

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐIỆN BIÊN**

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

Bản án số:05/2023/DS-PT
Ngày:08-5-2023
“V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐIỆN BIÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thu Hương

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hòa và bà Bùi Thị Thu Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thúy Vân- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Điện Biên tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Khánh Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 5 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 18/2022/TLPT-DS ngày 08/11/2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số22/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Điện Biên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 09/2023/QĐPT ngày 07/02/2023; các Quyết định hoãn phiên tòa số: 14/2023/QĐ-PT ngày 07/3/2023, số 19/2023/QĐ-PT ngày 07/4/2023 và Thông báo số 52/TB-TA ngày 26/4/2023 về việc thay đổi thời gian mở lại phiên tòa giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Lò Thị L; địa chỉ: Tổ dân phố 09, phường H, thành phố D, tỉnh Điện Biên. Hiện công tác tại: Hội liên hiệp phụ nữ tỉnh Lai Châu - phường T, thành phố L, tỉnh Lai Châu.

*** Bị đơn:**Bị đơn: Ông Đỗ Duy N và bà Trần Thị H; cùng địa chỉ: Tổ dân phố 04, phường T, thành phố D, tỉnh Điện Biên.

*** Người đại diện theo ủy quyền của ông N và bà H:** Ông Lê Đình T - Luật sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Điện Biên; địa chỉ: Số nhà 52, tổ dân phố 04, phường P, thành phố D, tỉnh Điện Biên.

*** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông N:** Bà Lê Thị X - Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Công Lý - Số nhà 144, tổ dân phố 02, phường M, thành phố D, tỉnh Điện Biên.

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

1. Phòng công chứng số 01 tỉnh Điện Biên; địa chỉ: Tổ dân phố 05, phường M, thành phố D, tỉnh Điện Biên. Người đại diện theo pháp luật: Bà Đỗ Thị Thu H - Chức vụ: Phó trưởng phòng.

2. Bà Vũ Ái L1 - Công chứng viên Phòng công chứng số 01 tỉnh Điện Biên; địa chỉ: Số nhà 94, tổ dân phố 09, phường Thanh Trường, thành phố D, tỉnh Điện Biên.

3. Ông Nguyễn Tùng L2; địa chỉ: Tổ dân phố 09, phường H, thành phố D, tỉnh Điện Biên.

4. Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương Việt Nam; địa chỉ: 108, Trần Đ, K, Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh B; chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị. Người đại diện theo ủy quyền ông Ngô Đại H1, Trưởng phòng bán lẻ, ông Nguyễn Ngọc Đ, Trưởng phòng Tổng hợp, Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Điện Biên

(Bà L, ông T, bà Xuân, ông L2, ông Đ, ông H1 có mặt; bà H, bà L1 vắng mặt có lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 09/9/2020 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Lò Thị L trình bày:

Con trai bà L là ông Nguyễn Tùng L2 có vay của người quen số tiền 200.000.000 đồng để làm ăn nhưng bị vỡ nợ hiện có khả năng trả nợ, ông L2 có đặt vấn đề xin bà L số tiền trên để trả nợ. Thời điểm đó, bà L không có tiền mặt, sổ đỏ cũng đang thế chấp để vay số tiền 510.000.000 đồng tại Ngân hàng Lai Châu, nên bà L không thể tiếp tục vay thêm tại Ngân hàng Lai Châu được nữa. Vì vậy, bà L có nói với ông L2 xem có quen biết ai ở Điện Biên có thể vay được bên Ngân hàng Điện Biên thì vay hộ, ông L2 đã liên hệ với ông Đỗ Duy N và vợ là Trần Thị H là bạn của ông L2, ông N đồng ý và hứa vay giúp ở Ngân hàng Điện Biên, giữa bà L và gia đình ông N, bà H đã có thỏa thuận bằng miệng với nội dung: Ông N cho bà L mượn số tiền 524.000.000 đồng để bà L rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng BIDV tỉnh Lai Châu với số dư 510.000.000 đồng và tiền lãi 14.000.000 đồng, tổng cả tiền gốc và lãi là 524.000.000 đồng; sau đó ông N, sẽ giúp bà L làm thủ tục vay Ngân hàng tại Điện Biên với số tiền 700.000.000 đồng, mục đích là để bà có số tiền 200.000.000 đồng cho ông L2 trả nợ còn lại là trả cho ông N số tiền đã vay để rút sổ đỏ. Thực tế bà L chỉ được nhận 200.000.000 đồng do ông N chuyển vào tài khoản của bà, còn số tiền 320.000.000 đồng là ông N cho anh Th (Họ, tên, địa chỉ đầy đủ của người này bà L không được

biết), cầm lên Lai Châu cho bà L để trả trực tiếp vào khoản vay gốc và lãi tại Ngân hàng BIDV Lai Châu với tổng số tiền 524.000.000 đồng để bà L rút được sổ đỏ ra khỏi Ngân hàng. Để đảm bảo cho khoản tiền vay của ông N và bà H, thực tế ngày 16/8/2020 hai bên đã ra Văn phòng Công chứng số 01 tỉnh Điện Biên để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất nhưng bà L không cầm về bản nào vì thực tế hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ để bảo đảm về khoản tiền vay 524.000.000 đồng chứ bà L không bán nhà, đất cho ông N và bà H. Mãi đến ngày 06/9/2020, bà mới biết ông N không giữ lời hứa như thỏa thuận mà đã tự đi làm thủ tục đăng ký biến động đất đai đối với thửa đất số 151; tờ bản đồ số 48; địa chỉ: Tổ dân phố 09, phường H, thành phố D trên và được Ủy ban nhân dân thành phố D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX000, ngày 25/8/2020 mang tên Đỗ Duy N và Trần Thị H. Bà L yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu về nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là Lò Thị L, bên nhận chuyển nhượng là Đỗ Duy N và Trần Thị H tại Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu về nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng: 2016/2020; Quyền số 01 TP/CC/SCC/HĐCN ngày 19/8/2020, tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Điện Biên là vô hiệu và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bà L sẽ có trách nhiệm trả cho ông N, chị H số tiền 524.000.000 đồng đã vay.

2. Tại bản tự khai đề ngày 16/11/2020 cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của ông N, bà H, người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Duy N và bà Trần Thị H trình bày:

Khi biết thông tin bà Lò Thị L có đất và tài sản gắn liền với đất là 01 nhà xây cấp 4 cần bán, phù hợp với nhu cầu gia đình đang tìm kiếm mua nên vợ chồng ông N và bà L đã cùng nhau thỏa thuận nhất trí làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu về nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số: XXX; Tờ bản đồ số: 48; Địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố 09, phường H, thành phố D, tỉnh Điện Biên, có diện tích 100m². Hai bên đã thống nhất giá cả và việc mua bán trên tinh thần hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc và đã cùng nhau làm các thủ tục pháp lý tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Điện Biên, có chứng thực của công chứng viên theo đúng quy định của pháp luật.

Việc bà L cho rằng: Ông Nguyễn Tùng L2 có vay của ông N số tiền 200.000.000 đồng và có thỏa thuận với bà L rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà L tại ngân hàng BIDV Lai Châu để chuyển về ngân hàng tại Điện Biên vay; ông N và bà H đã dùng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số: XXX đất để rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L tại ngân hàng BIDV Lai Châu" là hoàn toàn không có căn cứ và không phù hợp với quy định.

Bên cạnh đó, do chưa ổn định được chỗ ở mới nên vợ chồng ông L2 có đặt vấn đề thuê lại căn nhà cấp bốn nằm trên thửa đất số XXX với thời hạn thuê nhà là 01 tháng, kể từ ngày 26/8/2020 đến 26/9/2020 với số tiền thuê nhà là 4.000.000 đồng/01 tháng. Nhưng đến nay đã quá thời hạn thuê trong hợp đồng, mặc dù vợ

chồng ông N và bà H đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông L2 trả lại nhà nhưng ông L2 vẫn không chịu trả lại nhà và không tuân thủ hợp đồng thuê nhà đã ký. Ông N và bà H không yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông L2 trả tiền thuê nhà và đất cho ông N và bà H trong cùng vụ án này, mà sẽ yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác.

Ông N và bà H không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L; yêu cầu bà L thực hiện đúng theo Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất mà hai bên đã ký kết và bàn giao tài sản là nhà và đất nêu trên cho vợ chồng ông N. Nếu trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì ông N và bà H yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

3. Tại biên bản lấy lời khai ngày 16/8/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tùng L2 trình bày:

Ông L2 là con trai của bà L, còn ông N và bà H là bạn thân của ông L2. Do ông L2 và ông N làm ăn chung bị thua lỗ nên ông L2 có vay tiền của ông N, số tiền nhiều hơn 200.000.000 đồng. Ông L2 có nhờ bà L vay tiền để trả nợ cho ông N, nhưng nói dối bà L là chỉ nợ có 200.000.000 đồng và cũng không nói cho bà L biết mình nợ ông N. Do bà L không có tiền và sổ đỏ của bà L khi đó đã thế chấp Ngân hàng BIDV ở Lai Châu để vay tiền, nên bà L có nói với ông L2: "*Nếu mày nhờ bạn vay tiền được tại Ngân hàng Điện Biên thì mẹ sẽ giúp mày trả nợ 200.000.000 đồng*". Sau đó, ông L2 đã nói chuyện với ông N về nội dung này và được ông N nhất trí vay hộ tiền tại Ngân hàng Điện Biên với số tiền là 700.000.000 đồng. Do tin tưởng ông N nên ông L2 đã để cho bà L đứng ra giao dịch toàn bộ với ông N, còn ông L2 không tham gia bất cứ giao dịch nào cùng bà L. Sự việc bà L ký Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu về nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng: 2016/2020. Quyền số 01 TP/CC/SCC/HĐCN ngày 19/8/2020 tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Điện Biên với ông N và bà H, ông L2 cũng không biết.

Ông L2 không nhất trí với Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đề ngày 26/8/2020 giữa bên cho thuê là vợ chồng ông N và bên thuê nhà đất là vợ chồng ông, vì thực tế là không có việc thuê nhà và cũng không có sự thỏa thuận nào về việc vợ chồng ông N cho vợ chồng ông thuê lại nhà đất, vì nhà đất là tài sản và là chỗ ở duy nhất của hai mẹ con ông L2, và thực tế bà L cũng chưa bao giờ bán nhà đất cho vợ chồng ông N.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố D Quyết định:

1. Về áp dụng pháp luật:

- Căn cứ Điều 26, 35, 39, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 117, 122, 124, 131, 407, 429 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ Khoản 1 Điều 147 BLTTDS; khoản 1, 2 Điều 26 và điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban

thường vụ Quốc Hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2. Tuyên xử:

2.1. Chấp nhận yêu cầu của bà Lò Thị L về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

2.2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu về nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là bà Lò Thị L, bên nhận chuyển nhượng là anh Đỗ Duy N và chị Trần Thị H tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu về nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng: 2016/2020. Quyền số 01 TP/CC/SCC/HĐCN ngày 19/8/2020, tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Điện Biên vô hiệu.

2.3. Hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Không đề cập giải quyết.

2.4. Bà Lò Thị L có trách nhiệm trả cho anh Đỗ Duy N và chị Trần Thị H số tiền gốc là 524.000.000 đồng.

2.5. Về chi phí tố tụng: Anh N và chị H phải có trách nhiệm trả cho bà L tổng số tiền chi phí tố tụng là 3.568.588 đồng.

2.6. Về án phí: Bà Lò Thị L phải chịu 26.200.000 đồng án phí dân sự có giá ngạch nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/XXX ngày 14/9/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố D. Bà L còn phải nộp 25.900.000 đồng.

2.7. Anh Đỗ Duy N và chị Trần Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

2.8. Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật thì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 12/2020/QĐ-BPKCTT ngày 14/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố D trong quá trình giải quyết vụ án bị hủy bỏ. Bà L được nhận lại toàn bộ số tiền 50.000.000 (*Năm mươi triệu*) đồng là tài sản bảo đảm đã gửi vào tài khoản phong tỏa tại Agribank - Chi nhánh tỉnh Điện Biên.

2.9. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (Đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được 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.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 11/10/2022, ông N kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngày 28/02/2023 ông N có đơn đề nghị đưa Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Điện Biên tham gia tố tụng với tư cách người

có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và sửa đổi nội dung kháng cáo từ sửa toàn bộ bản án sơ thẩm thành hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm ông N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Điện Biên:

1. Về tố tụng: Đại diện VKSND tỉnh Điện Biên nhận xét quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, Thẩm phán chủ tọa và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Về nội dung: Kháng cáo của bị đơn là đúng thời hạn quy định tại Điều 273 BLTTDS và có đủ nội dung theo quy định tại khoản 1 Điều 272 BLTTDS, nên đủ điều kiện để thụ lý, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Xét về trình tự, thủ tục tố tụng của vụ án, thấy rằng: Ngày 28/8/2020, sau khi được UBND thành phố D cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số CX000 ngày 25/8/2020 mang tên ông Đỗ Duy N và bà Trần Thị H, ông N bà H đã thế chấp quyền sử dụng 100 m² đất ở tại đô thị và các tài sản gắn liền với đất tại thửa số XXX tờ bản đồ số 48 tại địa chỉ tổ 9, phường H, thành phố D cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (sau đây gọi tắt là "Ngân hàng") để vay tiền, tổng nợ vay tạm tính đến ngày 18/4/2023 là 1.012.689.349 đồng. Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng với tư cách là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cụ thể là vi phạm khoản khoản 4 Điều 68/BLTTDS, gây ảnh hưởng nghiêm trọng tới quyền lợi và nghĩa vụ của Ngân hàng, làm mất các quyền được đưa ra yêu cầu độc lập, quyền được cung cấp tài liệu chứng cứ, quyền được trình bày ý kiến về việc giải quyết vụ án, quyền được kháng cáo Bản án sơ thẩm... Vi phạm này là không thể khắc phục trong giai đoạn xét xử phúc thẩm.

Ngoài ra, trong vụ án không có đương sự nào yêu cầu Tòa án giải quyết nội dung liên quan đến hợp đồng vay tài sản giữa bà L và ông N bà H, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết nội dung này, buộc bà L phải trả cho ông N bà H số tiền gốc là 524.000.000 đồng (không xem xét về lãi suất), như vậy là giải quyết vượt quá yêu cầu của đương sự, vi phạm khoản 1 Điều 5 BLTTDS, đây cũng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Và từ vi phạm này, HĐXX quyết định buộc bà L phải chịu 26.200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm cũng là vi phạm, ảnh hưởng đến quyền lợi của bà L.

Vì vậy, căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 BLTTDS: Đề nghị HĐXX phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố D và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố D giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Căn cứ khoản 2 Điều 148 BLTTDS và khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326 của UBTVQH: Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm thì bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung yêu cầu kháng cáo của ông N, lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, ý

kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Điện Biên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ tranh chấp, thời hiệu, thẩm quyền giải quyết:

- Ngày 10/9/2020, bà Lò Thị L nộp đơn khởi kiện vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với ông Đỗ Duy N và bà Trần Thị H, có địa chỉ tại tổ 4, phường Tân Thanh, thành phố D, tỉnh Điện Biên. Hợp đồng chuyển nhượng xác lập ngày 19/8/2020, ngày 10/9/2020 bà L có đơn khởi kiện theo quy định tại Điều 429 bộ luật dân sự năm 2015 thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm nên Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Điện Biên thụ lý giải quyết là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; điều 184 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2]. Thủ tục kháng cáo: Ngày 29/9/2022, Tòa án nhân dân thành phố D tuyên bản án sơ thẩm số 22/2022/DS-ST. Ngày 12/10/2022, ông N nộp đơn kháng cáo và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm. Theo quy định tại các Điều 271, 272, 273, 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự kháng cáo của ông N là hợp lệ được chấp nhận để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.3]. Về tư cách tham gia tố tụng: Ngày 07/02/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử theo trình tự phúc thẩm, ngày 28/02/2023, Tòa án nhận được đơn đề nghị cùng ngày, tháng, năm của ông N trong đơn ông N đề nghị đưa Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Điện Biên tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với lý do quyền sử dụng thửa đất số 151 và tài sản trên đất đã được ông N thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 701/2020/XXX ngày 28/8/2020 với Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Điện Biên (sau đây gọi tắt là Hợp đồng 701) cùng đơn đề nghị ông N cung cấp cho Tòa án Hợp đồng 701, trên cơ sở đơn đề nghị và tài liệu chứng minh Tòa án cấp phúc thẩm đã quyết định bổ sung đưa Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương Việt Nam tham gia tố tụng với tư cách Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của bị đơn: Bị đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm số: 22/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Điện Biên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngày 28/02/2023 ông N có đơn đề nghị đưa Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Điện Biên tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và sửa đổi nội dung kháng cáo từ sửa toàn bộ bản án sơ thẩm thành hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Xem xét đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Sau khi đưa Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Điện Biên (Ngân hàng ViettinBank chi nhánh Điện Biên) tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, tại Văn bản số 89/CV-CNDBB-TH ngày 18/4/2023 và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền Ngân hàng ViettinBank chi nhánh Điện Biên trình bày: Hiện tại ông Đỗ Duy N và bà Trần Thị H đang thế chấp quyền sử dụng 100m² đất ở và các tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 151, tờ bản đồ 48, tại địa chỉ tổ 9, phường H, thành phố D theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số: CX 515035 cấp ngày 25/8/2020 cho ông Đỗ Duy N và bà Trần Thị H để đảm bảo cho các khoản vay của ông N và bà H theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 701/2020/XXX ký kết ngày 28/8/2020, được công chứng tại phòng Công chứng Xuân phúc ngày 28/8/2020. Tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp, tài sản thế chấp không có tranh chấp, giấy tờ chứng minh quyền sở hữu tài sản của ông N và bà H được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hợp lệ, hợp pháp theo quy định của pháp luật. Hợp đồng thế chấp được công chứng, giao dịch bảo đảm phù hợp với quy định của pháp luật. Hiện ông N và bà H đang vay vốn tại Ngân hàng theo Hợp đồng cho vay hạn mức số: 797/2021/YYY ngày 18/10/2021 ký giữa Ngân hàng ViettinBank chi nhánh Điện Biên và ông N được bảo đảm bằng tài sản nêu trên, tổng nợ vay tạm tính đến ngày 18/4/2023 là: 1.012.689.349 đồng khoản vay trên được cho vay đúng quy trình, quy định, khoản vay này đã quá hạn từ ngày 03/3/2023. Tại thời điểm nhận tài sản thế chấp Ngân hàng không thể biết việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà H với bà L, căn cứ khoản 2 Điều 133 bộ luật dân sự 2015 ngân hàng là bên nhận bảo đảm ngay tình, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ngân hàng. Trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, Ngân hàng ViettinBank chi nhánh Điện Biên không được Tòa án triệu tập tham gia tố tụng, do đó đã ảnh hưởng đến quyền lợi của ngân hàng dẫn tới việc xác minh, thu thập đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ và quyết định của bản án sơ thẩm không chính xác khách quan. Đề nghị tuyên hủy bản án để giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do Ngân hàng ViettinBank chi nhánh Điện Biên cung cấp gồm Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 701/2020/XXX ngày 28/8/2020; Hợp đồng cho vay hạn mức số 701/2020/YYY ngày 31/8/2020; Hợp đồng cho vay hạn mức số 797/2021/XXX ngày 18/10/2021 thì tài sản là quyền thửa đất số 151; tờ bản đồ số 48; địa chỉ: Tổ dân phố 09, phường H, thành phố D mà bà L và ông N đang tranh chấp đã được ông N thế chấp tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 701/2020/XXX ngày 28/8/2020 hiện ông N còn nợ ngân hàng tạm tính đến ngày 18/4/2023 là 1.012.689.349 đồng, ông N và ngân hàng thực hiện việc ký kết hợp đồng trước ngày Tòa án nhân dân thành phố D thụ lý vụ án, trong quá trình giải quyết vụ án ông N đã không thông báo cho Tòa án biết việc thế chấp này, đồng thời cấp sơ thẩm cũng không làm rõ việc thửa đất số 151 có được thế chấp, chuyển nhượng, tặng cho... cho người thứ ba không nên đã không đưa Ngân

hàng TMCP Công thương Việt Nam tham gia tố tụng với tư cách Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do đó đã ảnh hưởng đến quyền lợi của ngân hàng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu về nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng: 2016/2020; Quyền số 01 TP/CC/SCC/HĐCN ngày 19/8/2020, được cấp sơ thẩm xác định là hợp đồng giả tạo để che giấu cho một giao dịch dân sự khác đó là hợp đồng vay tài sản theo Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có yêu cầu giải quyết hậu quả trong trường hợp Hợp đồng vô hiệu thì Tòa án vẫn phải xem xét, việc cấp sơ thẩm nhận định không đề cập giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là chưa đảm bảo quyền lợi của đương sự vi phạm quy định Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 và mục 2 phần III Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao.

Từ những phân tích đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy với những sai sót nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và của đương sự. Những vi phạm này, Tòa án cấp phúc thẩm không thể sửa chữa, bổ sung được, cần thiết phải hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố D, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Nội dung kháng cáo của ông N hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Điện Biên là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Điện Biên tại phiên tòa về việc hủy bản án sơ thẩm do không Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam tham gia tố tụng tại cấp sơ thẩm và không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu như đã phân tích ở trên là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ngoài ra để có căn cứ giải quyết vụ án toàn diện, khách quan, Hội đồng xét xử yêu cầu cấp sơ thẩm làm rõ thêm một số nội dung sau:

- Thu thập toàn bộ tài liệu, chứng cứ để xem xét, đánh giá tính hợp pháp của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 701/2020/XXX ngày 28/8/2020; Hợp đồng cho vay hạn mức số 701/2020/YYY ngày 31/8/2020; Hợp đồng cho vay hạn mức số 797/2021/YYY ngày 18/10/2021 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam chi nhánh Điện Biên với ông Đỗ Duy N và bà Trần Thị H.

- Thu thập toàn bộ tài liệu, chứng cứ liên quan đến việc ông N đã khai tại cấp phúc thẩm về việc trong tháng 01/2020 ông N đã chuyển cho ông L2 số tiền

410.000.000 đồng và cho rằng đây là số tiền mua thửa đất 151, ông N chuyển trước cho ông L2 và ông L2 có trách nhiệm chuyển cho bà L. Tổng số tiền ông N đã chuyển cho ông L2 và bà L để nhận chuyển nhượng thửa đất 151 là 934.000.000 đồng.

[3]. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy, hồ sơ vụ án được chuyển cho Tòa án nhân dân thành phố D giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm nên nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm sẽ được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[4]. Về Án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của ông N được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận. Do đó, ông N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng cho ông N theo biên lai số: 000 ngày 12/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Điện Biên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308; khoản 1 Điều 310; khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 24, khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Hủy bản án sơ thẩm số: 22/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Điện Biên. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Điện Biên giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí: Ông Đỗ Duy N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) cho ông N theo biên lai số 000 ngày 12/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Điện Biên.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 08/5/2023).

Nơi nhận:

- TAND TP. D;
- VKSND tỉnh Điện Biên;
- CCTHADS TP. D;
- Các đương sự;
- Người BVQLHP;
- Lưu: Phòng HCTP, hồ sơ vụ án.

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

(ĐÃ KÝ)

Đỗ Thu Hương

