

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **121/2019/DS-PT**

Ngày 19-7-2019

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng và yêu cầu hủy hợp đồng thế
chấp quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Thăng

Các Thẩm phán:

Bà Phan Thị Thu Hương

Bà Nguyễn Thị Lệ Trang

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Ngọc – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Ông Phùng Đức Nam – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 80/2019/TLPT-DS ngày 28/02/2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”,

Do bản án sơ thẩm số 33/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân thị xã L bị kháng cáo,

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 112/2019/QĐ-PT ngày 02/5/2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Tổ 1, ấp N, xã X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của bà C: Ông Nguyễn Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị Ngọc A. Địa chỉ: Số 518, NTMK, khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương (theo văn bản ủy quyền ngày 25/6/2019).

- Bị đơn: 1. Bà Trần Thị T, sinh năm 1970.

2. Ông Phan B, sinh năm 1969.

Cùng địa chỉ: Tổ 1, khu phố 1, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của ông B: Bà Trần Thị T (theo văn bản ủy quyền ngày 25/03/2014)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng H

Địa chỉ Chi nhánh Đồng Nai: Số 150A, quốc lộ 1, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

2. Phòng công chứng số Y tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Khu phố 1, đường CMTT, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của Phòng: Ông Võ Văn T, sinh năm 1960 (theo văn bản ủy quyền ngày 9/5/2017)

- *Người làm chứng:* Bà Huỳnh Thị L, sinh năm 1976. Địa chỉ: Khu phố 4, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Kim C – nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Kim C, trình bày:

Ngày 25/11/2010, ông B, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà C diện tích 80,6m² đất thổ cư thuộc thửa 191, tờ bản đồ số 2, khu phố 1, phường X, thị xã L, với giá là 120.000.000đ. Bà C đã trả hết tiền cho bà T.

Ngoài ra, bà T và ông B đã ký nhận tiền cọc bán đất cho bà C theo tờ “Biên nhận” mà bà C giao nộp cho Tòa án tại phiên tòa ngày 9/10/2018.

Sau khi ký hợp đồng, bà T đến nhà bà C hỏi có người mua miếng đất, nếu bà C muốn bán lại thì photo sổ đỏ đưa cho khách xem. Do đang bận việc gia đình nên bà C đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho bà T đi photo dùm.

Sau đó không thấy bà T quay lại. Bà C hỏi thì bà T nói là đã làm mất và hứa sẽ làm đơn có mất xin cấp trả lại cho bà C. Vì vậy, từ đó tới nay bà C chưa tiến hành làm thủ tục sang tên mình.

Thực tế, bà T và ông B mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi thế chấp vay tiền tại Ngân hàng H - Chi nhánh Đồng Nai.

Do đó, bà C khởi kiện, yêu cầu:

- Hủy hợp đồng thế chấp ngày 12/01/2011 giữa Ngân hàng H - Chi nhánh Đồng Nai với ông B, bà T.

- Buộc ông B, bà T giao cho bà C giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tiếp tục thực hiện, hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng đã ký.

Bị đơn - bà Trần Thị T, đồng thời là người đại diện hợp pháp của ông Phan B, trình bày:

Năm 2009, bà T có nhờ bà C đáo hạn ngân hàng tại Ngân hàng S số tiền là 150.000.000đ với lãi suất là 5.000đ/ngày, tiền lãi 10 ngày là 7.500.000đ. Ngoài ra, bà T còn mượn thêm bà C một số tiền.

Ngày 05/01/2010, vợ chồng bà T làm giấy tay mượn bà C tổng cộng 50.000.000đ. Đến cuối năm 2010, bà C tính tiền lời là 30.000.000đ. Vợ chồng bà T lại viết giấy tay nợ bà C 80.000.000đ (giấy này bà C giữ). Bà C có hứa không lấy tiền lãi nữa và giúp bà T vay ngân hàng để trả.

Về hợp đồng chuyển nhượng diện tích 80,6m² đất, thửa 191, tờ bản đồ số 2, khu phố 1, phường X, thị xã L ngày 25/11/2010, bà T thừa nhận là có ký. Tuy nhiên, thực chất vợ chồng bà T không chuyển nhượng đất cho bà C mà chỉ là đề nhờ bà C vay đáo hạn Ngân hàng.

Ngày 12/01/2011, bà T vay Ngân hàng H được 500.000.000đ, giải ngân trước là 300.000.000đ. Do chi trả nợ không đủ nên bà T xin trả trước cho bà C 30.000.000đ, còn lại 50.000.000đ trả sau nhưng bà C không chịu. Lúc đó có cô N (tức cô L) Phòng công chứng số Y và anh D Quý tín dụng H làm chứng.

Bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà C và có đơn phản tố, yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa vợ chồng bà T với bà C được Phòng công chứng số Y tỉnh Đồng Nai công chứng số 951 ngày 25/11/2010.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng H - Chi nhánh Đồng Nai, trình bày:

Ngày 11/01/2011, bà T ký hợp đồng tín dụng số TC00002223/HĐTD, vay Ngân hàng H số tiền là 500.000.000đ. Bà T thế chấp hai tài sản, gồm: Tài sản thứ nhất là thửa đất 130, tờ bản đồ số 02, phường X, thị xã L. Tài sản thứ hai là thửa đất 191, tờ bản đồ số 02, phường X, thị xã L.

Hợp đồng thế chấp tài sản được công chứng hợp lệ và đăng ký giao dịch bảo đảm theo thủ tục do pháp luật quy định. Ngân hàng không đồng ý yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp của bà C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Phòng công chứng số Y tỉnh Đồng Nai, trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà T và bà C được công chứng viên Huỳnh Thị L công chứng ngày 25/11/2010, số công chứng 951, quyển số 03/2010 TP/CC-SCC/HĐGD là đúng quy định pháp luật

Sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng, công chứng viên Huỳnh Thị L lại thực hiện công chứng hợp đồng thế chấp cùng thửa đất giữa vợ chồng bà T với Quý tín dụng H - Chi nhánh Đồng Nai là không đúng pháp luật.

Tại bản án số 33/2018/DS-ST ngày 30/11/2018, Tòa án nhân dân thị xã L quyết định:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim C với bà Trần Thị T và ông Phan B (số công chứng 951, quyển số 03/2010/TP/CC-SCC-HĐGD chứng nhận ngày 25/11/2010) bị vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim C về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim C với bà Trần Thị T và ông Phan B.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị T. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim C và ông Phan B, bà Trần Thị T, số công chứng 951 quyển số 03/2010/TP/CC-SCC-HĐGD ngày 25/11/2010.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim C về việc yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị T và ông Phan B với Ngân hàng H - Chi nhánh Đồng Nai.

Ngoài ra, án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 10/12/2018, bà Nguyễn Thị Kim C có đơn kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Đại diện của nguyên đơn có mặt tại phiên tòa thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng đảm bảo theo quy định pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định Chi nhánh Đồng Nai của Ngân hàng H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không phù hợp. Tòa án chấp nhận cho ông Nguyễn Tuấn N tham gia tố tụng với tư cách đại diện cho Ngân hàng là chưa có cơ sở.

Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm xuất hiện tình tiết mới là tài sản có tranh chấp được nguyên đơn, bị đơn ký hợp đồng chuyển nhượng khi quan hệ hôn nhân giữa nguyên đơn với ông Phạm Văn Th vẫn còn tồn tại. Khi ly hôn, tài sản chung của nguyên đơn và ông Th vẫn chưa chia. Vì vậy, khi giải quyết vụ án này cần đưa ông Th vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Tại cấp phúc thẩm, bị đơn đã được triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định của pháp luật, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Chi nhánh Đồng Nai thuộc Ngân hàng là đơn vị có tư cách pháp nhân không đầy đủ, không thể tự mình tham gia tố tụng. Khi giải quyết các tranh chấp có liên quan đến những giao dịch do Chi nhánh thực hiện, Tòa án cần đưa Ngân hàng H vào tham gia tố tụng. Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định Chi nhánh Đồng Nai của Ngân hàng H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là

chưa chính xác. Trong khi Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập hồ sơ pháp nhân của Ngân hàng, chưa làm rõ Giám đốc Chi nhánh Đồng Nai có được người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng ủy quyền và cho phép ủy quyền lại cho người khác tham gia tố tụng hay không nhưng vẫn chấp nhận cho ông Nguyễn Tuấn N đại diện cho Ngân hàng tham gia tố tụng (theo giấy ủy quyền do Giám đốc chi nhánh ký) là không có căn cứ.

[3] Khi bà Chi khởi kiện thì bà C và chồng là ông Phạm Văn Th đã ly hôn. Tuy nhiên, khi ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T, ông B thì bà C và ông Th còn đang trong thời kỳ hôn nhân. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà C khai và cung cấp tài liệu là đơn khiếu nại của ông Th cũng cho rằng diện tích đất này đến nay vẫn còn là tài sản chung của hai người. Quyết định của Tòa án thị xã L công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận giữa bà C với ông Th thể hiện về tài sản hai bên tự thỏa thuận, Tòa án không phân chia.

Như vậy, việc giải quyết tranh chấp trong vụ án có thể sẽ ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Th. Do đương sự không khai báo nên Tòa án cấp sơ thẩm đã không biết để đưa ông Th vào tham gia tố tụng. Đây là tình tiết mới, vì vậy, cần hủy bản án sơ thẩm để giao về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của tất cả những người có liên quan.

Khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần thu thập thêm thông tin, chứng cứ, tài liệu để làm rõ bản chất của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà C với bà T, ông B, đảm bảo quyết định của bản án có căn cứ vững chắc, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên liên quan.

Do án sơ thẩm phải hủy, bà C không phải chịu án phí phúc thẩm, được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Án phí sơ thẩm và các chi phí tố tụng sẽ được cấp sơ thẩm quyết định khi giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự,

Hủy bản án sơ thẩm số 33/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân thị xã L.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố L giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Trả lại bà Nguyễn Thị Kim C số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 009257 ngày 11/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã L.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND TP. L;

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

- Chi cục THADS TP. L;
- Các đương sự;
- Lưu.

Lê Văn Thắng