính lời khai của các đương sự trong vụ án, thì thấy: Có căn cứ khẳng định khi vợ chồng bà Ng - S đã thực hiện việc ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp

với ngân hàng Agribank – trong đó tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 699575 số thửa 363, tờ bản đồ số 2, tại địa chỉ số 87 đường Nguyễn Du, thì sau đó vợ chồng ông bà Ng - S và vợ chồng ông Nguyễn T H1 mới thực hiện việc kí kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại văn phòng công chứng Ngọc B – trong đó tài sản chuyển nhượng cũng là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 699575 số thửa 363, tờ bản đồ số 2, tại địa chỉ số 87 đường Nguyễn Du, ngày ghi trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được các bên thống nhất ghi lùi lại trước ngày kí hợp đồng thế chấp với Ngân hàng Agribank. Trên thực tế không có việc mua bán chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng ông bà Ng- S và vợ chồng ông bà Nguyễn T H1. Vì vậy, Tòa án nhân dân thành phố Nam Định đã xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông bà Ng - S và vợ chồng ông Nguyễn T H1 được công chứng tại văn phòng công chứng Ngọc B là giả tạo và căn cứ vào Điều 407 Bộ luật dân sự tuyên bố Hợp đồng vô hiệu, là có căn cứ pháp lý và đúng pháp luật.

[2.2] Xét nội dung kháng cáo của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh Thành Nam Bắc Nam Định và kháng cáo của bà Bùi thị Minh Ng:

+ Xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 10-5-2017 được viết tay giữa vợ chồng ông bà H - H1 với vợ chồng ông bà Ng - S:

Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng được các bên tự thỏa thuận và ghi nhận bằng văn bản viết tay ngày 10-5-2017, không có công chứng chứng thực. Xét đối tượng trong giao dịch dân sự này là bất động sản (quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất), vì vậy theo quy định Bộ luật dân sự và Luật đất đai thì bắt buộc Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được lập thành văn bản, có công chứng chứng thực và thực hiện thủ tục đăng ký theo quy định của Luật đất đai thì mới có hiệu lực.

Về nội dung của Hợp đồng: Các bên thỏa thuận vợ chồng ông bà H - H1 có bán cho vợ chồng ông bà Ng - S nhà đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số AC 699575 số thửa 363, tờ bản đồ số 2, tại địa chỉ số 87 đường Nguyễn Du, diện tích là 61.6m² trên đất là nhà bê tông 2 tầng, mang tên ông Nguyễn Đức H1 và bà Nguyễn Thị H . Giá thỏa thuận mua

bán là 6.280.000.000đồng(*sáu tỷ hai trăm tám mươi triệu đồng*). Vợ chồng ông bà Ng - S đã thanh toán cho vợ chồng ông bà H - H1 là 2.500.000.000đồng(*hai tỷ năm trăm triệu đồng*). Ngoài ra hai bên có thỏa thuận với nội dung “Nếu nghĩa vụ thanh toán không được hoàn thành trong hạn mười ngày (kể từ ngày 10-5-2017 đến ngày 20-5-2017) thì nhà đất vẫn thuộc quyền sở hữu của ông H1, bà H . Nếu bên bán thay đổi, không bán thì bị phạt gấp đôi số tiền bên mua đã trả là 2.500.000.000đ (*hai tỷ năm trăm triệu đồng*)”. Giấy bán nhà được lập thành hai bản, bên mua, bên bán và người làm chứng ký xác nhận.

Sau khi kí hợp đồng, vợ chồng ông bà Ng - S đã thanh toán tiếp cho vợ chồng ông bà H - H1 số tiền là 1.280.000.000đ (*một tỷ hai trăm tám mươi triệu đồng*). Đến nay tổng số tiền vợ chồng ông bà Ng - S đã thanh toán là 3.780.000.000đ (*ba tỷ bảy trăm tám mươi triệu đồng*) - chưa thanh toán được 2/3 trị giá hợp đồng.Số tiền còn thiếu mà vợ chồng ông bà Ng - S chưa thanh toán là 2.500.000.000đ (*hai tỷ năm trăm triệu đồng*), vợ chồng ông bà Ng - S cũng xác nhận số nợ này. Vợ chồng ông bà Ng - S không thanh toán theo cam kết giữa hai bên tại hợp đồng với lý do làm ăn thua lỗ, kinh tế khó khăn và xin được thanh toán sau. Trên thực tế, khi còn đang vi phạmMinh Nghĩa vụ thanh toán thì vợ chồng ông bà Ng - S đã dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số AC 699575 đem đi thế chấp ngân hàng để vay tiền sử dụng vào mục đích khác mà không chịu thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông bà H - H1.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 10-5-2017 được viết tay giữa vợ chồng ông bà H - H1 với vợ chồng ông bà Ng - S vừa vi phạm về hình thức vừa vi phạm về nội dung, nên cấp sơ thẩm đã tuyên hợp đồng này vô hiệu là có căn cứ pháp lý.

+ Xét tính hợp pháp của đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 10-5-2017 được công chứng tại Văn phòng công chứng Hoàng Anh:

Về hình thức của hợp đồng: Đã được lập thành văn bản, có công chứng chứng thực tại công chứng Hoàng Anh.

Về nội dung của hợp đồng: Các bên thỏa thuận vợ chồng ông bà H - H1 và vợ chồng ông bà Ng - S có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số AC 699575 số thửa 363, tờ bản đồ số 2, tại địa chỉ số 87 đường Nguyễn Du, diện tích là 61.6m² trên đất là nhà bê tông 2 tầng, mang tên ông Nguyễn Đức H1 và bà Nguyễn Thị H (Điều 1 của hợp đồng). Giá chuyển nhượng là 500.000.000đ (*Năm trăm triệu đồng*). PH thức thanh toán là hai bên

đã thực hiện việc giao nhận tiền của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên theo đúng thời hạn và pH thức mà hai bên đã thỏa thuận trước khi ký hợp đồng này (Điều 2 của hợp đồng). Ngoài ra bên bán có nghĩa vụ giao thửa đất và tài sản gắn liền với đất cùng với giấy tờ về quyền sử dụng đất, giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho bên mua vào thời điểm Ngay sau khi ký kết hợp đồng (Điều 3 của hợp đồng).

Trên thực tế, giá trị chuyển nhượng giữa 2 bên thỏa thuận là 6.280.000.000 đồng (*sáu tỷ hai trăm tám mươi triệu đồng*). Do các bên vẫn còn đang bị ràng buộc quyền và nghĩa vụ với nhau theo nội dung của hợp đồng viết tay, vì thế các bên chưa thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán giao dịch dân sự này và chưa thực hiện việc chuyển giao quyền sử dụng đất, giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho nhau; vợ chồng ông bà H - H1 vẫn còn hộ khẩu và vẫn sinh sống tại nhà số 87 Nguyễn Du; Các bên ghi giá trị chuyển nhượng trong hợp đồng chỉ có 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*) – không đúng với giá trị chuyển nhượng trên thực tế, nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế đối với nhà nước khi làm thủ tục đăng ký giao dịch theo quy định của pháp luật. Vì vậy nội dung của hợp đồng này trên thực tế chưa được thực hiện theo như thỏa thuận ghi trong hợp đồng và có dấu hiệu gian dối, do đó cấp sơ thẩm đã nhận định hợp đồng này vô hiệu là hoàn toàn có căn cứ pháp lý.

Cấp sơ thẩm đã căn cứ Điều 423; Điều 425 Bộ luật Dân sự tuyên hủy đối với cả hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông bà H - H1 với vợ chồng ông bà Ng - S, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, là có căn cứ pháp lý.

+ Xét tính hợp pháp của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số KD699575 ngày 23 tháng 5 năm 2017 được ký kết giữa vợ chồng bà Bùi Thị Minh Ng, ông Phạm Ngọc S với Ngân hàng Agribank chi nhánh Thành Nam Bắc Nam Định thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 87 đường Nguyễn Du được công chứng tại Văn phòng công chứng Hoàng Tiên ngày 23-5-2017

Về hình thức của hợp đồng thế chấp: Đã được lập thành văn bản, có công chứng chứng thực tại công chứng Hoàng Tiên.

Về nội dung của hợp đồng thế chấp: Để bảo đảm cho khoản vay tiền tại hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 3202 LAV 20170093 được ký kết giữa Ngân hàng Agribank và công ty Linh Lam do bà Bùi Thị Minh Ng là người đại diện, thì giữa ngân hàng Agribank và vợ chồng ông bà Ng - S có ký hợp đồng thế chấp, trong đó tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 699575 tại địa chỉ số 87 đường

Nguyễn Du. Ngày ký kết hợp đồng thế chấp là ngày 23/5/2017. Tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp thì giữa vợ chồng ông bà Ng - S và vợ chồng ông bà H - H1 đã thực hiện việc ký kết 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 699575 tại địa chỉ số 87 đường Nguyễn Du, trong đó có Hợp đồng thỏa thuận mua bán được ghi nhận bằng hợp đồng viết tay ngày 10-5-2017 có nội dung thỏa thuận “Nếu nghĩa vụ thanh toán không được hoàn thành trong hạn mười ngày (kể từ ngày 10-5-2017 đến ngày 20-5-2017) thì nhà đất vẫn thuộc quyền sở hữu của ông H1, bà H ”. Do ông bà Ng - S không thực hiện nghĩa vụ thanh toán như thỏa thuận ghi trong hợp đồng, nên đến ngày 20-5-2017 đã phát sinh tranh chấp về quyền sở hữu tài sản nhà đất tại địa chỉ số 87 đường Nguyễn Du. Như vậy tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp, tài sản thế chấp là tài sản đang có tranh chấp, vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 317 Bộ luật dân sự năm 2015. Khi ký kết hợp đồng thế chấp, vợ chồng ông bà Ng - S đã che giấu về việc tài sản thế chấp đang có tranh chấp, chưa thuộc sở hữu của vợ chồng ông bà Ng - S. Mặt khác, sau khi vợ chồng ông bà H - H1 ký hợp đồng chuyển nhượng, do vợ chồng ông bà Ng - S không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán nên vợ chồng ông bà H - H1 vẫn có hộ khẩu và vẫn sinh hoạt ổn định tại số nhà 87 Nguyễn Du, chưa bàn giao nhà cho vợ chồng ông bà Ng - S. Ngân hàng Agribank khi ký kết hợp đồng thế chấp đã không tuân thủ các quy định về quy trình xuống thực địa để định giá, xem xét, thẩm định tài sản thế chấp nên không biết việc ông bà H -H1 vẫn đang sinh sống tại số nhà 87 Nguyễn Du, do đó không phát hiện ra tài sản thế chấp đang có tranh chấp. Vì vậy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số KD699575 ngày 23 tháng 5 năm 2017 được ký kết giữa vợ chồng ông bà Ng-S với Ngân hàng Agribank chi nhánh Thành Nam Bắc Nam Định đã vi phạm Minh Nghiêm trọng về nội dung, cấp sơ thẩm đã tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu là có căn cứ pháp lý. Khi xác định lỗi nhận thấy, phía Ngân hàng Agribank khi ký kết hợp đồng thế chấp không tuân thủ đầy đủ các quy định quy trình về trình tự thủ tục xuống thực địa để định giá, xem xét, thẩm định tài sản thế chấp nên không phát hiện ra tài sản thế chấp đang có tranh chấp, phía vợ chồng ông bà Ng - S đã che giấu về việc tài sản thế chấp đang có tranh chấp. Vì vậy Hợp đồng thế chấp bị vô hiệu là có lỗi của cả Ngân hàng Agribank và vợ chồng ông bà Ng - S, do đó yêu cầu của Ngân hàng đề nghị bảo vệ người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 BLDS là không có căn cứ pháp lý, không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

+ Xét tính hợp pháp của Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 3202 LAV 20170093.

Trong quá trình tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, bà Bùi Thị Minh Ng – người đại diện theo pháp luật của công ty TNHH MTVTM Linh Lam và Ngân hàng Agribank thỏa thuận bà Ng sẽ trả nợ theo yêu cầu độc lập của Ngân hàng như trong Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 3202 LAV 20170093 đã ký kết, cụ thể bà Ng sẽ trả toàn bộ số tiền gốc là 5 tỷ đồng, tiền lãi trong hạn là 865.374.222 đồng, tiền lãi quá hạn là 357.708.333 đồng, tổng là 6.223.055.556 đồng. Xét thấy thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật, nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận.

Do các đương sự tự thỏa thuận với nhau về nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa Ngân hàng Agribank và Công ty TNHH MTVTM Linh Lam, vì vậy Hội đồng xét xử phúc thẩm sẽ sửa lại án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo hướng Ngân hàng Agribank không phải nộp án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, hoàn trả lại Ngân hàng Agribank toàn bộ số tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại đã nộp, Công ty TNHH MTVTM Linh Lam do bà Bùi Thị Minh Ng là người đại diện sẽ phải nộp toàn bộ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án ra thông báo về việc yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu cho các đương sự. Hết thời hạn thông báo, các đương sự đều không có đơn yêu cầu giải quyết về hậu quả của hợp đồng nếu bị tuyên vô hiệu. Vì vậy cấp sơ thẩm chỉ xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật là phù hợp.

Để đảm bảo cho việc thu hồi vốn của nhà nước đối với khoản tiền mà Công ty TNHH MTVTM Linh Lam đã vay của ngân hàng Agribank theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 3202 LAV 20170093, cấp sơ thẩm đã nhận định số tiền mà vợ chồng ông Nguyễn Đức H1 - bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm hoàn trả lại cho vợ chồng bà Bùi Thị Minh Ng - ông Phạm Ngọc S sẽ được vợ chồng ông Nguyễn Đức H1 và bà Nguyễn Thị H thanh toán thông qua tài khoản của ngân hàng Agribank của Công ty Linh Lam, để ngân hàng Agribank khấu trừ phần khoản nợ mà Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại Linh Lam đang nợ tại ngân hàng Agribank – là có căn cứ pháp lý.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, theo yêu cầu của vợ chồng bà H – H1, Tòa án nhân dân thành phố Nam Định đã ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để cấm dịch chuyển tài sản đối với nhà đất đang có tranh chấp

tại số 87 đường D - phường N - thành phố N. Biện pháp bảo đảm bằng hình thức gửi tài sản bảo đảm là 30.000.000 đồng (*Ba mươi triệu đồng*) – do bà H nộp số tiền trên vào tài khoản phong tỏa số 3949.01054814.00000 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Nam Định. Trước khi mở phiên tòa phúc thẩm, vợ chồng bà H – H1 đã có đơn yêu cầu đề nghị cấp phúc thẩm hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để cấm dịch chuyển tài sản đối với nhà đất đang có tranh chấp tại số 87 đường D - phường N - thành phố N của TAND thành phố Nam Định và trả lại cho bà H số tiền 30 triệu đồng. Xét thấy đề nghị của vợ chồng bà H – H1 là có căn cứ pháp lý, nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 138 BLTTDS, Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để cấm dịch chuyển tài sản đối với nhà đất đang có tranh chấp tại số 87 đường D - phường N - thành phố N của TAND thành phố Nam Định. Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Nam Định sẽ hoàn trả lại cho bà H số tiền 30 triệu đã nộp vào tài khoản phong tỏa số 3949.01054814.00000 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Nam Định tại Kho bạc nhà nước thành phố Nam Định.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy kháng cáo của Ngân hàng Agribank chi nhánh Thành Nam Bắc Nam Định và kháng cáo của bà Bùi Thị Minh Ng cùng đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông bà H1 - H với vợ chồng ông bà Ng - S; xác định hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số KD 699575 ngày 23/5/2017 giữa vợ chồng ông bà Ng – S với Ngân hàng Agribank đã được ký kết đúng pháp luật, cũng như kháng cáo của ông Nguyễn T H1 đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng bà Ng - S với vợ chồng ông Nguyễn T H1, đều không có căn cứ pháp lý, không được hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo - kháng nghị, Hội đồng phúc thẩm không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 BLTTDS:

Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Agribank chi nhánh Thành Nam Bắc Nam Định và kháng cáo của bà Bùi Thị Minh Ng cùng đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông bà H1 - H với vợ chồng ông bà Ng - S; xác định hợp đồng

thế chấp quyền sử dụng đất số KD 699575 ngày 23/5/2017 giữa vợ chồng ông bà Ng – S với Ngân hàng Agribank đã được ký kết đúng pháp luật,

Không chấp nhận kháng cáo của của ông Nguyễn T H1 đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng bà Ng - S với vợ chồng ông Nguyễn T H1;

Công nhận sự thỏa thuận giữa Công ty TNHH MTV TM Linh Lam – do bà Bùi Thị Minh Ng là người đại diện và Ngân hàng Agribank chi nhánh Thành Nam Bắc Nam Định về việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Sửa một phần bản án sơ thẩm.

2. Căn cứ các Điều 117; 119; 217; 351; 423; 424; 425; 430; 434; 436; 440; 501; 502; 503; của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai; Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014;

Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 30; khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 200; Điều 201; Điều 202; khoản 1, Điều 228, Điều 147, của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

Căn cứ Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23-7-2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy B thường vụ Quốc hội.

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức H1 và bà Nguyễn Thị H ;

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 10-5-2017 giữa vợ chồng ông Nguyễn Đức H1; bà Nguyễn Thị H với vợ chồng bà Bùi Thị Minh Ng; ông Phạm Ngọc S đối với nhà đất tại địa chỉ 87 đường N, phường N thành phố N, tỉnh Nam Định được công chứng tại Văn phòng công chứng Hoàng Anh ngày 10-5-2017 là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng thỏa thuận mua bán và được ghi nhận bằng hợp đồng viết tay ngày 10-5-2017 giữa vợ chồng ông Nguyễn Đức H1; bà Nguyễn Thị H với vợ chồng bà Bùi Thị Minh Ng; ông Phạm Ngọc S đối với nhà đất tại địa chỉ 87 đường N, phường N thành phố N, tỉnh Nam Định vô hiệu;

- Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số KD699575 ngày 23 tháng 5 năm 2017 được ký kết giữa vợ chồng bà Bùi Thị Minh Ng, ông Phạm

Ngọc S với Agribank chi nhánh Thành Nam Bắc Nam Định thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 87 đường N, phường N thành phố N, tỉnh Nam Định được công chứng tại Văn phòng công chứng Hoàng Tiên ngày 23-5-2017 là vô hiệu;

Vợ chồng ông Nguyễn Đức H1 và bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng bà Bùi Thị Minh Ng, ông Phạm Ngọc S số tiền là 3.780.000.000đ (*ba tỷ bảy trăm tám mươi triệu đồng*) mà vợ chồng bà Bùi Thị Minh Ng, ông Phạm Ngọc S đã thanh toán cho vợ chồng ông Nguyễn Đức H1 và bà Nguyễn Thị H trong thời gian mua bán nhà đất. Tuy nhiên để đảm bảo cho việc thu hồi vốn của nhà nước đối với khoản tiền mà Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại Linh Lam đã vay của Agribank nên số tiền này vợ chồng ông Nguyễn Đức H1 và bà Nguyễn Thị H thanh toán trả cho vợ chồng bà Bùi Thị Minh Ng, ông Phạm Ngọc S thông qua tài khoản của Agribank để Agribank khấu trừ đối với khoản nợ mà Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại Linh Lam đang nợ tại Agribank.

2.2. Bác yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Nguyễn T H1; bà Trần Thanh H1. Chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng bà Bùi Thị Minh Ng; ông Phạm Ngọc S.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12-5-2017 giữa vợ chồng bà Bùi Thị Minh Ng; ông Phạm Ngọc S và vợ chồng ông Nguyễn T H1; bà Trần Thanh H1 đối với nhà đất tại địa chỉ 87 đường N, phường N thành phố N, tỉnh Nam Định được công chứng tại Văn phòng công chứng Ngọc B ngày 12-5-2017 là vô hiệu.

2.3. Công nhận sự thỏa thuận giữa Công ty TNHH MTV TM Linh Lam – do bà Bùi Thị Minh Ng là người đại diện và Ngân hàng Agribank chi nhánh Thành Nam Bắc Nam Định về việc bà Ng sẽ trả nợ theo yêu cầu độc lập của Ngân hàng như trong Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 3202 LAV 20170093 đã ký kết, cụ thể bà Ng sẽ trả toàn bộ số tiền gốc là 5 tỷ đồng, tiền lãi trong hạn là 865.374.222 đồng, tiền lãi quá hạn là 357.708.333 đồng, tổng là 6.223.055.556 đồng.

2.4. Về xử lý tài sản đảm bảo: Do Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số KD699575 ngày 23 tháng 5 năm 2017 được ký kết giữa vợ chồng bà Bùi Thị Minh Ng, ông Phạm Ngọc S với Agribank chi nhánh Thành Nam Bắc Nam Định thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 87 đường N, phường N thành phố N, tỉnh Nam Định bị hủy nên không xem xét để xử lý tài sản đảm bảo. Buộc Agribank chi nhánh Thành Nam Bắc Nam Định trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số AC 699575 số thửa 363, tờ bản đồ số 2, tại địa chỉ số 87 đường N, phường N thành phố N, tỉnh Nam Định do UBND thành phố Nam Định cấp ngày 29-8-2005 mang tên ông Nguyễn Đức H1 và bà Nguyễn Thị H và cấp thay đổi chủ sở hữu ngày 11-5-2017 cho ông Phạm Ngọc S và bà Bùi Thị Minh Ng diện tích được cấp là 61.6m² trên đất là nhà bê tông 2 tầng (*đang được thế chấp*) theo hợp đồng thế

chấp quyền sử dụng đất số KD699575 ngày 23 tháng 5 năm 2017 được ký kết giữa vợ chồng bà Bùi Thị Minh Ng, ông Phạm Ngọc S với Agribank chi nhánh Thành Nam Bắc Nam Định cho vợ chồng ông Nguyễn Đức H1 và bà Nguyễn Thị H .

Ông Nguyễn Đức H1 và bà Nguyễn Thị H liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số AC 699575 số thửa 363, tờ bản đồ số 2, tại địa chỉ số 87 đường N, phường N thành phố N, tỉnh Nam Định do UBND thành phố Nam Định cấp ngày 29-8-2005 và cấp thay đổi chủ sở hữu ngày 11-5-2017 để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

2.5. Tuyên hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để cấm dịch chuyển tài sản đối với nhà đất đang có tranh chấp tại số 87 đường D - phường N - thành phố N của TAND thành phố Nam Định. Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Nam Định sẽ hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền 30 triệu đã nộp vào tài khoản phong tỏa số 3949.01054814.00000 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Nam Định tại Kho bạc nhà nước thành phố Nam Định.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo - kháng nghị, đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Về án phí:

4.1. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty TNHH MTV TM Linh Lam (do bà Bùi Thị Minh Ng là người đại diện theo pháp luật) phải nộp án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm với số tiền là 114.223.055 đồng (Một trăm mười bốn triệu hai trăm hai ba nghìn không trăm lăm lăm đồng)

Bà Bùi Thị Minh Ng và ông Phạm Ngọc S liên đới phải nộp 1.000.000đ (Một triệu đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm do bị hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất;

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Thành Nam Bắc Nam Định không phải nộp án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, hoàn trả lại ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Thành Nam Bắc Nam Định số tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đã nộp là 56.000.000 đồng (Năm mươi sáu triệu đồng) theo biên lai số 0000253 ngày 06-9-2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nam Định.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Bùi Thị Minh Ng, ông Nguyễn T H1 , mỗi người đều phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm; Ngân hàng Agribank chi nhánh Thành Nam Bắc Nam Định phải nộp 2.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm; được đối trừ với số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà bà Ng, ông

H1 và Ngân hàng Agribank đã nộp lần lượt theo biên lai thu tiền số0002619 ngày 09/12/2019, số 0002585 ngày 02/12/2019, số 0002643 ngày 11/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nam Định; Xác định bà Ng, ông H1 và Ngân hàng Agribank đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án 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 thoả 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, và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKS tỉnh NĐ
- TAND TP Nam Định;
- Chi cục THADS TP Nam Định;
- Các đương sự;
- Lưu HS, tòa DS.

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

Vũ Thị Mai Hương