TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LẠNG SƠN** Bản án số: 46/2022/DS-PT Ngày 24-10-2022 V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, hợp đồng tín dụng; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, hợp đồng thuê nhà, hợp đồng thế chấp bất động sản vô hiệu; yêu cầu hủy Giấy CNQSD đất; yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vi Đức Trí

Các Thẩm phán: Ông Hồ Đức Châm

Ông Lộc Sơn Thái

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Hải Đăng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên toà****:* Bà Nông Thị Nga - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 10 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 23/2022/TLPT-DS, ngày 12 tháng 7 năm 2022, về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê nhà, hợp đồng thế chấp bất động sản vô hiệu; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 43/2022/QĐ-PT ngày 30 tháng 8 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 67/2022/QĐ-PT ngày 14 tháng 9 năm 2022; Thông báo thay đổi thời gian, địa điểm mở phiên tòa số 35/TB-TDS ngày 26 tháng 9 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 79/2022/QĐ-PT ngày 30 tháng 9 năm 2022; Thông báo thay đổi thời gian, địa điểm mở phiên tòa số 37/TB-TDS ngày 17 tháng 10 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Chu Viết K; địa chỉ: Đường B, khối 5, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Chu Viết K: Bà Lương Thị H - Luật sư Văn phòng Luật sư K, thuộc đoàn luật sư tỉnh Lạng Sơn; địa chỉ: đường C, phường H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Bà Lộc Thị H; địa chỉ: Đường B, khối 5, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (Hiện đang bị tạm giam tại Trại Tạm giam công an tỉnh Lạng Sơn trong vụ án hình sự), có mặt.

2. Ông Đoàn Văn D; địa chỉ: Thôn H, xã H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Đoàn Văn D: Ông Nguyễn Văn H - Luật sư Công ty luật Hợp danh Đ, thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội, có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập*:

1. Ngân hàng B; người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T; chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bế Văn A - chức vụ: Giám đốc Ngân hàng B - Chi nhánh Lạng Sơn (văn bản ủy quyền số 804/QĐ-BIDV ngày 22 tháng 8 năm 2019), vắng mặt.

Người được ông Bế Văn A ủy quyền lại: Bà Hoàng Thị Kim P - chức vụ: Giám đốc Phòng giao dịch T - Ngân hàng B - Chi nhánh Lạng Sơn (văn bản ủy quyền số 148A/QĐ-BIDV.LS ngày 08 tháng 3 năm 2021); ông Đặng Quang A – cán bộ Ban pháp chế Ngân hàng B, có mặt.

2. Bà Bùi Thị L; địa chỉ: đường M, khối 9, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Phương A, sinh năm 1985. Địa chỉ: Vĩnh T 3, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (giấy ủy quyền số công chứng 464 ngày 05 tháng 5 năm 2021), vắng mặt.

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

1. Chị Chu Thị M, có mặt.

2. Anh Chu Viết D, vắng mặt.

3. Anh Chu Xuân P, vắng mặt.

4. Anh Đinh Văn L, vắng mặt.

5. Chị Hướng Thị D, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: đường B, khối 5, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

6. Ông Nguyễn Xuân L, vắng mặt.

7. Anh Nguyễn Mạnh L, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Phố M, đường B, khối 9, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

8. Văn phòng công chứng Đ; địa chỉ: Tổ dân cư N16, thị trấn C, huyện C, tỉnh Lạng Sơn. Người đại diện theo pháp luật ông Hoàng Văn B, Trưởng văn phòng, vắng mặt.

9. Văn phòng công chứng Hoàng Thị Thúy D; địa chỉ: đường N, phường T, thành phố L. Người đại diện theo pháp luật bà Hoàng Thị Thúy D, Trưởng văn phòng, vắng mặt.

10. Ông Nguyễn Đức P; địa chỉ: đường P, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, vắng mặt.

11. Ông Phùng Trung L; địa chỉ: đường B, khối 5, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, vắng mặt.

Người kháng cáo: Bà Bùi Thị L và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và Bản án dân sự sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn ông Chu Viết K trình bày: Ông có vợ là bà Lộc Thị H, có 03 người con là chị Chu Thị M, anh Chu Viết D, Chu Xuân P; còn anh Đinh Văn L, chị Hướng Thị D là con rể, con dâu. Ngày 17-4-2015 ông và bà Lộc Thị H được Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ), quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đối với thửa đất 87, tờ bản đồ số 37, diện tích 225,4m^2, tại địa chỉ đường B, khối 5, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (viết tắt là thửa đất số 87), số bìa BT728296, số vào sổ CH-03412, trên đất có ngôi nhà 2 tầng, nhà bếp công trình phụ hiện nay gia đình ông đang sinh sống; nguồn gốc thửa đất 87 là của bố mẹ ông thừa kế để lại cho ông.

Khoảng tháng 4-2019, thấy có nhiều người đến trước cửa nhà ông quan sát theo dõi sinh hoạt hàng ngày của gia đình, nên ông kiểm tra các giấy tờ thì phát hiện 04 GCNQSDĐ, trong đó có GCNQSDĐ thửa đất số 87 bị mất. Sau đó, bà Lộc Thị H thú nhận, năm 2015 bà đã lấy trộm giấy chứng minh nhân dân, bóc ảnh của ông thay thế ảnh ông Đoàn Văn D và mạo danh ông đi ký hợp đồng vay tiền với anh Nguyễn Mạnh L tại Văn phòng Công chứng Đ. Ông đã gửi đơn tố cáo bà Lộc Thị H, ông Đoàn Văn D đến công an. Tại Cơ quan công an ông mới biết không phải ký hợp đồng vay tiền mà là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất. Căn cứ kết quả giám định chữ ký trên các bản hợp đồng, không phải chữ ký của ông, nhưng cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Lạng Sơn lại không khởi tố vụ án hình sự "Lý do bà Lộc Thị H có hành vi sửa chữa và sử dụng chứng minh thư nhân dân của ông Chu Viết K để chuyển nhượng đất là tài sản chung của ông Chu Viết K và bà Lộc Thị H cho người khác, hành vi của bà Lộc Thị H

không cấu thành tội phạm". Nên ông đã khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu. Quá trình Tòa án nhân dân thành phố giải quyết vụ kiện, đã tạm đình chỉ giải quyết vụ án để chờ kết quả điều tra của cơ quan cảnh sát điều tra công an tỉnh Lạng Sơn.

Nay ông khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố các hợp đồng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với thửa đất số 87 giữa bà Lộc Thị H, ông Chu Viết K với ông Nguyễn Xuân L, công chứng tại Văn phòng công chứng Đ ngày 19-12-2015 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 87 giữa ông Nguyễn Xuân L với bà Bùi Thị L, công chứng tại Văn phòng công chứng Đ ngày 09-8-2018 vô hiệu. Tuyên bố Hợp đồng thuê quyền sử dụng nhà, đất giữa bà Bùi Thị L với bà Lộc Thị H, ông Chu Viết K công chứng tại Văn phòng công chứng Đ ngày 17-8-2018 vô hiệu. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp bất động sản số 05/2018/1816788/HĐBĐ ngày 21-8-2018 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh Lạng Sơn với bà Bùi Thị L đối với thửa đất số 87, công chứng tại Văn phòng công chứng Hoàng Thị Thúy D vô hiệu, để trả lại quyền quản lý, sử dụng nhà, đất thửa số 87 cho gia đình ông; không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp của đồng vô hiệu.

Quá trình thụ lý giải quyết vụ án ông Chu Viết K yêu cầu hủy GCNQSD đất, quyền sở nhà và tài sản khác gắn liền với đất, do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp cho ông Nguyễn Xuân L ngày 07-8-2018 và cấp thay đổi chuyển nhượng cho bà Bùi Thị L ngày 15-8-2018, nay đã rút yêu cầu.

Bị đơn bà Lộc Thị H trình bày: Trước năm 2015 bà đứng ra vay tiền lãi ngày hộ nhiều người nhưng mọi người không trả cho bà, nên bà bị chủ nợ đến đòi nhiều lần. Vì vậy, bà đến gặp anh Nguyễn Mạnh L là người mở hiệu cầm đồ tại đường N, phường Đ, thành phố L để vay tiền. Anh Nguyễn Mạnh L đồng ý cho bà vay nhưng phải thế chấp GCNQSDĐ thửa đất số 87 và giấy chứng minh thư nhân dân của vợ chồng bà, do sợ chồng biết việc vay nợ tiền. Nên đến ngày 19-12-2015 theo yêu cầu của anh Nguyễn Mạnh L bà cùng ông Đoàn Văn D (mạo danh chồng bà) mang GCNQSDĐ thửa đất số 87, giấy chứng minh thư nhân dân của ông Chu Viết K được bà thay ảnh của ông Đoàn Văn D đến Văn phòng công chứng Đ để ký hợp đồng vay tiền. Khi ký bà không đọc nội dung, chỉ nghĩ là hợp đồng vay tiền, mọi thủ tục do anh Nguyễn Mạnh L thực hiện bà và ông Đoàn Văn D chỉ việc ký, rồi vay của anh Nguyễn Mạnh L được 300.000.000 đồng.

Do từ năm 2015 đến 2018 bà vay của anh Nguyễn Mạnh L nhiều lần, tổng cộng cả gốc và lãi là 2.100.000.000 đồng chưa trả, những lần vay tiền anh Nguyễn Mạnh L tự ghi vào sổ, không lập giấy tờ gì. Đến cuối năm 2018 do đã vay của anh Nguyễn Mạnh L mà chưa trả được, nên bà gặp bà Bùi Thị L để vay tiền, được bà Bùi Thị L đồng ý với thỏa thuận giữ hộ GCNQSDĐ để vay tiền Ngân hàng sẽ rẻ hơn. Do GCNQSDĐ thửa số 87 anh Nguyễn Mạnh L đang giữ, nên thỏa thuận để bà Bùi Thị L giữ hộ và bà Bùi Thị L trả thay bà cho anh Nguyễn Mạnh L 2.100.000.000 đồng và cho bà cùng bạn vay thêm 1.000.000.000 đồng, cộng với tiền lãi tổng cộng bà nợ bà Bùi Thị L

3.200.000.000 đồng có làm giấy nhận vay tiền ngày 09-8-2018 do bà Bùi Thị L đọc cho bà viết rồi bà và ông Đoàn Văn D cùng ký, nhưng thực tế không có việc chuyển nhượng đất và nhận số tiền 3.200.000.000 đồng. Sau đó bà Bùi Thị L cấu kết với bố con ông Nguyễn Xuân L tự làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 87 từ ông Nguyễn Xuân L sang cho bà Bùi Thị L, công chứng tại Văn phòng công chứng Đ ngày 09-8-2018. Còn hợp đồng thuê nhà ngày 17-8-2018 bà và ông Đoàn Văn D ký với bà Bùi Thị L tại Văn phòng công chứng Đ là do bà Bùi Thị L nói ký để bảo đảm việc vay tiền, thực tế không có việc thuê nhà với giá 5.000.000 đồng/tháng.

Đến tháng 4-2019 bạn bà trốn nợ và bà chưa có tiền trả cho bà Bùi Thị L thì bà Bùi Thị L, anh Nguyễn Mạnh L cùng một số người lạ đến yêu cầu bà bán nhà để trả nợ, nếu không sẽ cho người khác vào ở. Lúc này ông Chu Viết K biết chuyện và làm đơn tố cáo gửi Công an thì bà mới biết ngày 19-12-2015 tại Văn phòng công chứng Đ bà cùng ông Đoàn Văn D đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 87 cho ông Nguyễn Xuân L, chứ không phải hợp đồng vay tiền như anh Nguyễn Mạnh L nói ban đầu; sau đó bố con anh Nguyễn Mạnh L lại chuyển nhượng cho bà Bùi Thị L, nay bà Bùi Thị L lại thế chấp vay tiền ngân hàng không trả. Tại tòa, bà mới biết anh Nguyễn Mạnh L, bà Bùi Thị L đã cấu kết với nhau lừa bà lập giấy tờ chuyển nhượng để bà ký, khi ký văn phòng Công chứng cũng không đọc cho bà, vì quá tin tưởng vào nội dung đã thỏa thuận với anh Nguyễn Mạnh L, bà Bùi Thị L nên đã ký. Bản thân bà cho đến nay không được Văn phòng công chứng Đ giao cho bản hợp đồng nào. Bà khẳng định chỉ vay tiền lãi ngày với anh Nguyễn Mạnh L và bà Bùi Thị L, không được thỏa thuận bán nhà, đất. Giấy biên nhận tiền bà cùng ông Đoàn Văn D ký tên ngày 09-8-2018 thể hiện tổng số tiền còn nợ bà Bùi Thị L là 3.200.000.000 đồng chứ không phải bà Bùi Thị L thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà nhất trí với các yêu cầu khởi kiện của ông Chu Viết K, bản thân bà sai đến đâu bà sẽ tự chịu trách nhiệm phần của bà, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Đoàn Văn D trình bày: Bà Lộc Thị H là bạn với vợ ông, ông không nhớ ngày tháng cụ thể nhưng vào cuối năm 2015, bà Lộc Thị H có nhờ ông lên Văn phòng công chứng Đ ký giấy tờ để lấy sổ đỏ về vì ông Chu Viết K đi vắng. Việc thay ảnh của ông vào giấy chứng minh thư nhân dân của ông Chu Viết K do bà Lộc Thị H làm. Khi ký kết các văn bản chỉ có mặt ông và bà Lộc Thị H, không có mặt ông Nguyễn Xuân L, anh Nguyễn Mạnh L, khi ký ông không đọc, chỉ bảo ký thì ông ký, nên không biết nội dung, ông cũng không thấy ai giao tiền cho bà Lộc Thị H. Ông nhận thấy mình có sai sót nhưng ông không được bà Lộc Thị H trả tiền hay hưởng lợi khác; ông cũng không được đi cùng bà Lộc Thị H nhận tiền với anh Nguyễn Mạnh L hay bà Bùi Thị L. Ông đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngân hàng B là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trình bày: Bà Bùi Thị L ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2020/1816788/HĐTD ngày 10-4-2020 vay số tiền 6.000.000.000 đồng và Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 01/2020/1816788/HĐTD ngày 10-4-2020,

vay số tiền 1.000.000.000 đồng với ngân hàng B, Chi nhánh Lạng Sơn. Tài sản đảm bảo cho số dư nợ là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 87, tờ bản đồ số 37, diện tích 225,4m^2 tại khối 5, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 05/2018/1816788/HĐBĐ ngày 21-8-2018 đứng tên bà Bùi Thị L. Nay tài sản thế chấp thửa đất số 87 đang tranh chấp trong vụ án. Để đảm bảo quyền và lợi ích cho ngân hàng B, yêu cầu bà Bùi Thị L thực hiện trả nợ gốc, lãi theo 02 hợp đồng tín dụng đã ký kết cùng ngày 10-4-2020. Nếu bà Bùi Thị L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ, Ngân hàng B yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 87 để thu hồi nợ. Đề nghị bà Bùi Thị L trả nợ gốc và lãi phát sinh tính đến ngày xét xử sơ thẩm 30-5-2022 tiền gốc là 7.000.000.000 đồng, tiền lãi 1.641.785.000 đồng; không đồng ý tuyên bố hợp đồng thế chấp số 05/2018/1816788/HĐBĐ ngày 21-8-2018 vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Bùi Thị L trình bày: Không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tháng 8-2018 bà Lộc Thị H nói muốn bán nhà, đất thửa số 87, bà xem nhà và yêu cầu xem giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất thì bà Lộc Thị H nói đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân L; bà và bà Lộc Thị H thỏa thuận giá mua là 5.300.000.000 đồng, bà chịu mọi chi phí thủ tục chuyển nhượng. Nên ngày 09-8-2018 bà cùng ông Nguyễn Xuân L ký hợp đồng chuyển nhượng lại đất thửa số 87 tại Văn phòng công chứng Đ; ký xong bà thanh toán trả thay bà Lộc Thị H cho ông Nguyễn Xuân L 2.100.000.000 đồng và trả trực tiếp cho bà Lộc Thị H có ông Đoàn Văn D là 3.200.000.000 đồng có lập giấy giao nhận tiền ngày 09-8-2018. Đến ngày 15-8-2018 bà được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn điều chỉnh biến động đứng tên chủ sử dụng trên GCNQSDĐ thửa đất số 87 và tài sản gắn liền với đất. Vì Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà với ông Nguyễn Xuân L là hợp pháp, được cơ quan có thẩm quyền xác nhận, nên không đồng ý với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ngày 09-8-2018.

Do chưa có nhu cầu nhà ở nên bà cho bà Lộc Thị H thuê lại bằng hợp đồng thuê nhà tại Văn phòng công chứng Đ ngày 17-8-2018, thời hạn thuê 1 năm, giá thuê 5.000.000 đồng/tháng trả hàng tháng. Sau khi được đứng tên chủ sử dụng nhà, đất thửa số 87, ngày 21-8-2018 bà đã làm hợp đồng thế chấp bất động sản số 05/2018/1816788/HĐBĐ tại Văn phòng công chứng Hoàng Thị Thúy D để đảm bảo cho 02 hợp đồng tín dụng vay tiền với ngân hàng B, chi nhánh Lạng Sơn ký cùng ngày 10-4-2020 tổng số tiền vay là 7.000.000.000 đồng, đến nay chưa trả được nợ gốc, lãi cho Ngân hàng, bà Bùi Thị L xác nhận và đồng ý trả số tiền nợ gốc và lãi như ngân hàng yêu cầu tại phiên tòa, do không có khả năng trả nên yêu cầu ngân hàng xử lý tài sản thế chấp để thanh toán nợ. Nếu Tòa chấp nhận yêu cầu khởi kiện thì đề nghị giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân L và anh Nguyễn Mạnh L trình bày: Năm 2014, bà Lộc Thị H đến hiệu cầm đồ của anh đặt xe máy để vay số tiền 5.000.000 đồng, đã trả. Sau đó, bà Lộc Thị H lại đến

vay tiền để buôn hồi, nên anh đã cho bà Lộc Thị H vay số tiền là 450.000.000 đồng, vay được 01 tháng thì bà Lộc Thị H thanh toán trả đủ. Sau đó, năm 2015 bà Lộc Thị H nhờ anh giới thiệu để bà bán nhà, đất thửa số 87 với giá 5.000.000.000 đồng, thấy giá cả hợp lý nên anh đã bảo bố anh là ông Nguyễn Xuân L mua, bố con anh có đến xem nhà và thỏa thuận nhất trí giá là 5.000.000.000 đồng. Anh đặt cọc cho bà Lộc Thị H số tiền 450.000.000 đồng và ngày 19-12-2015 cùng lên Văn phòng công chứng Đ ký hợp đồng chuyển nhượng. Đến đầu tháng 8-2018 bố, con anh đã trả thêm tiền cùng với tiền đặt cọc, tổng cộng là 2.100.000.000 đồng và làm thủ tục sang tên chuyển nhượng. Đến ngày 07-8-2018 ông Nguyễn Xuân L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp GCNQSDĐ đứng tên thửa đất số 87, nhưng sau đó bà Lộc Thị H thay đổi, muốn bán cho bà Bùi Thị L với giá bán cao hơn. Thấy việc mua bán lằng nhằng, ông Nguyễn Xuân L không mua nữa và ngày 09-8-2018 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 87 cho bà Bùi Thị L và được bà Bùi Thị L trả thay bà Lộc Thị H cho ông Nguyễn Xuân L 2.100.000.000 đồng. Ông Nguyễn Xuân L và anh Nguyễn Mạnh L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Chu Viết K vì việc chuyển nhượng đất thực hiện đúng quy định, nay đã nhận lại đủ số tiền 2.100.000.000 đồng nên không có liên quan và đề nghị gì; các giấy tờ đặt cọc hay nhận tiền, sau khi chuyển nhượng sang cho bà Bùi Thị L xong đã hủy, nay không còn giấy tờ gì để giao nộp cho Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Đ và ông Nguyễn Đức P trình bày: Quá trình thực hiện Công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 87 giữa ông Chu Viết K, bà Lộc Thị H và ông Nguyễn Xuân L thực hiện đúng trình tự, thủ tục, có căn cứ pháp lý; hợp đồng do công chứng viên Nguyễn Đức P thực hiện, ông Nguyễn Đức P đã được văn phòng chấp thuận cho thôi việc từ ngày 16-9-2017, Văn phòng công chứng không liên quan đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định. Ông Nguyễn Đức P cho rằng, nay ông đã thôi hành nghề công chứng, các hợp đồng công chứng đều do Văn phòng công chứng yêu cầu công chứng viên thực hiện nên thuộc trách nhiệm của Trưởng phòng công chứng Đ, ông không còn liên quan gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Hoàng Thị Thúy D trình bày: Ngày 21-8-2018 Văn phòng có thực hiện công chứng Hợp đồng thế chấp bất động sản số 05/2018/1816788/HĐBĐ giữa ngân hàng B với bà Bùi Thị L, việc công chứng đúng quy định của pháp luật. Nay các bên tranh chấp, văn phòng đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Chu Thị M, anh Chu Viết D, Chu Xuân P, Đinh Văn L, chị Hướng Thị D: Đều có ý kiến như ông Chu Viết K, ngoài ra không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phùng Trung L trình bày: Trong diện tích thửa 87 gia đình ông Chu Viết K đang sử dụng, có một phần diện tích đứng tên ông, nhưng thực tế gia đình ông Chu Viết K đang sử dụng,

giữa hai bên có sự thống nhất và không tranh chấp, nên ông không có yêu cầu, đề nghị gì.

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2020/DS-ST ngày 17-9-2020 Tòa án nhân dân thành phố L xử: Tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 87, tài sản trên đất; hợp đồng thuê nhà; hợp đồng thế chấp tài sản đều vô hiệu. Ông Chu Viết K, bà Lộc Thị H được quyền sử dụng thửa đất 87 và tài sản trên đất; buộc bà Lộc Thị H trả lại 3.200.000.000 đồng cho bà Bùi Thị L, bà Bùi Thị L phải trả nợ ngân hàng; về chi phí tố tụng, án phí xử lý theo quy định; bản án sơ thẩm có kháng cáo, kháng nghị.

Tại Bản án phúc thẩm số 12/2021/DS-PT ngày 02-02-2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xác định quan hệ pháp luật là Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê nhà, hợp đồng thế chấp bất động sản vô hiệu; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do: Xác định thiếu người tham gia tố tụng; việc đánh giá chứng cứ, xem xét giải quyết hợp đồng thế chấp tài sản số 05 giữa ngân hàng và bà Bùi Thị L và tuyên vô hiệu là chưa đủ căn cứ; chưa xem xét giải quyết xử lý triệt để hậu quả, xác định lỗi của các bên dẫn đến các hợp đồng vô hiệu; tính án phí đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng chưa phù hợp.

Sau khi thụ lý sơ thẩm lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá lại tài sản vào ngày 10-3-2022, kết quả: Về diện tích đất, tài sản gắn liều với đất không có thay đổi như xem xét lần đầu 12-6-2020. Về trị giá thửa đất 87 có diện tích 277,6m^2 trong đó 225,4m^2 đã được cấp GCNQSDĐ; (15,9m^2 đất đã có quyết định thu hồi nhưng chưa đền bù và 25,1m^2 không nằm trong GCNQSDĐ; 11,4m^2 sang thửa 88 của ông Phùng Trung L không định giá), trị giá đất 225,4 m^2 x 30 triệu/ m^2 là 6.762.000.000đồng; về nhà ở, tài sản trên đất (01 nhà bếp, 01 nhà vệ sinh, 01 nhà ở 2 tầng, 01 nhà mái bằng, 01 nhà tạm) là 391.317.000 đồng, tổng cộng là 7.153.317.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Bà Lương Thị H là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 87 và tài sản gắn liền với đất ngày 19-12-2015 là vô hiệu, do sai về chủ thể ký kết vì ông Đoàn Văn D mạo danh, vi phạm điều cấm của pháp luật. Đối với hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất lập ngày 09-8-2018 giữa ông Nguyễn Xuân L và bà Bùi Thị L cũng vô hiệu, do sau khi ký kết hợp đồng có tranh chấp về thanh toán vi phạm Điều 5 hợp đồng về thanh toán, tài sản chuyển nhượng chưa được bàn giao, ông Nguyễn Xuân L chưa được quản lý, nhưng vẫn chuyển nhượng lại cho bà Bùi Thị L là không ngay tình. Về hợp đồng thuê nhà cũng vô hiệu, vì gia đình ông Chu Viết K vẫn đang chiếm hữu, sử dụng, không tham gia giao ký hợp đồng; hơn nữa hợp đồng thuê nhà thực chất để hợp thức hóa hợp đồng thế chấp ngày 21-8-2018 giữa Ngân hàng B và bà Bùi Thị L để đảm bảo khoản vay của bà Bùi Thị L tại ngân hàng. Do vậy, hợp đồng thế chấp tài sản ngày 21-8-2018 giữa bà Bùi Thị L và ngân hàng B cũng vô hiệu, do các hợp đồng chuyển nhượng trên vi phạm điều

cấm, sai về chủ thể, bị lừa dối không ngay tình nên vô hiệu; hơn nữa thực tế không có việc chuyển nhượng đất, mà chỉ là vay tiền. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đình chỉ yêu cầu hủy GCNQSDĐ đã cấp cho ông Nguyễn Xuân L và cấp đổi cho bà Bùi Thị L vì nguyên đơn rút yêu cầu.

Ông Nguyễn Văn H là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Đoàn Văn D trình bày: Liên quan đến ông Đoàn Văn D có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà, giấy nhận tiền ngày 09-8-2018. Về bản chất ông Đoàn Văn D được bà Lộc Thị H nhờ do vợ ông có quen biết bà Lộc Thị H, việc thay ảnh chứng minh thư của ông Chu Viết K ông Đoàn Văn D không thực hiện, sau khi ký kết không hưởng lợi gì. Về hợp đồng chuyển nhượng đất các bên tham gia ký kết vi phạm về chủ thể, không tuân thủ các quy định nội dung hợp đồng, không có giá chuyển nhượng, phương thức thanh toán, thời hạn thực hiện theo quy định tại Điều 398 Bộ luật Dân sự. Về việc ông Đoàn Văn D ký giấy nhận số tiền 3.200.000.000 đồng trong giấy biên nhận tiền ngày 09-8-2018 là không có căn cứ chứng minh, để xác định bà Lộc Thị H và ông Đoàn Văn D được nhận tiền. Nên không có căn cứ xác định có việc trả tiền và chuyển nhượng nhà, đất là có thật. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận các yêu cầu của nguyên đơn; về yêu cầu xử lý hậu quả của các hợp đồng vô hiệu liên quan đến ông Đoàn Văn D, đề nghị giải quyết theo quy định, tuy nhiên ông Đoàn Văn D không hưởng lợi gì, không có lỗi nên không có trách nhiệm bồi thường.

Bà Nguyễn Thị Phương A là người đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị L trình bày: Không đồng ý với nội dung tranh luận của Luật sư bên nguyên đơn và bên bị đơn ông Đoàn Văn D vì không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 87, vì việc chuyển nhượng được công chứng đúng quy định, không có tranh chấp; bà Bùi Thị L không biết việc ông Đoàn Văn D mạo danh ký thay ông Chu Viết K, đã thanh toán đầy đủ số tiền theo thỏa thuận là 5.300.000.000 đồng nên là bên thứ ba ngay tình. Đối với hợp đồng thế chấp tài sản với ngân hàng B thực hiện đúng quy định, bà Bùi Thị L đã đứng tên chủ sử dụng thửa đất số 87 và cho gia đình bà Lộc Thị H thuê lại để sử dụng, nên không có căn cứ tuyên vô hiệu, nay khoản tiền vay nợ và tiền lãi của ngân hàng bà Bùi Thị L không có khả năng thanh toán. Nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên hợp đồng thế chấp để đảm bảo khoản vay nợ, cũng như bảo đảm quyền lợi cho ngân hàng theo quy định của pháp luật. Trường hợp tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 87 và hợp đồng thuê nhà ở, hợp đồng th ế chấp tài sản vô hiệu, bà Bùi Thị L yêu cầu bà Lộc Thị H hoàn trả lại đủ 5.300.000.000 đồng và yêu cầu các bên tham gia ký kết các hợp đồng phải bồi thường thiệt hại là số tiền bà Bùi Thị L đã nộp lệ phí trước bạ, tiền thuế thu nhập cá nhân là 32.100.000 đồng.

Bà Lộc Thị H, chị Chu Thị M: Giữ nguyên quan điểm đã trình bày ở trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận các yêu cầu của nguyên đơn; bà Lộc Thị H xác nhận có trách nhiệm trả lại số tiền 3.200.000.000 còn nợ bà Bùi Thị L, trong

đó cả số tiền bà Bùi Thị L đã trả cho ông Nguyễn Xuân L là tiền bà nợ anh Nguyễn Mạnh L và không đồng ý bồi thường số tiền thiệt hại như bà Bùi Thị L yêu cầu, khi tuyên bố các hợp đồng vô hiệu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lạng Sơn đã quyết định:

I. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Chu Viết K

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất 87, tờ bản đồ số 37, diện tích 225,4m^2, địa chỉ thửa đất khối 5, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn giữa bên chuyển nhượng bà Lộc Thị H, ông Chu Viết K với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Xuân L, công chứng số 1460, quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19-12-2015 được thực hiện tại Văn phòng công chứng Đ, tỉnh Lạng Sơn vô hiệu.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất 87, tờ bản đồ số 37, diện tích 225,4m^2, địa chỉ thửa đất khối 5, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Xuân L với bên nhận chuyển nhượng bà Bùi Thị L, công chứng số 1584, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09-8-2018 được thực hiện tại Văn phòng công chứng Đ, tỉnh Lạng Sơn vô hiệu.

3. Tuyên bố Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên cho thuê bà Bùi Thị L với bên thuê bà Lộc Thị H, ông Chu Viết K, công chứng số 1634, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17-8-2018 được thực hiện tại Văn phòng công chứng Đ, tỉnh Lạng Sơn vô hiệu.

4. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp bất động sản số 05/2018/1816788/HĐBĐ, ngày 21-8-2018 giữa bên thế chấp bà Bùi Thị L với bên nhận thế chấp Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Lạng Sơn, công chứng số 2695, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21-8-2018 được thực hiện tại Văn phòng công chứng Hoàng Thị Thúy D, tỉnh Lạng Sơn vô hiệu,

II. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện về việc hủy GCNQSĐ, quyền sở nhà và tài sản khác gắn liền với đất, số bìa CN 963748, số vào sổ cấp GCN: CS05392 ngày 07-8-2018 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp cho ông Nguyễn Xuân L và cấp thay đổi chuyển nhượng cho bà Bùi Thị L ngày 15-8-2018 do nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện.

III. Về xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu

1. Ông Chu Viết K, bà Lộc Thị H được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 87, tờ bản đồ số 37, diện tích 225,4m^2, địa chỉ thửa đất khối 5, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, có các phía tiếp giáp như sau: Phía Bắc giáp đất ông Lương A H; phía Đông giáp đất ông Trần Văn H và bà Vi Thị H; phía Nam giáp đất ông Phùng Trung L; phía Tây giáp đường B và được sở hữu, sử dụng toàn bộ tài sản trên đất, gồm có 01 nhà bếp, 01 nhà vệ sinh, 01 nhà ở 2 tầng, 01 nhà mái bằng, 01 nhà tạm.

2. Ông Chu Viết K, bà Lộc Thị H có nghĩa vụ kê khai, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai (Có bản sơ họa ranh giới thửa đất ngày 10-3-2022 kèm theo).

3. Buộc bà Lộc Thị H phải có nghĩa vụ trả cho bà Bùi Thị L số tiền 3.200.000.000 đồng (ba tỷ hai trăm triệu đồng) và bồi thường trả số tiền 11.100.000 đồng (mười một triệu một trăm nghìn đồng).

4. Buộc ông Đoàn Văn D phải có nghĩa vụ bồi thường trả cho bà Bùi Thị L số tiền 7.000.000 đồng (bẩy triệu đồng).

5. Buộc ông Nguyễn Xuân L phải có nghĩa vụ bồi thường trả cho bà Bùi Thị L số tiền 7.000.000 đồng (bẩy triệu đồng).

6. Buộc bà Bùi Thị L phải có nghĩa vụ thanh toán trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Lạng Sơn số tiền vay tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 30-5-2022 nợ gốc là 7.000.000.000 đồng và nợ lãi là 1.641.591.785 đồng. Tổng cộng là 8.641.591.785 đồng.

Kể từ ngày 31-5-2022 nếu không trả được số tiền trên, bà Bùi Thị L còn phải tiền lãi đối với số tiền nợ chưa thanh toán, theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

IV. Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn bà Lộc Thị H và ông Đoàn Văn D mỗi người phải chịu số tiền 5.088.500 đồng, để trả cho ông Chu Viết K.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu lãi suất chậm trả, án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Trong hạn luật định bà Bùi Thị L kháng cáo toàn bộ bản án số 11/2022/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, cụ thể:

1. Yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng bà Bùi Thị L là người thứ ba ngay tình trong giao dịch nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 87, tờ bản đồ 37, diện tích 225,4m^2 tại địa chỉ: Khối 5, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn với ông Nguyễn Xuân L.

2. Tuyên bố các hợp đồng sau không bị vô hiệu: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Xuân L và bên nhân chuyển nhượng bà Bùi Thị L; hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên cho thuê là bà Bùi Thị L và bên thuê là bà Lộc Thị H, ông Chu Viết K; hợp đồng thế chấp bất động sản số 05/2018/18167/HĐBĐ ngày 21/8/2018 giữa bên thế chấp là bà Bùi Thị L và bên nhận thế chấp là Ngân hàng B.

Ngân hàng B kháng cáo một phần bản án số 11/2022/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, cụ thể:

- Công nhận Hợp đồng thế chấp bất động sản số 05/2018/18167/HĐBĐ ngày 21/8/2018 giữa bên thế chấp là bà Bùi Thị L và bên nhận thế chấp là Ngân hàng B – chi nhánh Lạng Sơn, công chứng số 2695, quyển số 02/TP/CC-

SCC/HDGD ngày 21/8/2018 được thực hiện tại Văn phòng Công chứng Hoàng Thị Thùy D có hiệu lực và không bị vô hiệu. Đồng thời, với tư cách là Bên nhận tài sản thế chấp trong điều kiện khách hàng không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ (do hiện khoản nợ vay của khách hàng đã quá hạn, chuyển nợ xấu). Ngân hàng B có quyền chủ động hoặc yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản đảm bảo để ưu tiên thanh toán khoản nợ của bà Bùi Thị L tại ngân hàng B.

- Trong trường hợp Tòa án xem xét quyết định Hợp đồng thế chấp 05/2018 vô hiệu thì đề nghị xác định lỗi của bà Lộc Thị H, Văn phòng công chứng Đ, ông Đoàn Văn D, bà Bùi Thị L và các tổ chức, cá nhân liên quan khác (nếu có theo xác định của Tòa án) tùy theo tính chất, vai trò phải bồi thường thiệt hại cho ngân hàng B Lạng Sơn tương ứng với giá trị tài sản thế chấp.

Tại cấp phúc thẩm: Người kháng cáo qua tranh luận, vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử bảo vệ quyền lợi người thứ ba ngay tình như đã trình bày trong nội dung đơn kháng cáo. Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, bà Bùi Thị L vẫn đề nghị giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên các nội dung trong đơn khởi kiện; bị đơn và nguyên đơn qua tranh luận đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của người kháng cáo.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng và giải quyết vụ án cụ thể như sau:

1. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa đã được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

2. Về việc giải quyết vụ án dân sự:

Về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo: Bà Bùi Thị L và Ngân hàng B kháng cáo trong thời hạn quy định tại Điều 273 BLTTDS nên kháng cáo hợp lệ.

Về nội dung kháng cáo của bà Bùi Thị L: Kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bà là người thứ ba ngay trong giao dịch nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 87 giữa bà và ông Nguyễn Xuân L. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì đề nghị giải quyết hậu quả theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa các đương sự vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, qua xem xét nhận thấy nguồn gốc thửa đất là do được thừa kế và ông Chu Viết K đã nhập thành tài sản chung, việc bà Lộc Thị H mang tài sản chuyển nhượng mà không được sự đồng ý của các thành viên trong gia đình là vô hiệu và do bị lừa dối; việc bà Bùi Thị L đem tài sản (thửa đất số 87) thế chấp với Ngân hàng là vô hiệu. Mặt khác bà Bùi Thị L cho rằng bà mua thửa đất 87 với bà Lộc Thị H với

số tiền là 5.300.000.000 đồng là không có căn cứ vì không tài liệu chứng minh số tiền này.

Xét về lỗi, thì bà Lộc Thị H có nhiều lỗi hơn, ông Đoàn Văn D cũng có một phần lỗi, còn ông Nguyễn Xuân L và bà Bùi Thị L là lỗi ngang nhau. Việc Ngân hàng kháng cáo là không có căn cứ vì trong hồ sơ không có tài liệu thể hiện các thành viên trong gia đình ông Chu Viết K được biết có việc mua bán và tài sản đã được thế chấp tại Ngân hàng.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu nhưng chưa quyết định Ngân hàng phải trả lại GCNQSDĐ cho cho ông Kiểu, bà Hiếu để thực hiện quyền của người sử dụng đất là chưa triệt để, chưa xem xét giải quyết hậu quả của Hợp đồng thế chấp vô hiệu nên không đúng quy định tại Điều 131 BLDS.

Với những vi phạm nêu trên, đề xuất: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà Liểu và của Ngân hàng B, sửa Bản án sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 30/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

Về án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội người kháng cáo không phải chịu án phí, hoàn trả bà Bùi Thị L, Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, mặc dù đã được triệu tập hợp lệ. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, người tham gia tố tụng vắng mặt nói trên đã cung cấp lời khai, văn bản nêu ý kiến; đồng thời những người này đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc có ủy quyền, người nhận ủy quyền có mặt tại phiên tòa. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng nói trên.

[2] Xét kháng cáo của bà Bùi Thị L, Hội đồng xét xử thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 87 ngày 19-12-2015 giữa bên chuyển nhượng bà Lộc Thị H, ông Chu Viết K (do ông Đoàn Văn D mạo danh) và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Xuân L. Căn cứ kết luận giám định số 40/CSĐT-PC01 ngày 13-8-2019 của Công an tỉnh Lạng Sơn, khẳng định chữ ký, chữ viết của ông Chu Viết K trong Hợp đồng chuyển nhượng này do ông Đoàn Văn D viết ra phù hợp với lời khai của ông Đoàn Văn D, bà Lộc Thị H là ông Đoàn Văn D ký thay ông Chu Viết K, nhưng không được ông Chu Viết K ủy quyền và ông Đoàn Văn D không phải là đồng sở hữu chung tài sản với bà Lộc Thị H, nên vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự về chủ thể, giao dịch do lừa dối, theo quy định tại Điều 117, 127 của Bộ luật Dân sự. Về nội dung hợp đồng không ghi rõ giá chuyển nhượng, phương thức thanh toán, thời

hạn, địa điểm phương thức thực hiện hợp đồng theo quy định tại Điều 389 Bộ luật Dân sự.

[3] Về việc trả tiền: Bà Lộc Thị H không thừa nhận được chuyển nhượng và nhận tiền từ bố con ông Nguyễn Xuân L, mà chỉ là vay tiền của anh Nguyễn Mạnh L nhiều lần, đến tháng 7-2018 chốt lại cả gốc và lãi là 2.100.000.000 đồng. Còn anh Nguyễn Mạnh L cho rằng có việc chuyển nhượng thỏa thuận giá 5.000.000.000 đồng, đã đặt cọc 450.000.000 đồng, sau đó trả tiếp tổng cộng là 2.100.000.000 đồng, tuy nhiên anh Nguyễn Mạnh L không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Hơn nữa hợp đồng ký ngày 19-12-2015, nhưng đến ngày 23-7-2018 (2 năm 7 tháng 4 ngày) mới làm thủ tục sang tên trước bạ là không có cơ sở xác thực có việc chuyển nhượng, và chính anh Nguyễn Mạnh L thừa nhận anh muốn trả số tiền còn lại để làm thủ tục sang tên, nhưng bà Lộc Thị H đổi ý không bán nữa, nên xác định đã có tranh chấp, nhưng anh Nguyễn Mạnh L vẫn làm thủ tục sang tên trước bạ để cho bố anh là ông Nguyễn Xuân L chỉ việc ký, đến ngày 07-8-2018 được cấp GCNQSĐ đứng tên ông Nguyễn Xuân L, thì 3 ngày sau ngày 09-8-2018 làm thủ tục chuyển nhượng ngay cho bà Bùi Thị L và nhận lại số tiền 2.100.000.000 đồng từ bà Bùi Thị L. Như vậy có thể thấy sự thật khách quan là không có việc chuyển nhượng thửa đất số 87, chỉ có căn cứ xác định bà Lộc Thị H vay tiền của anh Nguyễn Mạnh L, khi số tiền nợ là 2.100.000.000 đồng, đã nhờ bà Bùi Thị L trả thay số tiền bà nợ anh Nguyễn Mạnh L và đồng ý để bà Bùi Thị L tiếp tục giữ GCNQSDĐ thửa số 87 và vay thêm tiền của bà Bùi Thị L, nên hợp đồng chuyển nhượng ngày 19-12-2015 là không có thực, vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự về chủ thể, giao dịch do lừa dối, nên hợp đồng này vô hiệu.

[4] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 87 ngày 09-8-2018 giữa ông Nguyễn Xuân L với bà Bùi Thị L, thấy: Ông Nguyễn Xuân L, anh Nguyễn Mạnh L, bà Bùi Thị L cho rằng việc chuyển nhượng được bà Lộc Thị H đồng ý. Tuy nhiên bà Lộc Thị H không thừa nhận; bố con ông Nguyễn Xuân L, bà Bùi Thị L không cung cấp được văn bản thỏa thuận thể hiện ý chí của bà Lộc Thị H trong giao dịch chuyển nhượng ngày 09-8-2018. Hơn nữa, thời điểm ông Nguyễn Xuân L chuyển nhượng cho bà Bùi Thị L, thì chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán, chưa được giao nhận tài sản chuyển nhượng nếu đúng là có chuyển nhượng; thời điểm này gia đình ông Chu Viết K vẫn đang quản lý sử dụng, nhưng anh Nguyễn Mạnh L vẫn làm các thủ tục để cho ông Nguyễn Xuân L ký chuyển nhượng cho bà Bùi Thị L để nhận lại số tiền 2.100.000.000 đồng từ bà Bùi Thị L. Còn bà Bùi Thị L phải biết nếu có việc chuyển nhượng giữa bà Lộc Thị H sang ông Nguyễn Xuân L, nhưng đang có tranh chấp, tài sản vẫn do gia đình ông Chu Viết K quản lý sử dụng, nhưng vẫn nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Xuân L nên giao dịch giữa ông Nguyễn Xuân L với bà Bùi Thị L ngày 09-8-2018 là không ngay tình, không có hiệu lực pháp luật, nên hợp đồng này vô hiệu.

[5] Về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giao dịch ngày 17-8-2018 tại VPCC Đ, sai về chủ thể vì do ông Đoàn Văn D mạo danh ông Chu Viết K ký

kết, nghĩa là ông Chu Viết K là người thuê nhà nhưng không được ký hợp đồng và bà Bùi Thị L còn không biết người thuê nhà ông Chu Viết K là ai; không có biên bản bàn giao tài sản cho thuê, giao nhận tiền thuê. Do các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có căn cứ xác định là vô hiệu, nên có căn cứ xác định hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 17-8-2018 là giả tạo theo Điều 124 của Bộ luật Dân sự nhằm hợp thức hóa hợp đồng thế chấp sau này giữa bà Bùi Thị L và Ngân hàng B để vay tiền. Vì vậy, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và nhà ở lập ngày 17-8-2018 là vô hiệu.

[6] Đối với Hợp đồng thế chấp bất động sản số 05/2018/1816788/HDBĐ ngày 21-8-2018 (gọi tắt là hợp động số 05) được ký kết giữa Ngân hàng B chi nhánh Lạng Sơn và bà Bùi Thị L, thấy: Sau khi nhận chuyển nhượng, bản thân bà Bùi Thị L không được ông Nguyễn Xuân L bàn giao nhà, đất và biết bà Lộc Thị H không đồng ý bàn giao nhà, đất cho ông Nguyễn Xuân L, đồng thời biết rõ giữa bà Lộc Thị H và ông Nguyễn Xuân L có sự tranh chấp trước khi nhận chuyển nhượng, nên bà Bùi Thị L thừa biết thửa đất số 87 và tài sản gắn liền với đất dùng để thế chấp vay tiền ngân hàng là không thể thực hiện được; hơn nữa các hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thuê nhà đã bị vô hiệu như nhận định phân tích nêu trên. Nên có căn cứ xác định bà Bùi Thị L không phải là người thứ ba ngay tình. Đối với ngân hàng B khi tiến hành các thủ tục nhận thế chấp có đi xem xét thẩm định, xác định giá trị tài sản thế chấp nhưng thủ tục không đảm bảo. Không có tài liệu, chứng cứ chứng minh ông Chu Viết K và các thành viên trong gia đình biết việc bà Bùi Thị L thế chấp thửa đất số 87 và tài sản gắn liền với đất, tại phiên Tòa thể hiện gia đình ông Chu Viết K vẫn sinh sống trên nhà, đất thửa số 87 không chuyển đi đâu trong thời gian các bên thực hiện các hợp đồng. Căn cứ hướng dẫn tại phần III mục 1 giải đáp số 02/TANDTC-PC ngày 02-8-2021 của Tòa án nhân dân tối cao thì trong trường hợp này bên nhận thế chấp là ngân hàng B không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và mục 1 phần II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03-4-2019 của Tòa án nhân dân tối cao. Do vậy hợp đồng thế chấp bất động sản số 05/2018/1816788/HDBĐ ngày 21-8-2018 được ký kết giữa Ngân hàng B chi nhánh Lạng Sơn và bà Bùi Thị L là vô hiệu. Do đó kháng cáo của Ngân hàng B chi nhánh Lạng Sơn là không có căn cứ chấp nhận. Để bảo đảm cho các khoản vay nợ của các hợp đồng tín dụng giữa ngân hàng B với bà Bùi Thị L khi tuyên bố hợp đồng thế chấp bất động sản vô hiệu, theo Điều 13 của Hợp đồng thế chấp bất động sản số 05 thể hiện "*Bên thế chấp có thể thay đổi tài sản thế chấp ... bằng tài sản khác...*", do đó Ngân hàng B và bà Bùi Thị L có thể thỏa thuận thay thế bằng tài sản đảm bảo khác của bên thế chấp để bảo đảm quyền lợi của ngân hàng B theo quy định.

[7] Do nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu hủy GCNQSDĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp cho ông Nguyễn Xuân L, cấp đổi sang bà Bùi Thị L nên cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử theo khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, là có căn cứ.

[8] Từ những nhận định trên xác định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất, tài sản gắn liền với thửa đất số 87 giữa bà Lộc Thị H, ông Chu Viết K (ông Đoàn Văn D mạo danh) với ông Nguyễn Xuân L, công chứng tại Văn phòng công chứng Đ ngày 19-12-2015; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 87 giữa ông Nguyễn Xuân L với bà Bùi Thị L, công chứng tại Văn phòng công chứng Đ ngày 09-8-2018; Hợp đồng thuê quyền sử dụng nhà, đất giữa bà Bùi Thị L với bà Lộc Thị H, ông Chu Viết K (do ông Đoàn Văn D mạo danh) công chứng tại Văn phòng công chứng Đ ngày 17-8-2018; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 05/2018/1816788/HĐBĐ ngày 21-8-2018 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh Lạng Sơn với bà Bùi Thị L đối với thửa đất số 87, công chứng tại Văn phòng công chứng Hoàng Thị Thúy D, đều vô hiệu. Như vậy Tòa án cấp sơ thẩm tuyên các hợp đồng trên vô hiệu là có căn cứ.

[9] Do các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 87 và tài sản gắn liền với đất; hợp đồng thuê nhà, đất; hợp đồng thế chấp bất động sản vô hiệu đều vô hiệu. Do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Bùi Thị L có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu liên quan đến các giao dịch đã ký kết, nên Tòa án phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ để đảm bảo việc giải quyết vụ án triệu để và toàn diện, cụ thể:

[9.1] Xét về lỗi tại Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 05/2018/1816788/HĐBĐ ngày 21-8-2018 đứng tên bà Bùi Thị L: Tài sản thế chấp là thửa đất số 87, tờ bản đồ số 37, diện tích 225,4m^2 tại khối 5, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn để đảm bảo cho khoản vay của bà Bùi Thị L tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2020/1816788/HĐTD ngày 10-4-2020 vay số tiền 6.000.000.000 đồng và Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 01/2020/1816788/HĐTD ngày 10-4-2020, vay số tiền 1.000.000.000 đồng với ngân hàng B, Chi nhánh Lạng Sơn. Như đã nhận định ở trên Ngân hàng B khi tiến hành các thủ tục nhận thế chấp có đi xem xét thẩm định, xác định giá trị tài sản thế chấp nhưng thủ tục không đảm bảo nên hợp đồng thế chấp bất động sản vô hiệu, lỗi của Ngân hàng B. Hậu quả của Hợp đồng thế chấp bất động vô hiệu là từ khoản vay có tài sản đảm bảo là thửa đất số 87 chuyển thành khoản vay không có tài sản đảm bảo.

[9.2] Xét lỗi hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giao dịch ngày 17-8-2018 tại VPCC Đ là vô hiệu: Ông Đoàn Văn D mạo danh ông Chu Viết K ký kết, thuê nhà tuy nhiên không có biên bản bàn giao tài sản cho thuê, giao nhận tiền thuê. Thực tế hợp đồng trên là giả tạo nhằm hợp thức hóa hợp đồng thế chấp giữa bà Bùi Thị L và Ngân hàng B để vay tiền. Như vậy, xác định hợp đồng trên do bà Bùi Thị L giả tạo dẫn đến việc vô hiệu.

[9.3] Xét lỗi Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất 87, tờ bản đồ số 37, diện tích 225,4m^2, địa chỉ thửa đất khối 5, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Xuân L với bên nhận chuyển nhượng bà Bùi Thị L, công chứng số 1584, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09-8-2018 được thực hiện tại Văn phòng công chứng Đ, tỉnh Lạng Sơn vô hiệu: Như đã nhận định ở trên, nguyên

nhân dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 87 vô hiệu là do bà Lộc Thị H và ông Đoàn Văn D mạo danh ký kết tại Văn phòng công chứng Đ không đúng chủ thể, giả mạo không có thật, dẫn đến việc chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Xuân L với bà Bùi Thị L bị vô hiệu. Trong đó lỗi của bà Lộc Thị H nhiều hơn; còn ông Đoàn Văn D tuy không được hưởng lợi nhưng việc giả mạo ông Chu Viết K và ký vào hợp đồng cũng có lỗi, ông Nguyễn Xuân L và bà Bùi Thị L cũng có lỗi vì biết hợp đồng không đủ điều kiện, không thể thực hiện được nhưng vẫn ký kết cũng phải chịu 1 phần lỗi.

[9.4] Đối với các văn phòng công chứng, do việc dán ảnh giả mạo ông Chu Viết K văn phòng công chứng không biết, việc chứng thực trên giấy tờ và thực hiện đúng thủ tục nên không có lỗi.

[10] Về thiệt hại trong các hợp đồng:

[10.1] Hợp đồng thế chấp bất động sản số 05/2018/1816788/HĐBĐ ngày 21-8-2018 đứng tên bà Bùi Thị L là: Bà Bùi Thị L phải có nghĩa vụ thanh toán trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Lạng Sơn số tiền vay tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 30-5-2022) nợ gốc là 7.000.000.000 đồng và nợ lãi là 1.641.591.785 đồng. Tổng cộng là 8.641.591.785 đồng.

[10.2] Tại biên bản định giá lại tài sản vào ngày 10-3-2022: Về trị giá thửa đất 87 có diện tích 277,6m^2 trong đó 225,4m^2 đã được cấp GCNQSDĐ (15,9m^2 đất đã có quyết định thu hồi nhưng chưa đền bù và 25,1m^2 không nằm trong GCNQSDĐ; 11,4m^2 sang thửa 88 của ông Phùng Trung L không định giá), trị giá đất 225,4 m^2 x 30 triệu/ m^2 là 6.762.000.000đồng; tổng giá trị các công trình, vật kiến trúc có trên đất là 391.317.000 đồng. Như vậy, giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn tiền với đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 7.153.317.000 đồng. Bà Bùi Thị L đã nộp số tiền đã nộp lệ phí trước bạ, tiền thuế thu nhập cá nhân là 32.100.000 đồng, ngoài ra không còn thiệt hại nào khác.

[10.3] Việc bà Bùi Thị L yêu cầu bà Lộc Thị H trả lại số tiền 5.300.000.000 đồng do hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 87 vô hiệu là không có căn cứ. Bởi không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện bà Lộc Thị H đã nhận của Bà Bùi Thị L số tiền nêu trên. Qua xem xét các tài liệu có trong hồ sơ và lời khai của các bên thể hiện bà Lộc Thị H đã nhận tổng cộng của bà Bùi Thị L là 3.200.000.000 đồng, là phù hợp với giấy nhận tiền bà và ông Đoàn Văn D ký ngày 09-8-2018. Nên buộc bà Lộc Thị H phải trả bà Bùi Thị L số tiền 3.200.000.000 đồng là có căn cứ.

[10.4] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Xuân L với bên nhận chuyển nhượng bà Bùi Thị L ngày 09-8-2018 vô hiệu là: (7.153.317.000 đồng + 32.100.000 đồng) - 3.200.000.000 đồng = 3.985.417.000 đồng. Phân chia trách nhiệm bồi thường thiệt hại trên cơ sở lỗi các bên như phân tích ở trên, cụ thể: Bà Bùi Thị L, ông Nguyễn Xuân L mỗi người phải chịu 1 phần lỗi tương ứng với số tiền là 996.354.250 đồng; bà Lộc Thị H có phần lỗi nhiều hơn nên phải chịu tương ứng

với số tiền là 1.494.531.375 đồng; ông Đoàn Văn D phải chịu ½ phần lỗi tương ứng với số tiền là 498.177.125 đồng.

[10.5] Như vậy, bà Lộc Thị H phải trả cho bà Bùi Thị L số tiền bồi thường là 996.354.250 đồng; ông Nguyễn Xuân L phải trả cho bà Bùi Thị L số tiền bồi thường là 996.354.250 đồng; ông Đoàn Văn D phải trả cho bà Bùi Thị L số tiền bồi thường là 498.177.125 đồng.

[11] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị L và và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam là có căn cứ chấp nhận một phần. Do Tòa án cấp sơ thẩm xác định hậu quả hợp đồng vô hiệu chưa phù hợp nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm.

[12] Về án phí sơ thẩm: Bị đơn bà Lộc Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch ứng với số tiền phải trả bà Bùi Thị L là 112.694.531 đồng; ông Đoàn Văn D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch ứng với số tiền phải trả bà Bùi Thị L là 23.927.085 đồng; bà Bùi Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch ứng với số tiền phải thanh toán cho ngân hàng là 116.641.591 đồng; ông Nguyễn Xuân L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch ứng với số tiền phải trả bà Bùi Thị L là 41.890.627 đồng; Ngân hàng B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 300.000 đồng, để sung vào ngân sách Nhà nước.

[13] Về án phí phúc thẩm: Bản án sơ thẩm bị cấp phúc thẩm sửa, nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả người kháng cáo số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

[14] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn, đương sự và người đại diện theo ủy quyền của các đương sự, đề nghị nào phù hợp với nhận định trên thì được chấp nhận, đề nghị nào không phù hợp với nhận định trên thì không được chấp nhận.

[15] Các quyết định khác của Bản án dân sự 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 khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309; khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Căn cứ vào khoản 2, 6 Điều 26; khoản 3 Điều 27; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 158 và khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 166; khoản 1 Điều 227; Điều 228; khoản 2 Điều 244; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào các Điều 122; 132 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 117; 123; 124 và khoản 1 Điều 127; Điều 131; 132; khoản 2 Điều 133; Điều 217; Điều 408; khoản 5 Điều 422; khoản 1 Điều 466; Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Bùi Thị L và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, sửa Bản án sơ thẩm số 11/2022/DS-ST, ngày 30 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, cụ thể:

I. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Chu Viết K.

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất 87, tờ bản đồ số 37, diện tích 225,4m^2, địa chỉ thửa đất khối 5, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn giữa bên chuyển nhượng bà Lộc Thị H, ông Chu Viết K với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Xuân L, công chứng số 1460, quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19-12-2015 được thực hiện tại Văn phòng công chứng Đ, tỉnh Lạng Sơn vô hiệu.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất 87, tờ bản đồ số 37, diện tích 225,4m^2, địa chỉ thửa đất khối 5, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Xuân L với bên nhận chuyển nhượng bà Bùi Thị L, công chứng số 1584, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09-8-2018 được thực hiện tại Văn phòng công chứng Đ, tỉnh Lạng Sơn vô hiệu.

3. Tuyên bố Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên cho thuê bà Bùi Thị L với bên thuê bà Lộc Thị H, ông Chu Viết K, công chứng số 1634, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17-8-2018 được thực hiện tại Văn phòng công chứng Đ, tỉnh Lạng Sơn vô hiệu.

4. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp bất động sản số 05/2018/1816788/HĐBĐ, ngày 21-8-2018 giữa bên thế chấp bà Bùi Thị L với bên nhận thế chấp Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Lạng Sơn, công chứng số 2695, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21-8-2018 được thực hiện tại Văn phòng công chứng Hoàng Thị Thúy D, tỉnh Lạng Sơn vô hiệu.

II. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện về việc hủy GCNQSĐ, quyền sở nhà và tài sản khác gắn liền với đất, số bìa CN 963748, số vào sổ cấp GCN: CS05392 ngày 07-8-2018 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp cho ông Nguyễn Xuân L và cấp thay đổi chuyển nhượng cho bà Bùi Thị L ngày 15-8-2018 do nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện.

III. Về xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu

1. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Lạng Sơn phải trả lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số bìa CN 963748, số vào sổ cấp GCN: CS05392 ngày 07-8-2018 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn đã cấp cho ông Nguyễn Xuân L và đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố L, tỉnh Lạng Sơn chỉnh lý mang tên bà Bùi Thị L ngày 15-8-2018, cho ông Chu Viết K, bà Lộc Thị H.

2. Ông Chu Viết K, bà Lộc Thị H được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 87, tờ bản đồ số 37, diện tích 225,4m^2, địa chỉ thửa đất khối 5, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, có các phía tiếp giáp như sau: Phía Bắc giáp đất ông Lương A H; phía Đông giáp đất ông Trần Văn H và bà Vi Thị H; phía Nam giáp đất ông Phùng Trung L; phía Tây giáp đường B và được sở hữu, sử dụng toàn bộ tài sản trên đất, gồm có 01 nhà bếp, 01 nhà vệ sinh, 01 nhà ở 2 tầng, 01 nhà mái bằng, 01 nhà tạm.

(Có bản sơ họa ranh giới thửa đất ngày 10-3-2022 kèm theo)

3. Ông Chu Viết K, bà Lộc Thị H có nghĩa vụ thực hiện kê khai, đăng ký biến động quyền sử dụng đất hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu về tài sản gắn liền với đất đối với diện thích nêu tại mục 2 theo quy định của Luật Đất đai.

4. Buộc bà Lộc Thị H phải có nghĩa vụ trả cho bà Bùi Thị L số tiền 3.200.000.000 đồng và bồi thường số tiền là 1.494.531.375 đồng. Tổng số tiền bà Lộc Thị H phải trả cho bà Bùi Thị L là 4.694.531.375 đồng (bốn tỷ sáu trăm chín mươi tư triệu năm trăm ba mươi mốt nghìn ba trăm bảy mươi lăm đồng).

4. Buộc ông Đoàn Văn D phải có nghĩa vụ bồi thường trả cho bà Bùi Thị L số tiền 498.177.125 đồng (bốn trăm chín mươi tám triệu một trăm bảy mươi bảy nghìn một trăm hai mươi lăm đồng).

5. Buộc ông Nguyễn Xuân L phải có nghĩa vụ bồi thường trả cho bà Bùi Thị L số tiền 996.354.250 đồng (chín trăm chín mươi sáu triệu ba trăm năm mươi tư nghìn hai trăm năm mươi đồng).

6. Buộc bà Bùi Thị L phải có nghĩa vụ thanh toán trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Lạng Sơn số tiền vay tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 30-5-2022 nợ gốc là 7.000.000.000 đồng và nợ lãi là 1.641.591.785 đồng. Tổng cộng là 8.641.591.785 đồng (tám tỷ sáu trăm bốn mươi mốt triệu năm trăm chín mươi mốt nghìn bảy trăm tám mươi năm đồng).

Kể từ ngày 31/5/2022 nếu không trả được số tiền trên cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh Lạng Sơn, bà Bùi Thị L còn phải tiền lãi đối với số tiền nợ chưa thanh toán, theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật 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 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

IV. Về chi phí tố tụng; tiền án phí và quyền kháng cáo

1. Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn bà Lộc Thị H và ông Đoàn Văn D mỗi người phải chịu số tiền 5.088.500 đồng (năm triệu không trăm tám mươi tám nghìn năm trăm đồng) để hoàn trả cho ông Chu Viết K.

2. Về án phí sơ thẩm:

- Bà Lộc Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 112.694.531 đồng (một trăm mười hai triệu sáu trăm chín mươi tư nghìn năm trăm ba mươi mốt đồng) để sung ngân sách Nhà nước.

- Ông Đoàn Văn D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 23.927.085 đồng (hai mươi ba triệu chín trăm hai mươi bảy nghìn không trăm tám mươi lăm đồng) để sung ngân sách Nhà nước.

- Ông Nguyễn Xuân L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 41.890.627 đồng (bốn mươi mốt triệu tám trăm chín mươi nghìn sáu trăm hai mươi bảy đồng) để sung ngân sách Nhà nước.

- Bà Bùi Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 116.641.591 đồng (một trăm mười sáu triệu sáu trăm bốn mươi mốt nghìn năm trăm chín mươi mốt nghìn đồng) để sung ngân sách Nhà nước. Được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0000843 ngày 15-4-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Bà Bùi Thị L phải nộp số tiền án phí còn thiếu là 116.641.591 đồng (một trăm mười sáu triệu sáu trăm bốn mươi mốt nghìn năm trăm chín mươi mốt nghìn đồng).

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh Lạng Sơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) để sung vào ngân sách Nhà nước. Được khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 57.555.000 đồng (năm mươi bảy triệu năm trăm năm mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2015/0002337 ngày 16-7-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh Lạng Sơn số tiền tạm ứng án phí 57.255.000 đồng (năm mươi bẩy triệu hai trăm năm mươi lăm nghìn đồng).

- Ông Chu Viết K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại ông Chu Viết K tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2015/0002086 ngày 13-01-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

2. Về án phí phúc thẩm: Bà Bùi Thị L, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại bà Bùi Thị L số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0000925 ngày 16/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Hoàn trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0000927 ngày 16/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 24/10/2022.

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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- TANDCC tại Hà Nội;
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- TAND TP Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;
- VKSND TP Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;
- CCTHADS TP L, tỉnh Lạng Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu: HS; Tòa DS; HCTP, KTNV&THA.

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

Vi Đức Trí