

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số 141/2024/DS-PT

Ngày 20/5/2024

Về “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu bảo vệ quyền sở hữu tài sản, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Đặng Kim Nhân
Các Thẩm phán: ông Võ Ngọc Thông, ông Tấn Long
- **Thư ký phiên tòa:** bà Đặng Ngọc Gia Linh
- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:** ông Đoàn Ngọc Thanh - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 20 tháng 5 năm 2024, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa công khai theo hình thức trực tuyến tại điểm cầu trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kết nối điểm cầu trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam để xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 299/TBTL-TA ngày 01/12/2023 về “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu bảo vệ quyền sở hữu tài sản, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” do bản án dân sự sơ thẩm số 36/2023/DS-ST ngày 23/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 825/2024/QĐ-PT ngày 03/5/2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữa:

Nguyên đơn: anh Lê Ngọc T, sinh năm 1989, vắng mặt;

Người đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 06/02/2023 của anh T là anh Lê Ngọc D, sinh năm 1989, có mặt;

Cùng địa chỉ: F T, khối phố F, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

Bị đơn: bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1955, vắng có đơn xin vắng mặt;

Địa chỉ: nhà số A, đường N, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà C: ông Phạm Xuân L, Luật sư thuộc Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Q; địa chỉ: H, đường Đ, phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Nam, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q; địa chỉ: A, đường L, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Người đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 11/6/2020 của Giám đốc Sở TNMT là ông Trần Văn C1 - Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q, có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ; đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Minh T1 (Phó Giám đốc Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Q2; địa chỉ: A P, TP T, tỉnh Quảng Nam), ông T1 có mặt.

3. Anh Lương Hồng Q, sinh năm 1974; địa chỉ: nhà số A, đường N, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam, vắng.

4. Chị Nguyễn Thị Kim A, sinh năm 1976; địa chỉ: nhà số G, đường T, phường H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam, có mặt.

5. Phòng Công chứng số 1 tỉnh Q; địa chỉ: F đường N, phường T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam; ông Nguyễn Ngọc D1 - Trưởng phòng Công chứng, có đơn đề nghị xử vắng mặt.

6. Văn phòng C3; địa chỉ: B đường H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Bà Đinh Thị H - Trưởng Văn phòng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

7. Văn phòng C3; địa chỉ: số B, đường T, thành phố T. Người đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 22/4/2023 của bà Hà Thị T2 (Trưởng Văn phòng C3) là chị Nguyễn Thị Thủy T3 (sinh năm 1976; địa chỉ: Khối phố I, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam) và ông Trần Hậu K (sinh năm 1957; địa chỉ: khối phố M, phường T, thành phố T), có đơn đề nghị xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại Đơn khởi kiện ngày 18/11/2019 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn anh Lê Ngọc T trình bày:* anh Lương Hồng Q là chủ sở hữu hợp pháp nhà đất tại địa chỉ A N, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số phát hành CE 446667 ngày 17/01/2017. Ngày

16/02/2017 tại Phòng C tỉnh Quảng Nam, anh T ký Hợp đồng nhận chuyển nhượng nhà đất nêu trên của anh Q lúc này là thửa đất số 103 (lô 223), tờ bản đồ số 30, diện tích 148,5m² với giá ghi trên hợp đồng 1.400.000.000 đồng, nhưng giá nhận chuyển nhượng thực tế 1.800.000.000 đồng, anh T đã thanh toán đủ tiền và được Chi nhánh Văn phòng C3 chỉnh lý biến động sang tên anh T ngày 24/02/2017. Sau đó, anh T thế chấp nhà đất tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ - Chi nhánh Q2 vay 1.500.000.000 đồng. Do hiện nay anh Q bỏ đi không rõ địa chỉ, còn bà Nguyễn Thị C (mẹ anh Q) hiện ở trong nhà không bàn giao nhà đất nên anh T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà C chấm dứt hành vi cản trở quyền sở hữu nhà đất của anh T, buộc bà C giao nhà đất cho anh T. Về yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ - Chi nhánh Q2, anh T xác nhận còn nợ gốc, lãi như Ngân hàng trình bày; do không có khả năng trả nợ nên anh T đồng ý xử lý tài sản thế chấp để trả nợ Ngân hàng.

** Bị đơn bà Nguyễn Thị C trình bày:* nhà đất anh T yêu cầu bà C bàn giao là tài sản chung của hộ gia đình gồm 4 thành viên là cụ Đỗ Thị M (mẹ chồng bà C,

đã chết); bà C, anh Lương Hồng Q con trai bà C và chị Nguyễn Thị Kim A con dâu bà C. Trước đây gia đình thông nhất để cụ M đứng tên nhà đất để được hưởng ưu đãi giảm tiền mua đất, nguồn tiền mua đất và xây dựng nhà ở do các thành viên gia đình đóng góp và tiền bán nhà cũ tại Phường P, thành phố T. Cụ M chết năm 2008 không để lại di chúc, anh Lương Hồng Q làm thủ tục thừa kế, sang tên nhà đất đứng tên mình anh Q, thời điểm đó bà C nghĩ việc anh Q khai hưởng thừa kế và đứng tên là để tiện việc quản lý nhà đất còn quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất vẫn có phần của bà C; tuy nhiên, năm 2017 anh Q tự ý chuyển nhượng toàn bộ nhà đất cho anh T là không đúng và hơn nữa, đây là ngôi nhà bà C thờ cúng liệt sĩ. Nay, bà C có yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh Q với anh T và các Hợp đồng thế chấp tài sản liên quan đến nhà đất bà C đang ở vô hiệu; công nhận bà C có quyền sử dụng thửa đất số 103 (Lô 223), tờ bản đồ số 30, diện tích 148,5m² tại phường A, thành phố T, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CE 446667 ngày 17/01/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp cho anh Lương Hồng Q.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lương Hồng Q* được tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng, nhưng không đến Tòa án, không gửi ý kiến trình bày.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Kim A (vợ anh Q) trình bày:* chị Kim A kết hôn với anh Q năm 2003, tháng 12/2017 hai người ly hôn, nhưng chưa chia tài sản chung vợ chồng; nhà đất tranh chấp là tài sản chung của hộ gia đình, nhưng anh Q tự ý bán là không đúng, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của bà C và xem xét bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Kim A.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q trình bày:* anh Lương Hồng Q sử dụng đất có nguồn gốc nhận thừa kế của cụ Đỗ Thị M, “hộ Đỗ Thị M” được UBND tỉnh Q giao đất năm 2003 và được UBND thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành V 726257 ngày 24/11/2003 đối với thửa đất số 103 (lô 223), tờ bản đồ 30, phường A, thành phố T. Ngày 15/12/2015, anh Q báo mất Giấy chứng nhận nên UBND thành phố T đã ban hành Quyết định hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành V 726257 đã cấp cho anh Q. Ngày 18/3/2016, anh Q xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 103 và ngày 17/01/2017 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp lại cho anh Lương Hồng Q Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CE 446667 đối với thửa đất số 103 (lô 223), tờ bản đồ 30, khu dân cư S, phường A, thành phố T. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q khẳng định việc tiếp nhận và giải quyết hồ sơ cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Q là đúng quy định của pháp luật.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đ trình bày:* Năm 2019, Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Q2 và anh Lê Ngọc T ký các Hợp đồng tín dụng và các Hợp đồng thế chấp liên quan nhà đất tại A N, thành phố T, theo đó, anh T vay Ngân hàng 1.500.000.000 đồng, dư nợ lãi và gốc tính đến ngày

xét xử sơ thẩm 2.141.295.891 đồng (gồm lãi trong hạn 455.443.015 đồng, lãi quá hạn 185.852.876). Ngân hàng yêu cầu anh T trả gốc, lãi và đề nghị Tòa án xử lý tài sản thế chấp nhà đất tại A N để thu hồi nợ; trường hợp Tòa án tuyên bố các hợp đồng vô hiệu thì Ngân hàng đề nghị xác định trách nhiệm bồi thường của các tổ chức, cá nhân liên quan đến các giao dịch bảo đảm của Ngân hàng trong trường hợp không còn tài sản bảo đảm để xử lý các khoản nợ.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng C tỉnh Quảng Nam cho rằng việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Q với anh T là đúng quy định của pháp luật, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo pháp luật.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Đình Thị H cho rằng việc công chứng các hợp đồng thế chấp tài sản giữa anh T với Ngân hàng liên quan đến nhà đất 142 Nguyễn Duy H1 là đúng pháp luật.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3 cho rằng việc chứng thực Văn bản khai nhận tài sản thừa kế do anh Q lập năm 2015 đối với lô đất số 103, tờ bản đồ số 30, phường A, thành phố T là đúng pháp luật.*

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 36/2023/DS-ST ngày 23/6/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam quyết định:

Căn cứ các điều 26, 34, 37, 39, 217, 227, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 109, các điều 122, 123 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 16, khoản 2 Điều 17, điểm a khoản 1 Điều 117, Điều 122, các khoản 5, 7 Điều 322, các khoản 1, 2 Điều 323 Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 100, 105, 166 Luật Đất đai năm 2013; các điều 57, 58 Luật Công chứng năm 2014; Điều 118 Luật Nhà ở năm 2014; Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ hướng dẫn Luật Đất đai năm 2013; Điều 72 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/1995 hướng dẫn Luật Nhà ở; Điều 6 Nghị định số 31/2014 ngày 18 tháng 6 năm 2014 hướng dẫn Luật Cư trú; 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. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Thị C về việc yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị C đối với nhà, đất tại số A N, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Quyền khởi kiện lại của bị đơn đối với yêu cầu bị đình chỉ được đảm bảo theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Ngọc T về việc bảo vệ quyền sở hữu tài sản, buộc bà Nguyễn Thị C trả lại cho ông Lê Ngọc T nhà và đất thuộc thửa đất số 103, tờ bản đồ số 30, tại Sô A, Nguyễn Duy H1, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Thị C. Tuyên bố Văn bản khai nhận tài sản thừa kế do ông Lương Hồng Q lập, được công chứng tại Văn phòng C3 ngày 15 tháng 12 năm 2015 vô hiệu; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 103, tờ bản đồ số 30, tại Sô A N, thành phố T, tỉnh Quảng Nam giữa ông Lương Hồng Q và ông Lê Ngọc T

được ký kết, công chứng tại Phòng C tỉnh Quảng Nam ngày 16 tháng 02 năm 2017 vô hiệu; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/8136438/HĐBĐ ngày 24 tháng 02 năm 2017 giữa ông Lê Ngọc T và Ngân hàng TMCP Đ, Chi nhánh Q2, Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/2017/8136438/HĐBĐ ngày 24 tháng 02 năm 2017 giữa ông Lê Ngọc T và Ngân hàng TMCP Đ, Chi nhánh Q2 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/8136438/HĐBĐ ngày 24 tháng 02 năm 2017 giữa ông Lê Ngọc T và Ngân hàng TMCP Đ, Chi nhánh Q3.

4. Không hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Sở T cấp cho ông Lương Hồng Q số CE 446667 ngày 17 tháng 01 năm 2017 đối với thửa đất số 103, tờ bản đồ số 30, tại Số A, Nguyễn Duy H1, thành phố T, tỉnh Quảng Nam và nội dung đăng ký biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này phát sinh từ các giao dịch dân sự bị tuyên bố vô hiệu. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, các đương sự liên hệ cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục điều chỉnh biến động lại phù hợp với quyết định của bản án.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ (TMCP) Đầu tư Đ, Chi nhánh Q2. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của đương sự về việc: ông Lê Ngọc T trả cho Ngân hàng TMCP Đ, Chi nhánh Q2 số tiền 2.141.295.891 (hai tỷ, một trăm bốn mươi một triệu, hai trăm chín mươi lăm nghìn, tám trăm chín mươi một) đồng, gồm: tiền nợ gốc là 1.500.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 455.443.015 đồng, tiền lãi quá hạn là 185.852.876. Ông Lê Ngọc T tiếp tục trả tiền lãi cho Ngân hàng TMCP Đ, Chi nhánh Q2 theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng vay đối với số tiền trên kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong.

6. Không chấp nhận phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Đ, Chi nhánh Q2 về xử lý các tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/8136438/HĐBĐ ngày 24 tháng 02 năm 2017, Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/2017/8136438/HĐBĐ ngày 24 tháng 02 năm 2017 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/8136438/HĐBĐ ngày 24 tháng 02 năm 2017 giữa ông Lê Ngọc T và Ngân hàng TMCP Đ, Chi nhánh Q2.

7. Về giải quyết hậu quả của các giao dịch dân sự vô hiệu

7.1. Đối với các hợp đồng thế chấp tài sản: không giải quyết hậu quả về bồi thường thiệt hại phát sinh từ các hợp đồng thế chấp tài sản vô hiệu. Xác định ông Lê Ngọc T, ông Lương Hồng Q, cán bộ tín dụng của Ngân hàng có lỗi làm cho các hợp đồng thế chấp vô hiệu. Văn phòng C3 có lỗi làm cho hợp đồng thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 103, tờ bản đồ số 30 vô hiệu. Phòng C tỉnh Quảng Nam có lỗi làm cho hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai (ngôi nhà trên đất tại Số A N, thành phố T) vô hiệu. Trong phạm vi quyền lợi bị ảnh hưởng, các đương sự có quyền thỏa thuận hoặc khởi kiện để yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết, buộc các chủ thể có lỗi phải bồi thường thiệt hại từ các hợp đồng thế chấp tài sản vô hiệu.

7.2. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu: buộc ông Lương Hồng Q phải trả cho ông Lê Ngọc T số tiền 1.800.000.000 (một tỷ tám trăm triệu) đồng; buộc ông Lương Hồng Q phải bồi thường cho ông Lê Ngọc T 1.103.887.000 (một tỷ một trăm lẻ ba triệu, tám trăm tám mươi bảy nghìn) đồng; buộc Văn phòng C3 phải bồi thường cho ông Lê Ngọc T 129.869.000 (một trăm hai mươi chín triệu, tám trăm sáu mươi chín nghìn) đồng; buộc Phòng C tỉnh Quảng Nam phải bồi thường cho ông Lê Ngọc T 64.934.000 (sáu mươi tư triệu, chín trăm ba mươi tư nghìn) đồng. Tổng số tiền ông Lương Hồng Q phải trả ông Lê Ngọc T là 2.903.887.000 (hai tỷ, chín trăm lẻ ba triệu, tám trăm tám mươi bảy nghìn) đồng.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

8.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Lê Ngọc T phải chịu án phí là 300.000 đồng và 74.828.660 đồng, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001480 ngày 18 tháng 11 năm 2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tam Kỳ, ông Lê Ngọc T còn phải chịu 74.828.660 (bảy mươi tư triệu, tám trăm hai mươi tám nghìn, sáu trăm sáu mươi) đồng tiền án phí. Bà Nguyễn Thị C được miễn tiền án phí. Ông Lương Hồng Q phải chịu án phí là 90.077.740 (chín mươi triệu, không trăm bảy mươi bảy nghìn, bảy trăm bốn mươi) đồng. Văn phòng C3 phải chịu 6.493.450 (sáu triệu bốn trăm chín mươi ba nghìn, bốn trăm năm mươi) đồng tiền án phí. Phòng C tỉnh Quảng Nam phải chịu 3.206.700 (ba triệu hai trăm bốn mươi sáu nghìn, bảy trăm) đồng tiền án phí

8.2. Về chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản

Ông Lê Ngọc T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản là 1.425.000 (một triệu, bốn trăm hai mươi lăm nghìn) đồng và đã nộp xong. Ông Lương Hồng Q phải chịu chi phí định giá tài sản 15.000.000 đồng, do bà C đã nộp xong số tiền này nên ông Q phải trả cho bà Nguyễn Thị C chi phí định giá tài sản là 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Ngày 06/7/2023, nguyên đơn anh Lê Ngọc T kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng thế chấp vô hiệu, Ngân hàng không có quyền xử lý tài sản thế chấp thu hồi nợ anh T vay mà buộc anh T trả toàn bộ gốc, lãi cho Ngân

hàng là ảnh hưởng nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của anh T vì anh Q bỏ trốn, nhưng Tòa án không thực hiện thủ tục tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú; bà C đồng ý để anh Q khai nhận tài sản thừa kế đứng tên mình anh Q, dẫn đến việc anh Q bán tài sản cho anh T, như vậy, bà C đồng lõa để anh Q bán nhà đất chiếm đoạt tiền của anh T. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q có lỗi khi cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên mình anh Q là có lỗi nên phải bồi thường thiệt hại. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định anh T chưa được bàn giao nhà đất, nhưng đã đem tài sản thế chấp cho Ngân hàng nên có lỗi là không đúng vì anh T đã đứng tên nhà đất. Các giao dịch có tranh chấp trong vụ án đều xuất phát từ hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản của anh Q, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên anh T, ông Q, cán bộ tín dụng Ngân hàng có lỗi khi thế chấp, nhưng bỏ qua lỗi của bà C, lỗi của Sở T, lỗi Văn Phòng C3 là ảnh hưởng nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của anh T, lẽ ra phải buộc toàn bộ những người có lỗi phải liên đới bồi thường cho anh T; do đó, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết buộc anh Q bồi thường cho bà C và các bên liên quan, bảo vệ quyền sở hữu hợp pháp cho anh T là người ngay tình.

- Ngày 07/7/2023, Văn phòng C3 kháng cáo cho rằng nhà đất tại A N, phường A, thành phố T là tài sản của cụ Đỗ Thị M, anh Lương Hồng Q là người duy nhất được hưởng thừa kế di sản của cụ M, còn bà C con dâu không có quyền hưởng di sản thừa kế và bà C biết việc này, nhưng không khiếu nại; do đó, Văn phòng C3 chứng nhận Văn bản khai nhận tài sản thừa kế do anh Q lập ngày 15/12/2015 khai anh Q có quyền sử dụng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất 103 (lô 223) là đúng pháp luật. Mặt khác, Văn phòng C3 chỉ chứng thực hưởng thừa kế đối với quyền sử dụng đất, không có nhà ở, nhưng Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp Giấy chứng nhận cả nhà và đất cho anh Q là không đúng. Vì các lý do trên, Văn phòng đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm công nhận Văn bản khai nhận tài sản thừa kế do Văn phòng C3 chứng thực ngày 15/12/2015 có hiệu lực; xác định lại mức độ lỗi của các bên dẫn đến hậu quả các giao dịch vô hiệu (sơ thẩm xác định anh Q có lỗi 85%, Văn phòng C3 có lỗi 10%, Phòng C có lỗi 5%) là không đúng và thiếu người có lỗi phải chịu trách nhiệm bồi thường.

- Ngày 03/7/2023, bà Nguyễn Thị C kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh Lương Hồng Q bồi thường cho anh Lê Ngọc T (chênh lệch trị giá nhà đất vì anh T không được nhận nhà đất) là không đúng, đề nghị cấp phúc thẩm xác định Văn phòng C3, Phòng C tỉnh Quảng Nam, anh Lê Ngọc T và anh Lê Hồng Q1 có lỗi ngang nhau.

- Ngày 05/7/2023, Ngân hàng TMCP Đ kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà C mà tuyên bố Ngân hàng là người nhận thế chấp tài sản ngay tình nên có quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ; trường hợp cấp phúc thẩm tuyên bố toàn bộ các hợp đồng vô hiệu thì đề nghị xác định rõ trách nhiệm bồi thường thiệt hại của các cá nhân, tổ chức liên quan đến các giao dịch của B1 trong trường hợp không còn tài sản bảo đảm để xử lý các khoản nợ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Anh Lê Ngọc D đại diện theo ủy quyền của anh Lê Ngọc T giữ nguyên kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm tuyên bố anh T là người ngay tình nhận chuyển nhượng nhà đất từ anh Q1, việc anh T thế chấp nhà đất cho Ngân hàng là hợp pháp, Ngân hàng là người ngay tình khi nhận thế chấp tài sản nên đồng ý để Ngân hàng được quyền phát mại tài sản thế chấp thu hồi nợ đã cho anh T vay.

- Anh Phạm Minh T1 (đại diện Ngân hàng TMCP Đ) đề nghị cấp phúc thẩm tuyên bố Ngân hàng nhận thế chấp nhà đất của anh Lê Ngọc T ngay tình nên có quyền xử lý tài sản thế chấp thu hồi nợ đã cho anh T vay; tuy nhiên, Ngân hàng thấy bà C là người cao tuổi, là vợ liệt sỹ, có con trai duy nhất là Lương Hồng Q đã bỏ đi đâu không rõ và nhà 142 Nguyễn Duy H1 là nơi ở duy nhất của bà C nên Ngân hàng tự nguyện chưa yêu cầu được phát mại ngay nhà đất 142 Nguyễn Duy H1 để thu hồi nợ mà đề nghị Tòa án tuyên bố sau khi bà C được bồi thường đủ thiệt hại phần trị giá nhà, đất của bà C tại A N thì Ngân hàng được quyền phát mại nhà, đất 142 Nguyễn Duy H1 để thu hồi nợ. Anh Phạm Minh T1 còn cho rằng bà C biết việc anh Q đứng tên nhà đất một mình, dễ dẫn đến việc anh Q bán nhà đất, nhưng bà C đồng ý nên bà C có lỗi rất lớn là nguyên nhân khởi nguồn phát sinh vụ án này, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không buộc bà C gánh chịu thiệt hại theo phần lỗi của bà C là không công bằng, đề nghị cấp phúc thẩm buộc bà C gánh chịu thiệt hại theo phần lỗi của bà C.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa phúc thẩm hôm nay, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

+ Về nội dung (có bài phát biểu gửi kèm), tóm tắt như sau:

Đề nghị chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Lê Ngọc T và kháng cáo của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đ sửa bản án sơ thẩm theo hướng xác định Hợp đồng thế chấp nhà đất giữa anh Lê Ngọc T với Ngân hàng có hiệu lực pháp luật vì nhà đất đã đứng tên anh Lê Ngọc T và Ngân hàng đã đi thẩm định tài sản thế chấp mà không biết thời điểm các bên ký Hợp đồng thế chấp bà C và chị Kim A vẫn đang quản lý, sử dụng nhà đất và trường hợp này không thể buộc Ngân hàng phải xác định việc bà C và chị Kim A nếu có mặt trong nhà là chủ sở hữu nhà nên Ngân hàng không có lỗi khi nhận thế chấp nhà đất, do đó, cần tuyên Ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp thu hồi nợ đã cho anh Lê Ngọc T vay, nhưng cũng đề nghị ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng chưa yêu cầu phát mại tài sản ngay; đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị C và kháng cáo của Văn phòng C3; buộc anh Q, anh T, Văn phòng C3 và Phòng C bồi thường thiệt hại vì đã xác lập, chứng thực Văn bản khai nhận tài sản thừa kế, Hợp đồng bán nhà đất giữa anh Q với anh Lê Ngọc T vô hiệu;

- Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; căn cứ việc hỏi và tranh luận; căn cứ ý kiến của những người tham gia tố tụng và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Anh Lương Hồng Q là con Liệt sỹ Lương Văn B (ông B hy sinh năm 1975 là trước cụ Đỗ Thị M, cụ M chết năm 2008), cụ Miễn là mẹ Việt Nam anh hùng vì có 4 con trai đều là Liệt sỹ: Lương Văn C2 hy sinh năm 1969, Lương Văn S hy sinh năm 1972, Lương Văn T4 hy sinh năm 1969 và Lương Văn B hy sinh năm 1975. Ngày 24/6/2003 UBND tỉnh Q ban hành Quyết định số 2424/QĐ-UB (bút lục 460) giao 148,48m² loại đất ở đô thị địa điểm lô số 223, khu dân cư S, phường A, thị xã T cho “*hộ bà Đỗ Thị M*” để xây dựng nhà ở. Ngày 21/11/2003, UBND thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành V 726257 cho “*hộ bà Đỗ Thị M*”. Xét, thời điểm này, theo Sổ hộ khẩu gia đình (bút lục 51-53) thì hộ bà Đỗ Thị M gồm cụ M, bà Nguyễn Thị C và anh Lương Hồng Q nên quyền sử dụng lô đất số 223, diện tích 148,48m² là tài sản chung của cụ M, bà C và anh Q. Theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần T6 ngày 28/06/2021 (bút lục 231 - 238) thì giá trị quyền sử dụng lô đất 223 là 2.450.250.000 đồng nên phần mỗi người 816.750.000 đồng. Theo Chứng thư thẩm định giá thì căn nhà 2 tầng trên đất trị giá 648.440.000 đồng và căn nhà được xây dựng năm 2004 bằng tiền bán căn nhà tại phường P và tiền anh Q, chị Kim A góp nên là tài sản chung của 4 người gồm cụ M, bà C, anh Q và chị Kim A, phần mỗi người 162.110.000 đồng. Như vậy, phần giá trị tài sản là nhà và đất của bà C tại 142 Nguyễn Duy H1 là 978.860.000 đồng (= 816.750.000đ + 162.110.000đ), phần của chị Kim A là 162.110.000 đồng.

[2] Ngày 16/02/2017 Phòng C tỉnh Quảng Nam chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lương Hồng Q với anh Lê Ngọc T về việc anh Q chuyển nhượng cho anh T quyền sử dụng thửa đất số 103 (lô số 223), tờ bản đồ số 30, khu dân cư số 1, diện tích 148,48m² loại đất ở đô thị tại phường A, thành phố T “*tài sản gắn liền với đất là nhà ở*” (bút lục 33). Ngày 20/02/2017 anh Lương Hồng Q viết ***Đơn xin xác nhận nhà ở*** gửi UBND phường A xin xác nhận anh Q sử dụng ngôi nhà cấp 4, tường xây, nền gạch men diện tích 100m² tại thửa đất số 103, tờ bản đồ 30, khu vực 8, phường A thường xuyên, ổn định từ ngày 17/01/2017 đến nay nguồn gốc “*Nhận thừa kế*”, Đơn được UBND phường A xác nhận đúng sự thật (bút lục 31). Ngày 24/02/2017 anh Lê Ngọc T viết ***Đơn xin xác nhận hiện trạng nhà ở*** gửi UBND Phường A xin xác nhận “*Tôi đang quản lý, sử dụng thửa đất số 103 (lô 223) tờ bản đồ số 30, diện tích 148,5m² tại khu dân cư S, Phường A, TP T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Q cấp ngày 17/01/2017 cho Lê Ngọc T, không có tranh chấp, khiếu nại*”, Đơn được UBND phường xác nhận (bút lục 407). Ngày 24/02/2017 tại Văn phòng C3, Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ - Chi nhánh Q2 và anh Lê Ngọc T ký Hợp đồng thế chấp, nội dung anh T thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 103 (lô số 223), tờ bản đồ số 30, khu dân cư số 1, diện tích 148,49m² loại đất ở đô thị, tại phường A, thành phố T trên đất có nhà 2 tầng diện tích xây dựng 120m², diện tích sử dụng 240m² để bảo đảm các khoản tiền anh T đã và sẽ vay Ngân hàng (bút lục 02-05), đồng thời anh T và Ngân hàng đã ký ***Biên bản giao nhận giấy tờ tài sản thế chấp*** cùng ngày (bút lục 16). Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy Ngân hàng ký Hợp đồng thế chấp với anh Lê Ngọc T, nhận

thế chấp nhà đất địa chỉ thửa đất số 103 (lô 223), tờ bản đồ 30, khu dân cư S, phường A đứng tên anh Lê Ngọc T và có xác nhận của UBND phường A về việc anh Q, tiếp đó là anh T là người quản lý, sử dụng nhà đất tại thửa đất số 103 (lô 223), tờ bản đồ 30, khu dân cư S, phường A không có tranh chấp và ngay cả bà Nguyễn Thị C cũng biết việc này, nhưng không phản đối nên công nhận Hợp đồng thế chấp nhà đất mà anh Lê Ngọc T ký với Ngân hàng ngày 24/02/2017 có hiệu lực, Ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Do cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm xác định Hợp đồng thế chấp nhà đất 128 Nguyễn Duy H1 có hiệu lực, Ngân hàng có quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ nên người bị thiệt hại trong vụ án này là bà C và chị Kim A và tổng thiệt hại của họ là 1.140.970.000 đồng (= 978.860.000đ + 162.110.000đ) vì phần tài sản là nhà và đất tại 142 Nguyễn Duy H1 của bà C và chị Kim A bị thoát khỏi quyền sở hữu, sử dụng của bà C và chị Kim A do anh Lương Hồng Q lập Văn bản khai nhận tài sản thừa kế và ký Hợp đồng chuyển nhượng cho anh Lê Ngọc T trái pháp luật.

[3] Về lỗi của Văn phòng C3: Ngày 24/6/2003 UBND tỉnh Q ban hành Quyết định số 2424/QĐ-UB giao 148,48m² đất ở đô thị địa điểm lô số 223, khu dân cư S, phường A cho “*hộ bà Đỗ Thị M*” và ngày 21/11/2003 UBND thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng lô đất 223 cho “*hộ bà Đỗ Thị M*” gồm 3 thành viên hộ gia đình theo Sổ hộ khẩu là cụ Đỗ Thị M, bà Nguyễn Thị C và anh Lương Hồng Q; trong khi không có tài liệu hợp pháp chứng minh quyền sử dụng lô đất 223 là tài sản riêng của cụ Đỗ Thị M, nhưng Văn phòng C3 chứng thực ***Văn bản khai nhận tài sản thừa kế*** do anh Q khai ngày 15/12/2015, khai anh Q là người duy nhất hưởng thừa kế thế vị của ông Lương Văn B (chết) đối với “*tài sản thừa kế của cụ Đỗ Thị M (chết) là quyền sử dụng lô đất số 223, tờ bản đồ KDC số 1*” là vi phạm khoản 3 Điều 57 Luật Công chứng năm 2014 quy định: “*Công chứng viên phải kiểm tra để xác định người để lại di sản đúng là người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản*” nên ***Văn bản khai nhận tài sản thừa kế*** này vô hiệu, Văn phòng C3 có lỗi nên phải bồi thường thiệt hại theo tỷ lệ lỗi đối với thiệt hại của bà C và chị Kim A, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Văn phòng C3 có lỗi 10% là có cơ sở.

[4] Về lỗi của bà Nguyễn Thị C: Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà tại địa chỉ A N là tài sản chung của hộ gia đình, trong đó có bà Nguyễn Thị C. Tại ***Bản trình bày*** ngày 20/10/2021 bà C trình bày: “*năm 2008 bà M mất không để lại di chúc, tôi có ủy quyền cho con tôi làm thủ tục điều chỉnh đăng ký biến động tên hộ Đỗ Thị M sang tên hộ Lương Hồng Q đứng tên về mặt pháp lý cho thuận tiện quản lý đất đai. Nên ngày 17/01/2017 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 446667 cho con tôi Lương Hồng Q gán Giấy chứng nhận vay nợ 1.400.000.000 đồng của bà T5 mẹ anh T. Bà T5 thấy Giấy chứng nhận cấp cho Lương Hồng Q nên tưởng là tài sản riêng của Q nên soạn Hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/02/2017 đưa cho Q ký...Ngày 07/12/2017 bà T5 đưa thêm cho Q số tiền 400.000.000 đồng. Sau đó, T làm thủ tục đăng ký biến động sang tên Lê Ngọc T ngày 24/02/2017...*”(bút lục 296). Như vậy, chẳng những bà C đồng ý cho mình anh Q đứng tên quyền sử dụng nhà đất 142 Nguyễn Duy H1 mà còn biết việc anh Q “*gán*” (thế chấp) Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất vay tiền bà T5 mẹ anh Lê Ngọc T, tiếp đó anh Q chuyển nhượng nhà đất cho anh T, nhưng bà C không phản đối, ngăn chặn nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xác định bà C có lỗi rất lớn, lỗi của bà C là khởi nguồn phát sinh vụ án này, gây thiệt hại quyền lợi cho chính bà C và chị Kim A; tuy nhiên, xét bà C là người cao tuổi và là vợ Liệt sỹ nên không buộc bà C phải gánh chịu thiệt hại theo tỷ lệ lỗi của bà C.

[5] Về lỗi của anh Lương Hồng Q và anh Lê Ngọc T: Nhà và đất tại 142 Nguyễn Duy H1 là tài sản chung của “*hộ bà Đỗ Thị M*”, nhưng anh Q lập Văn bản khai nhận tài sản thừa kế, khai anh Q là người duy nhất hưởng thừa kế thế vị của ông Lương Văn B (chết) đối với “*tài sản thừa kế của cụ Đỗ Thị M (chết) là quyền sử dụng lô đất số 223, tờ bản đồ KDC số 1*” và lập Hợp đồng ghi mình là chủ sở hữu nhà đất để bán nhà đất cho anh T thể hiện anh Q cố tình vi phạm khoản 2 Điều 109, 122, 123 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về việc định đoạt tài sản chung của hộ gia đình; như vậy, anh Q có lỗi rất lớn vì cố ý, lỗi của anh Q và lỗi của bà C là khởi nguồn phát sinh vụ án, anh Q đã hoàn thành việc bán toàn bộ nhà, đất, nhận đủ tiền rồi bỏ đi không rõ địa chỉ nên cấp phúc thẩm xác định anh Q có lỗi tỷ lệ 45% đối với thiệt hại gây ra cho bà C và chị Kim A nên anh Q phải bồi thường thiệt hại theo tỷ lệ lỗi của mình. Xét, anh Lê Ngọc T cũng có lỗi rất lớn là khi biết bà C mẹ Q bị tai biến đang sinh sống tại nhà 142 Nguyễn Duy H1, nhưng vẫn ký Hợp đồng mua nhà đất mà không hỏi ý kiến bà C; hơn nữa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không chứng nhận quyền sở hữu nhà, nhưng anh T vẫn ký Hợp đồng mua cả nhà và đất; sau đó anh T đã thế chấp nhà, đất vay được tiền của Ngân hàng (Ngân hàng ngay tình khi nhận thế chấp nhà đất của anh T như phân tích ở mục 2 trên nên được quyền phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ đã cho anh T vay) thể hiện anh T cố ý vi phạm quy định của pháp luật nên cấp phúc thẩm xác định anh T có lỗi rất lớn, chỉ sau anh Q, tỷ lệ lỗi của anh T là 40% đối với thiệt hại gây ra cho bà C và chị Kim A nên anh T phải bồi thường thiệt hại theo tỷ lệ lỗi của mình.

[6] Về lỗi của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q: Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật Đất đai năm 2013, tại Khoản 3 Điều 77 về ***Cấp lại Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do bị mất*** quy định: “*Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ; trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với trường hợp chưa có bản đồ địa chính và chưa trích đo địa chính thửa đất; lập hồ sơ trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại Điều 37 của Nghị định này ký quyết định hủy Giấy chứng nhận bị mất, đồng thời ký cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất... ”. Ngày 17/01/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q không tiến hành xác minh làm rõ hộ bà Đỗ Thị M gồm những thành viên nào mà chỉ căn cứ ***Văn bản khai nhận tài sản thừa kế*** anh Q khai ngày 15/12/2015 để cấp ***Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*** số phát hành CE 446667 đối với thửa đất số 103 (lô 223), tờ bản đồ 30, khu dân cư S, phường A, thành phố T từ “*hộ bà Đỗ Thị M*” sang tên mình anh “*Lương**

Hồng Q” là có thiếu sót vì thực hiện chưa đúng quy trình cấp lại Giấy chứng nhận, nhưng xét chưa đến mức quy kết có lỗi, tuy nhiên, cần tổ chức rút kinh nghiệm nghiêm túc.

[7] Về lỗi của Phòng C tỉnh Quảng Nam: Ngày 16/02/2017, tại Phòng C tỉnh Quảng Nam anh Lương Hồng Q ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 103 (lô 223), tờ bản đồ 30, khu dân cư S, phường A, thành phố T cho anh Lê Ngọc T, được Phòng Công chứng chứng thực. Xét, Hợp đồng ghi lời chứng của Công chứng viên “Nguyễn Thị Nguyệt A”, nhưng phần đóng dấu chữ ký ghi tên Công chứng viên “Nguyễn Ngọc D1” và *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số phát hành CE 446667 ngày 17/01/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q không ghi có nhà trên đất, nhưng Hợp đồng chuyển nhượng do Phòng Công chứng lập và chứng thực ghi “*tài sản gắn liền với đất là nhà ở*” là vi phạm quy định tại các Điều 40, 41, 46 Luật Công chứng năm 2014 (sau 04 ngày Phòng Công chứng chứng thực Hợp đồng anh Q mới bổ sung Đơn xin xác nhận ngày 20/02/2017, xin xác nhận trên đất có nhà cấp 4, Đơn được UBND phường A xác nhận, Đơn này không có giá trị đối với Hợp đồng chuyển nhượng mà Phòng công chứng đã chứng thực trước đó 4 ngày); như vậy, Phòng C tỉnh Quảng Nam có lỗi nên phải bồi thường thiệt hại theo tỷ lệ lỗi của mình gây ra, Tòa án cấp sơ thẩm xác định tỷ lệ lỗi 5% là có cơ sở.

[8] Tính toán cụ thể số T, Lê Ngọc T, Văn phòng C3, Phòng C tỉnh Quảng Nam phải bồi thường thiệt hại cho bà C và chị Kim A theo tỷ lệ lỗi của mình: [8.1] Lương Hồng Q phải bồi thường cho bà C 440.487.000 đồng (= 45% x 978.860.000đ), bồi thường cho chị Kim A 72.950.000 đồng (= 45% x 162.110.000đ); [8.2] Lê Ngọc T phải bồi thường cho bà C 391.544.000 đồng (= 40% x 978.860.000đ), bồi thường cho chị Kim A 64.844.000 đồng (= 40% x 162.110.000 đồng); [8.3] Văn phòng C3 phải bồi thường cho bà C 97.886.000 đồng (= 10% x 978.860.000 đồng), bồi thường cho chị Kim A 16.211.000 đồng (= 10% x 162.110.000đ); [8.4] Phòng C tỉnh Quảng Nam phải bồi thường cho bà C 48.943.000 đồng (= 5% x 978.860.000đ), bồi thường cho chị Kim A 8.105.500 đồng (= 5% x 162.110.000đ).

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: do cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên tính lại án phí dân sự sơ thẩm các đương sự phải chịu, cụ thể anh Lương Hồng Q phải bồi thường thiệt hại tổng số tiền 513.387.000 đồng nên phải chịu 24.535.000 đồng, anh Lê Ngọc T phải bồi thường thiệt hại tổng số tiền 513.387.000 đồng nên phải chịu 22.254.000 đồng, Văn phòng C3 phải bồi thường thiệt hại tổng số tiền 114.086.000 đồng nên phải chịu 5.704.000 đồng, Phòng C tỉnh Quảng Nam phải bồi thường thiệt hại tổng số tiền 57.043.000 đồng nên phải chịu 2.852.000 đồng.

[10] Về chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản: Toàn bộ nhà đất tranh chấp Ngân hàng sẽ xử lý phát mại để bảo đảm khoản tiền anh Lê Ngọc T vay Ngân hàng, quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị C đã nộp chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản số tiền 15.000.000 đồng và đã chi xong nên anh Lê Ngọc T phải trả bà Chiến số tiền này.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của Ngân hàng được chấp nhận, kháng cáo của anh Lê Ngọc T được chấp nhận một phần nên Ngân hàng và anh T không phải chịu; kháng cáo của bà Nguyễn Thị C không được chấp nhận, nhưng bà C là người cao tuổi và đã có đơn xin miễn án phí phúc thẩm nên được miễn; kháng cáo của Văn phòng C3 không được chấp nhận nên Văn phòng C3 phải chịu.

[12] Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Phạm Minh T1 (đại diện Ngân hàng TMCP Đ) có thiện chí vì bà Nguyễn Thị C là người cao tuổi là vợ liệt sỹ, có con trai duy nhất là Lương Hồng Q đã bỏ đi đâu không rõ và nhà 142 Nguyễn Duy H1 là nơi ở duy nhất của bà C nên Ngân hàng đồng ý chưa yêu cầu được phát mại ngay nhà đất tại A N để thu hồi nợ mà đề nghị Tòa án tuyên sau khi bà C được bồi thường đủ thiệt hại của bà C là phần trị giá nhà và đất của bà C tại A N thì Ngân hàng được quyền phát mại nhà, đất tại A N để thu hồi nợ cho anh Lê Ngọc T vay, cấp phúc thẩm xét đề nghị này của Ngân hàng là tự nguyện, thể hiện tính nhân văn cao nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 36/2023/DS-ST ngày 23/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam, như sau:

Căn cứ các Điều 26, 34, 37, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Áp dụng Điều 108, khoản 2 Điều 109, Điều 122, 123 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 117, 122, 322, 323 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 100, 105, 166 Luật Đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 57, 58 Luật Công chứng năm 2014; Điều 118 Luật Nhà ở năm 2014; Khoản 3 Điều 77 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013; Điều 72 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/1995 hướng dẫn Luật Nhà ở; Điều 6 Nghị định số 31/2014 ngày 18/6/2014 hướng dẫn Luật Cư trú; Nghị quyết 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. Tuyên bố Văn bản khai nhận tài sản thừa kế do anh Lương Hồng Q lập, được công chứng tại Văn phòng C3 ngày 15/12/2015 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 103, tờ bản đồ số 30, tại số A N, thành phố T, tỉnh Quảng Nam giữa anh Lương Hồng Q và anh Lê Ngọc T được ký kết, công chứng tại Phòng C tỉnh Quảng Nam ngày 16/02/2017 vô hiệu.

2. Công nhận Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/8136438/HĐBĐ ngày 24/02/2017 giữa anh Lê Ngọc T và Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Q2, Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/2017/8136438/HĐBĐ ngày 24/02/2017 giữa anh Lê Ngọc T và Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Q2 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất

động sản số 01/2017/8136438/HĐBĐ ngày 24/02/2017 giữa anh Lê Ngọc T và Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Q2 có hiệu lực.

3. Bà Nguyễn Thị C được bồi thường thiệt hại tài sản là phần giá trị nhà và đất của bà C tại 142 Nguyễn Duy H1 số tiền 978.860.000 đồng (Chín trăm bảy mươi tám triệu, tám trăm sáu mươi ngàn đồng), cụ thể: anh Lương Hồng Q phải bồi thường cho bà C 440.487.000 đồng; anh Lê Ngọc T phải bồi thường cho bà C 391.544.000 đồng; Văn Phòng C3 phải bồi thường cho bà C 97.886.000 đồng; Phòng C phải bồi thường cho bà C 48.943.000 đồng.

Sau khi anh Lương Hồng Q (có thể do anh Lê Ngọc T đứng ra bồi thường thay để được Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp thu hồi nợ, tránh việc anh T phải chịu lãi suất nợ quá hạn), anh Lê Ngọc T, Văn phòng C3, Phòng C tỉnh Quảng Nam bồi thường thiệt hại cho bà C số tiền trên thì bà C phải bàn giao hoặc bị cưỡng chế giao nhà đất tại địa chỉ A N, thành phố T, tỉnh Quảng Nam cho Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Q2 để Ngân hàng xử lý phát mại thu hồi nợ cho anh Lê Ngọc T vay theo quy định của pháp luật.

4. Chị Nguyễn Thị Kim A được bồi thường thiệt hại của chị Kim A tại 142 Nguyễn Duy H1 (phần của chị Kim A đối với giá trị căn nhà 2 tầng xây dựng trên đất) số tiền 162.110.000 đồng (Một trăm sáu mươi hai triệu, một trăm mười ngàn đồng), do anh Lương Hồng Q bồi thường số tiền 72.950.000 đồng, anh Lê Ngọc T bồi thường số tiền 64.844.000 đồng, Văn Phòng C3 bồi thường số tiền 16.211.000 đồng, Phòng C bồi thường số tiền 8.105.500 đồng.

5. Án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Lương Hồng Q phải chịu 24.535.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Lê Ngọc T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nhưng phải chịu 22.254.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu số 0001480 ngày 18/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam và 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu số 0000477 ngày 06/7/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam.

Văn phòng C3 phải chịu 5.704.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu số 0000490 ngày 14/7/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam.

Phòng C tỉnh Quảng Nam phải chịu 2.852.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Q2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên được hoàn trả 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu số 0000480 ngày 07/7/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam.

6. Về chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản: anh Lê Ngọc T phải chịu 1.425.000 đồng, đã nộp và chi xong; bà Nguyễn Thị C đã nộp 15.000.000 đồng chi

phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản và đã chi xong nên anh Lê Ngọc T phải trả lại bà Nguyễn Thị Chiến 15.000.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015. 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 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 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.

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

Nơi nhận:

- Vụ giám đốc kiểm tra II-TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam (để biết);
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam (để thi hành);
- Lưu: Phòng lưu trữ; hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đặng Kim Nhân