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

Bản án số: 378/2019/DS-PT
Ngày: 24-10-2019
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; hợp đồng thế chấp.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Phương.

Các Thẩm phán: Ông Sỹ Danh Đạt.

Ông Đinh Chí Tâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thùy Vân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Ông Bùi Văn Thân – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 24/10/2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 199/2018/TLPT-DS, ngày 28 tháng 9 năm 2018, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; hợp đồng thế chấp".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2018/DS-ST ngày 17/8/2018 của Toà án nhân dân huyện Cao L, tỉnh Đồng tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 429/2019/QĐ-PT, ngày 04 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Đoàn Minh P, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Số 5A, Tổ 13, khóm Mỹ T, phường Mỹ P, thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1966; địa chỉ: Tổ 36, khóm 4, Phường 1, thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp (hợp đồng ủy quyền ngày 08/10/2018) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp là ông Phạm Hoàng Đ – luật sư, Công ty Luật hợp danh Anh E Luật sư - chi nhánh Đồng Tháp, thuộc Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Bị đơn: Nguyễn Thanh H, sinh năm 1978 (có mặt).

Địa chỉ: ấp Thanh T, xã Nhị M, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

Hiện đang bị tạm giam tại Trại tạm giam Công an tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1Ngân hàng A.

Địa chỉ: Trần Hữu D, Khu đô thị Mỹ Đ, Từ L, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật ông Trịnh Ngọc K; chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên Ngân hàng A.

Người đại diện theo ủy quyền là ông Hà Thúc N; chức vụ: Giám đốc Ngân hàng A – chi nhánh huyện Cao L; Địa chỉ: khóm Mỹ T, thị trấn Mỹ T, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N là anh Nguyễn Quốc T1; chức vụ: Phó giám đốc Ngân hàng A – chi nhánh huyện Cao L; địa chỉ: khóm Mỹ T, thị trấn Mỹ T, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng A là luật sư Mai T – Công ty Luật TNHH MTV Tuyên T và Công S thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

3.2 Anh Nguyễn Văn N, sinh năm 1979 (có mặt);

Địa chỉ: ấp Thanh T, xã Nhị M, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Anh Đoàn Minh P là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn anh Đoàn Minh P trình bày:

Ngày 31/10/2016, anh Đoàn Minh P có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa 605, thửa 609,

cùng tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại khóm Mỹ T, thị trấn Mỹ T, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp với chị Nguyễn Thanh H, giá chuyển nhượng thực tế 3.300.000.000 đồng. Ngày 31/10/2016, chị H đã trả cho anh P 1.600.000.000 đồng, số tiền 1.700.000.000 đồng còn lại các bên thỏa thuận sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất sang tên chị H, chị H sẽ trả đủ cho anh P. Ngày 03/11/2016, chị H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 605, thửa 609, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại khóm Mỹ T, thị trấn Mỹ T, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp anh P biết nhưng không khiếu nại hay tranh chấp, nhưng anh P có yêu cầu chị H trả số tiền còn lại nhiều lần nhưng chị H không thực hiện.

Anh P thừa nhận giữa anh P và chị H ký nhiều hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 605, thửa 609, tờ bản đồ số 06 vào các ngày khác nhau và ghi giá chuyển nhượng khác nhau, mục đích để bên nhận chuyển nhượng giảm tiền thuế chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 02/11/2016 giữa anh P với chị H không được công chứng mục đích là để xác định giá trị chuyển nhượng thực tế là 3.300.000.000đồng. Nhà, đất thuộc thửa 605, thửa 609, tờ bản đồ số 06 hiện nay anh P là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng mà chưa giao cho chị H và cũng không cho ai thuê. Anh P thống nhất diện tích nhà, đất và hiện trạng nhà, đất thuộc thửa 605, thửa 609, tờ bản đồ số 06 theo sơ đồ đo đạc ngày 01/12/2017 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Cao L và biên bản xem xét thẩm định ngày 01/12/2017 của Tòa án và thống nhất diện tích đất thổ cư theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị H ngày 03/11/2016.

Anh P khẳng định, hợp đồng ngày 31/10/2016 chỉ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 605, thửa 609, tờ bản đồ số 06, không bao gồm các tài sản trong nhà như tivi, tủ lạnh, máy lạnh, bàn, ghế, dường, nệm. Nếu bao gồm các tài sản trong nhà như tivi, tủ lanh, máy lạnh, bàn, ghế, dường, nệm thì giá 3.500.000.000 đồng, nhưng chị H không đồng ý.

Anh P xác định giữa anh P, chị H và ông H không có thỏa thuận về việc anh P đồng ý cho ông H hùn số tiền 1.500.000.000 đồng để cùng chị H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 605, thửa 609, tờ bản đồ số 06 của anh P. Việc chị H thỏa thuận với ông H như thế nào thì anh P hoàn toàn không biết. Anh P không có nợ ông H số tiền

1.500.000.000 đồng và cũng không nợ chị H 200.000.000 đồng. Bà T (mẹ anh P) có nợ ông H, chị H hay không thì anh P không biết. Anh P cũng không đồng ý cấn trừ số nợ của bà T nợ ông H, chị H vào số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 605, thửa 609, tờ bản đồ số 06 ký ngày 31/10/2016 giữa anh P với chị H.

Ngày 03/11/2016, chị H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Ngày 8/11/2016, chị H ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 605, thửa 609, tờ bản đồ số 06 với Ngân hàng A – tại Chi nhánh huyện Cao L (viết tắt là Ngân hàng) để vay số tiền 2.500.000.000 đồng. Hiện nay, tài sản thế chấp đã được Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao L ra quyết định kê biên. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh P với chị H ký ngày 31/10/2016 chưa thực hiện xong; nhưng chị H đem tài sản nhận chuyển nhượng là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 605, thửa 609, tờ bản đồ số 06 để thế chấp tại Ngân hàng là vi phạm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 31/10/2016 giữa anh P với chị H nên hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với chị H đã xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh P.

Anh P yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh P với chị H ký ngày 31/10/2016. Anh P không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng, anh P đồng ý trả lại cho chị H 1.600.000.000 đồng.

Ngày 08/6/2018, anh P có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp số: 093 ký ngày 8/11/2016 giữa Ngân hàng với chị Nguyễn Thanh H. Ngoài ra, anh P yêu cầu hủy Quyết định thi hành án theo yêu cầu số: 1644/QĐ-CCTHADS ngày 05/5/2017 và Quyết định số: 01/QĐ-CCTHADS ngày 13/10/2017 về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Chi cục Thi Hành án dân sự huyện Cao L. Ngoài các yêu cầu trên thì anh P không còn yêu cầu nào khác.

Bị đơn chị Nguyễn Thanh H trình bày:

Ngày 31/10/2016, chị H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 605, thửa 609, cùng tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại khóm Mỹ T, thị trấn Mỹ T, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp và toàn bộ tài sản dùng để kinh doanh nhà trọ như bàn, ghế, giường, nệm, tủ lạnh, máy lạnh, ti vi với anh Đoàn Minh P. Hợp đồng có công chứng tại Văn phòng công

chứng huyện Lấp Vò ngày 31/10/2016. Giá chuyển nhượng theo thỏa thuận thực tế là 3.300.000.000 đồng (Ba tỷ ba trăm triệu đồng). Ngày 31/10/2016, chị H đã trả cho anh P 1.600.000.000 đồng (bà T là người trực tiếp nhận). Chị H thống nhất hiện trạng nhà, đất theo biên bản xem xét thẩm tại chỗ ngày 01/12/2017 của Tòa án và thống nhất diện tích đất thổ cư theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị H. Phần diện tích nhà, đất còn lại, chị H thống nhất theo sơ đồ đạc ngày 01/12/2017 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Cao L.

Trước khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 605, thửa 609, tờ bản đồ số 06 của anh P; bà T (mẹ của anh P) và ông H với chị H có thỏa thuận miệng, bà T đồng ý cấn trừ số nợ 1.500.000.000 đồng mà bà T nợ ông Hòa, nên chị H mới đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 605, thửa 609, tờ bản đồ số 06 cấp cho anh P. Ngoài số tiền 1.500.000.000 đồng ông H đồng ý góp vốn để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 605, thửa 609, tờ bản đồ số 06. Chị H xác định, bà T còn nợ chị H 150.000.000 đồng theo biên nhận ngày 14/6/2016 và bà T đồng ý cấn trừ 50.000.000 đồng tiền lãi mà trước đây bà T có vay tiền chị H nhưng chưa trả tiền lãi. Tổng cộng, chị H đã trả đủ cho anh P 3.300.000.000 đồng.

Ngày 03/11/2016, chị H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa 605, thửa 609, tờ bản đồ số 06. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 605, thửa 609, tờ bản đồ số 06, chị H yêu cầu bà T giao nhà, đất cho chị H nhưng bà T không đồng ý và bà T yêu cầu chị H phải trả số tiền 1.700.000.000 đồng còn lại thì bà T mới giao nhà, đất. Bà T cho rằng nhà, đất thuộc thửa 605, thửa 609, tờ bản đồ số 06 là của anh Đoàn Minh P (con của bà T) nên bà T không đồng ý cấn trừ số tiền 1.500.000.000 đồng mà bà T còn nợ anh H và 200.000.000 đồng bà T nợ chị H vào tiền nhận chuyển nhượng. Ngoài thỏa thuận giữa chị H với bà T thì chị H thừa nhận không có thỏa thuận nào với anh P để cấn trừ nợ của bà T vào tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 605, thửa 605, tờ bản đồ số 06.

Giữa chị H và bà T có thỏa thuận bà T đồng ý cấn trừ 1.500.000.000 đồng mà bà T nợ ông H và 200.000.000 đồng bà T nợ chị H hai bên chỉ nói bằng miệng, không có làm giấy tờ. Khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 605, thửa 609, tờ bản đồ số 06 thì chị H mới biết anh P là chủ sở hữu.

Việc thỏa thuận mua các vật dụng trong nhà như bàn, ghế, giường, nệm, tủ lạnh, máy lạnh, ti vi thì chị H và bà T (mẹ của anh P) chỉ thỏa thuận miệng, không có giấy tờ chứng minh.

Hiện nay, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 605, thửa 609, tờ bản đồ số 06, chị H đã thế chấp tại Ngân hàng ngày 08/11/2016 vay số tiền 2.500.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu của anh P yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ký ngày 31/10/2016 giữa anh P với chị H thì chị H không đồng ý vì chị H đã trả đủ số tiền 3.300.000.000 đồng cho anh P. Chị H yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 31/10/2016 giữa anh P với chị H.

Ngày 03/11/2016, chị H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa 605, thửa 609, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại khóm Mỹ T, thị trấn Mỹ T, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp. Ngày 08/11/2016, chị H thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền đất thửa đất 605, thửa 609, tờ bản bản đồ số 06, tọa lạc tại khóm Mỹ T, thị trấn Mỹ T, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp cho Ngân hàng vay số tiền 2.500.000.000 đồng. Nay, anh P yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp số: 093 ngày 08/11/2016, chị H không đồng ý.

Ngày 29/8/2017, tại biên bản về việc giải quyết thi hành án, chị H đồng ý giao tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 605, thửa 609, tờ bản đồ số 06 để Thi hành án phát mãi kê biên trả nợ cho Ngân hàng. Chị H không yêu cầu giải quyết hợp đồng thế chấp số: 093 ngày 08/11/2016 giữa chị H với Ngân hàng vì tài sản thế chấp chị H đã đồng ý giao cho Thi hành án phát mãi kê biên trả nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng A trình bày:

Ngày 8/11/2016, chị H có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất các thửa 605, thửa 609, đất tọa lạc tại khóm Mỹ T, thị trấn Mỹ T, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp tại Ngân hàng để vay 2.500.000.000 đồng. Sau khi xem xét hồ sơ do chị H cung cấp, Ngân hàng xác định là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 605, thửa 609, tờ bản đồ số 06 là tài sản hợp pháp của chị H do đó Ngân hàng đồng ý cho chị H vay 2.500.000.000 đồng.

Do chị H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng đã khởi kiện tại Tòa án yêu cầu chị H phải trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng. Vụ án đã được Tòa án

nhân dân huyện Cao L thụ lý, giải quyết. Chị H đồng ý trả nợ cho Ngân hàng nên Tòa án đã ra quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự và quyết định của Tòa án đã có hiệu lực thi hành thì Ngân hàng đã yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao L kê biên tài sản thế chấp để trả khoản vay của chị H tại Ngân hàng và hiện nay tài sản thế chấp đã được Chi cục Thi hành dân sự huyện Cao L ra Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS ngày 13/10/2017 về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và Thông báo số 01/TB-CCTHADS ngày 13/10/2017 về việc cưỡng chế thi hành án.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn thì Ngân hàng có ý kiến như sau, Ngân hàng không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn. Ngân hàng yêu cầu giữ nguyên hiện trạng tài sản thế chấp, yêu cầu tiếp tục kê biên và bán đấu giá tài sản thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng.

Bản án sơ thẩm số 47/2018/DS-ST ngày 17/8/2018 và Quyết định số 25/2018/QĐ-SCBSBA ngày 27/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cao L tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu của anh Đoàn Minh P về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 31/10/2016 với chị Nguyễn Thanh H.

- Chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 31/10/2016 giữa chị Nguyễn Thanh H với anh Đoàn Minh P. Buộc chị Nguyễn Thanh H có nghĩa vụ trả cho anh Đoàn Minh P 1.700.000.000đồng. Buộc anh Đoàn Minh P có nghĩa vụ giao nhà, đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 605, thửa 609 (diện tích nhà, đất thuộc thửa 605, thửa 609, tờ bản đồ số 06 được xác định theo sơ đồ đo đạc ngày 01/12/2017 và sơ đồ đo đạc bổ sung ngày 03/5/2018 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Cao L).

- Không chấp nhận yêu cầu của anh Đoàn Minh P về việc yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp số: 093 ngày 08/11/2016 giữa chị Nguyễn Thanh H và Ngân hàng A – Chi nhánh huyện Cao L.

Kể từ ngày bản án 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.

- Về án phí:

+ Anh Đoàn Minh P phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 31/10/2016 không được chấp nhận và 300.000 đồng về việc yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp số: 093 ngày 08/11/2016 không được chấp nhận và 98.000.000 đồng tiền án phí dân sự có giá ngạch, được trừ vào tiền tạm ứng án phí anh Đoàn Minh P đã nộp theo biên lai thu số 16210 ngày 19/10/2017 và biên lai số 0000334 ngày 20/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cao L, anh P còn phải nộp tiếp 98.000.000 đồng.

+ Chị Nguyễn Thanh H phải chịu 63.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 04492 ngày 06/4/2018 của Chic cục Thi hành án dân sự huyện Cao L, chị H còn phải nộp tiếp 62.700.000 đồng.

+ Anh Đoàn Minh P phải chịu 3.921.800 đồng chi xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, anh P đã nộp và chi xong.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo, quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24/8/2018 nguyên đơn Đoàn Minh P kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2018/DS-ST ngày 17/8/2018 của Toà án nhân dân huyện Cao L, yêu cầu:

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 31/10/2016 và ngày 02/11/2016 giữa anh P và bà Nguyễn Thanh H.

+ Hủy hợp đồng thế chấp số 93 ngày 08/11/2016 giữa bà Nguyễn Thanh H với Ngân hàng Nông nghiệp A – Chi nhánh huyện Cao L.

+ Hủy Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 1644/QĐ-CCTHADS ngày 05/5/2017; Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/QĐ-CCTHADS ngày 13/10/2017 và Thông báo về việc cưỡng chế thi hành án số 01/TB-CCTHADS ngày 13/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao L.

+ Anh Đoàn Minh P đồng ý trả lại cho bà Nguyễn Thanh H số tiền là 1.600.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà T xác định nguyên đơn anh Đoàn Minh P tiếp tục giữ nguyên nội dung khởi kiện và kháng cáo, yêu cầu phúc thẩm xử chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 31/10/2016 và ngày 02/11/2016 giữa anh P với chị H; hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (QSDĐ) giữa chị H với Ngân hàng, anh P trả lại chị Nguyễn Thanh H 1,6 tỷ đồng, vì lý do hợp đồng chuyển nhượng chưa thực hiện, chị H vi phạm hợp đồng và không thể thực hiện được hợp đồng; chị H chưa nhận được tài sản chuyển nhượng là nhà, đất mà thế chấp và Ngân hàng nhận thế chấp là không đúng pháp luật và hủy các Quyết định về thi hành án có liên quan.

Bị đơn Nguyễn Thanh H giữ nguyên ý kiến như đã trình bày ở cấp sơ thẩm và yêu cầu Tòa phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn N yêu cầu tòa phúc thẩm xét xử theo quy định pháp luật, không yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng A(Ngân hàng) có ý kiến và yêu cầu Tòa phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư Đ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn anh Đoàn Minh P trình bày việc giao dịch chuyển nhượng nhà và đất giữa anh P và chị H tuy hai bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng và thủ tục sang tên cho chị H, nhưng chị H mới trả 1,6 tỷ chưa thanh toán xong số tiền còn lại cho anh P, anh P cũng chưa giao nhà và đất cho chị H, nên được coi là chưa thực hiện xong hợp đồng nên việc chị H đem thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này cho Ngân hàng để vay tiền là không đúng, mặt khác hiện tại chị H hoàn toàn không có khả năng thanh toán tiền mua nhà đất này để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với anh P, nên anh P yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa anh P với chị H và hủy hợp đồng thế chấp QSDĐ giữa chị H và Ngân hàng là có căn cứ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Luật sư Mai T bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ngân hàng đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh P và chị H đã thực hiện xong, việc Ngân hàng cho vay và nhận thế chấp giấy chứng nhận QSDĐ của chị H là thực hiện đúng quy định pháp luật, vì chị H có giấy tờ sở hữu tài sản là có quyền thế chấp.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh đã phát biểu về tố tụng của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đều chấp hành đúng quy định của pháp luật; về quan điểm giải quyết vụ án Kiểm sát

viên nhận định án sơ thẩm không đưa bà T là mẹ của nguyên đơn vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu tư cách đương sự, vì bà T hiện là người đang ở và quản lý nhà đất tranh chấp, đây là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đề nghị hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Quyền sử dụng đất (QSDĐ) và nhà gắn liền với đất đang tranh chấp có đủ cơ sở xác định là đất và nhà ở (nhà xây cấp 03 và 04) gắn liền với đất thuộc thửa đất số 605 và 609, cùng tờ số 06, tại thị trấn Mỹ T, huyện Cao L là thuộc quyền sở hữu, sử dụng của anh P, đã được cấp giấy hợp pháp ngày 30/01/2012, anh P giao cho mẹ anh là bà Nguyễn Thị Thu T quản lý, sử dụng nhà đất này làm cơ sở kinh doanh nhà nghĩ "Phương Thảo Q"; anh P tự nguyện giao kết ký hợp đồng chuyển nhượng cho chị H được công chứng tại Văn phòng Công chứng Lấp V ngày 31/10/2016, theo khai nhận của các bên thì việc chuyển nhượng do bà T trực tiếp giao dịch với chị H, giá chuyển nhượng là 3,3 tỷ, chị H đã trả cho anh P do bà T nhận 1,6 tỷ, còn lại 1,7 tỷ giao kết khi chị H có giấy chứng nhận QSDĐ mới thì chị H trả đủ cho anh P và chị H đã tiến hành đăng ký thủ tục chuyển quyền theo pháp luật, chị H nộp thủ tục tại một cửa ngày 31/10/2016, phiếu hẹn 10 ngày trả kết quả, nhưng chỉ mới 03 ngày là chị H đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đó là ngày 03/11/2016, trong khi bà T thì chờ đến 10 ngày có giấy lấy tiền, nhưng chị H không thanh toán số tiền còn lại 1,7 tỷ cho anh P như giao kết, mà ngày 08/11/2016 (trước ngày hẹn có giấy 02 ngày) chị H đã ký hợp đồng thế chấp nhà, đất này cho Ngân hàng, vay được 2,5 tỷ, vẫn không thanh toán tiền mua nhà 1,7 tỷ cho anh P, nên anh P, bà T không giao nhà đất cho chị H, dẫn đến xung đột, tố cáo và khởi kiện. Việc chị H khai nại rằng có thỏa thuận số tiền 1,7 tỷ đồng này được khấu trừ vào khoản nợ của bà T đối với ông H 1,5 tỷ và của chị H 200.000.000đ, nhưng bà T cũng như ông H đều không thừa nhận và chị H không có chứng cứ tài liệu khác chứng minh, nên nội dung khai nại này là không có thật, Tòa án sơ thẩm xác định chị H chưa thực hiện nghĩa vụ trả số tiền 1,7 tỷ này là có cơ sở.

[2] Về giao dịch với Ngân hàng:

Ngày 08/11/2016 chị H lập các thủ tục với Ngân hàng, trong đó có biên bản xác định giá trị tài sản và Hợp đồng thế chấp nhà đất này hai bên lập ký tại

trụ sở Ngân hàng, qua ngày 09/11/2016 thì giải ngân cho chị H vay 2,5 tỷ, thời hạn cho vay là trung hạn, phân kỳ trả nợ, nhưng chưa đến hạn kỳ đầu tiên, thì Ngân hàng lấy lý do 02 hợp đồng thế chấp trước của các hợp đồng tín dụng trước đó quá hạn nên coi khoản vay và thế chấp nhà đất này là đến hạn và khởi kiện đến Tòa án huyện Cao L hòa giải và quyết định công nhận hòa giải thành ngày 27/4/2017; chị H và chồng là anh N cùng 02 thành viên khác trong hộ gia đình có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng 3,9 tỷ vốn (trong đó có 2,5 tỷ mới vay này) và cộng lãi 202.037.693 đồng, tổng cộng bằng 4.102.037.639 đồng; cơ quan Thi hành án đã có quyết định cưỡng chế kê biên tài sản theo các hợp đồng thế chấp, trong đó có nhà đất này, nhưng chưa tống đạt cho anh P và cũng chưa lập biên bản kê biên thực tế.

[3] Từ diễn biến các tình tiết trên cho thấy:

[3.1] Giao dịch chuyển nhượng nhà đất của anh P cho chị H là có thật, tự nguyện; tuy nhiên, các bên chỉ mới thực hiện hợp đồng về phần thủ tục pháp luật; nội dung chính của hợp đồng thì chưa thực hiện; cụ thể: Nghĩa vụ chính của bên người nhận nhượng (nghĩa vụ trả tiền) chỉ mới trả 01 phần (chưa đạt 50%); nghĩa vụ chính của bên người chuyển (nghĩa vụ chuyển giao tài sản) là chưa chuyển giao. Trong trường hợp này bị coi là chưa thực hiện hợp đồng, bên mua đã vi phạm hợp đồng, thì bên bán có quyền không giao tài sản bán (không giao nhưng không vi phạm hợp đồng) và hiện nay, bên mua đã hoàn toàn mất khả năng về kinh tế, chị H đã thực hiện hành vi lừa đảo, lạm dụng chiếm đoạt tài sản của nhiều người khác đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự với số tiền chiếm đoạt phải bồi thường hơn 06 tỷ đồng và phải thi hành án khoản nợ Ngân hàng trên 04 tỷ đồng, như vậy chị H hoàn toàn không có khả năng thanh toán tiền mua nhà đất này để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với anh P; tại phiên tòa phúc thẩm chị H xác định chị và gia đình chị hiện nay hoàn toàn không còn tài sản gì để có tiền 1,7 tỷ đồng trả cho anh P để nhận nhà đất theo bản án sơ thẩm. Như vậy, rõ ràng nghĩa vụ chính của chị H là nghĩa vụ trả tiền mà chị H đã không trả và không có khả năng trả, là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng theo quy định tại Điều 425 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 423, Điều 425, Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2015 và nghĩa vụ của anh P giao nhà, đất không thực hiện được là do lỗi của chị H không trả tiền, anh P có quyền hủy bỏ hợp đồng được quy định tại Điều 417 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 413 Bộ luật dân sự năm 2015, cho nên anh P yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng, hoàn trả 1,6 tỷ đồng đã nhận cho chị H là có căn cứ.

[3.2] Nhà đất chị H nhận chuyển nhượng của anh P chỉ mới thực hiện một phần về thủ tục chuyển quyền, chị H chưa nhận được tài sản, là chưa có được quyền chiếm hữu, quyền sử dụng, chị H chưa có đủ ba quyền của quyền sở hữu, chị H chưa phải là người chủ sở hữu đối với tài sản này theo Điều 164 Bộ luật dân sự năm 2005, nay là Điều 158 Bộ luật dân sự năm 2015 và không có khả năng trả tiếp tiền mua để được nhận chuyển giao tài sản, trở thành chủ sở hữu tài sản theo pháp luật, bị buộc phải hủy hợp đồng; mặc khác, tuy chị H đã được cấp giấy chứng nhận nhà, đất này, nhưng theo Điều 168 Luật đất đai 2013 thì thời điểm người sử dụng đất được thực hiện các quyền, trong đó có quyền thế chấp quyền sử dụng đất trong trường hợp người sử dụng đất được chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính, thì phải thực hiện xong nghĩa vụ tài chính trước khi thực hiện các quyền, như vậy, theo quy định này thì chị H phải trả đủ 1,7 tỷ đồng cho anh P trước rồi mới được thực hiện quyền thế chấp nhà, đất này cho Ngân hàng hoặc như Điều 342, Điều 715 Bộ luật dân sự 2005 quy định thế chấp tài sản, quyền sử dụng đất là dùng tài sản thuộc sở hữu của mình; Điều 119, Điều 144 Luật nhà ở cũng quy định người thế chấp nhà ở phải là chủ sở hữu, nhưng chị H thì chưa có quyền sở hữu tài sản này, mà chị H mang giấy tờ tài sản đi thế chấp, Ngân hàng thiếu kiểm tra, thẩm định không chặt chẽ, không đánh giá thực tế tài sản, vội vàng kết luận là tài sản hợp pháp của chị H, trong khi thực tế là tài sản đang do người khác chiếm hữu, sử dụng, giao dịch chuyển nhượng chưa được thực hiện xong, mà Ngân hàng chấp nhận nhận thế chấp và cho vay là không đảm bảo tính đúng đắn, công khai và minh bạch, nên phải gánh chịu hậu quả rủi ro. Ngân hàng coi khoản vay, thế chấp chưa đến hạn này là đến hạn cùng với hai khoản vay trước quá hạn của cá nhân anh Nữa chồng chị H, để khởi kiện, cưỡng chế tài sản này, thu hồi nợ vay là làm thiệt hại quyền và lợi ích hợp pháp của anh Minh P, cho nên anh Minh P yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp là có cơ sở chấp nhận; đồng thời, hợp đồng chuyển nhượng đã bị hủy nên hợp đồng thế chấp không có căn cứ tồn tại, Ngân hàng yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp này là không có cơ sở pháp luật.

[4] Về tố tụng: Bà T với tư cách vừa là mẹ anh P, vừa là người chủ cơ sở kinh doanh nhà nghỉ và trực tiếp quản lý sử dụng nhà đất này được thể hiện rõ trong giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh nhà nghĩ "Phương Thảo Q", biên bản Tòa án sơ thẩm lấy lời khai bà T ngày 02/4/2018 (bút lụt số 225 có trong hồ sơ vụ án) bà T khai báo rõ hiện nhà đất này đang do bà T quản lý, sử dụng và văn bản kiểm tra xác minh trả lời của Công an huyện Cao L, nhưng Tòa sơ thẩm không đưa bà T vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là thiếu tư cách đương sự, vi phạm về thủ tục tố tụng; tuy

nhiên bà T là người liên quan về nghĩa vụ trong trường hợp buộc thực hiện hợp đồng, chuyển giao nhà đất là vi phạm nghiêm trọng; còn liên quan về quyền lợi khi hủy hợp đồng chuyển nhượng thì bà T, anh P không đối lập, không tranh chấp, nên không bị coi là vi phạm nghiêm trọng tư cách đương sự.

[5] Về yêu cầu của anh Minh P hủy các Quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án dân sự là không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, nên Hội đồng xét xử không xem xét và không cần phải phán quyết trong bản án này.

[6] Ý kiến của luật sư Đ trình bày là có cơ sở nên được chấp nhận.

[7] Ý kiến của luật sư Mai T cho rằng chị H có giấy sở hữu tài sản thì có quyền thế chấp là không chính xác, nên không được chấp nhận, vì có giấy sở hữu tài sản được thế chấp là khi đã có tài sản, tức là phải chiếm hữu, sử dụng được tài sản thì mới có được quyền định đoạt thế chấp tài sản. Trong khi chị H chỉ có giấy, chưa có tài sản thực tại và cũng không có khả năng tài chính để chiếm hữu tài sản hợp pháp, nên chị H không có quyền thế chấp.

[8] Ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên đề cập, nhận định và đề nghị hủy án sơ thẩm giao hồ sơ cho Tòa sơ thẩm xét xử lại là không cần thiết như nhận định trên, nên không được chấp nhận.

[9] Từ những tình tiết nhận định trên, có đủ cơ sở kết luận án sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về hủy hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thế chấp; công nhận các hợp đồng theo yêu cầu bị đơn H và Ngân hàng; buộc anh P giao nhà đất, chị H trả tiếp 1,7 tỷ đồng cho anh P là không phù hợp và không khả thi; anh P kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và hủy hợp đồng thế chấp là có căn cứ phù hợp cần được chấp nhận, nên phải sửa án sơ thẩm.

[10] Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm và án phí sơ thẩm cũng được điều chỉnh lại cho phù hợp quy định pháp luật. Anh P từ đầu khởi kiện đã tự nguyện trả 1,6 tỷ cho bà H, nên anh P chỉ phải chịu 50% mức án phí theo quy định pháp luật.

[11] Các phần khác của quyết định án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng : Điều 164, Điều 342, Điều 417, Điều 425, Điều 697, Điều 715 Bộ luật Dân sự năm 2005 (Điều 158, Điều 317, Điều 413, Điều 425, Điều 427, Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015); Điều 166, Điều 168 Luật đất đai năm 2013; Điều 119, Điều 144 Luật nhà ở năm 2014 và Nghị quyết 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. Chấp nhận kháng cáo của anh Đoàn Minh P; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2018/DS-ST ngày 17/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

2. Chấp nhận yêu cầu của anh Đoàn Minh P đối với chị Nguyễn Thanh H. Hủy các văn bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của các thửa đất số 605, 609 cùng tờ bản đồ số 6 tại thị trấn Mỹ T, huyện Cao L, Đồng Tháp ký kết cùng ngày 31/10/2016 và ngày 02/11/2016 giữa anh Đoàn Minh P với chị Nguyễn Thanh H.

3. Anh Đoàn Minh P có nghĩa vụ hoàn trả lại cho chị Nguyễn Thanh H số tiền 1.600.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm triệu đồng).

Kể từ ngày chị H có đơn yêu cầu thi hành án mà anh P chưa thanh toán số tiến nêu trên, thì hàng tháng anh P còn phải trả lãi cho chị H theo mức lãi quy định tại Khoản 2, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng số tiền, thời gian chậm thi hành án cho đến khi thi hành án xong.

4. Anh Đoàn Minh P phải đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai đăng ký lại quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật đối với nhà, đất thửa số 605, 609 cùng tờ bản đồ số 6, tại thị trấn Mỹ T, huyện Cao L, Đồng Tháp.

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Cao L thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa 605 số vào sổ cấp GCN: CH01100, thửa 609 số vào sổ cấp GCN: CH01101, điều chỉnh thay đổi tại phần IV cùng ngày 03/11/2016, người đứng tên sử dụng là chị Nguyễn Thanh H, để cấp lại cho anh Đoàn Minh P.

5. Chấp nhận yêu cầu của anh Đoàn Minh P đối với chị Nguyễn Thanh H và Ngân hàng A. Hủy hợp đồng thế chấp số 093 ngày 08/11/2016 ký kết giữa Ngân hàng A – tại chi nhánh huyện Cao L, Đồng Tháp và chị Nguyễn Thanh H. Buộc Ngân hàng A trả lại cho chị Nguyễn Thanh H 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 02 thửa đất số 605 và 609 nêu trên.

6. Về án phí:

+ Chị Nguyễn Thanh H phải nộp 63.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng ngày 06/4/2018, theo biên lai thu số 04492 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cao L, Đồng Tháp; chị Hoa còn nộp tiếp số tiền là 63.000.000 đồng (Sáu mươi ba triệu đồng).

+ Ngân hàng A phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Anh Đoàn Minh P phải nộp 30.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng ngày 19/10/2017 theo biên lai thu số 16210; 300.000 đồng nộp ngày 20/6/2018 theo biên lai thu số 0000334 và 300.000 đồng nộp ngày 24/8/2018 theo biên lai thu số 0000780 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cao L, Đồng Tháp; anh Phương còn phải nộp tiếp số tiền là 29.100.000 đồng (Hai mươi chín triệu, một trăm nghìn đồng).

7. Về chi phí tố tụng: Anh Đoàn Minh P chịu 3.921.800 đồng (Ba triệu, chín trăm hai mươi mốt nghìn, tám trăm đồng) (đã nộp và chi xong).

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, có quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các Điều 6, 7, 7a 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:
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND huyện Cao L;
- CCTHADS huyện Cao L;
- Phòng KTNV-THA TAND Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Bùi Văn Phương