

Bản án số: 57/2020/DS-PT
Ngày 30 tháng 7 năm 2020
V/v tranh chấp liên quan đến
yêu cầu tuyên bố hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất vô hiệu

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Việt Tiến

Các thẩm phán: Ông Vũ Anh Tuấn

Bà Lê Thị Thu Huyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ: Bà Nguyễn Thị Long Hà –
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 12/6/2020 và ngày 30/7/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 08/2020/TLPT-DS ngày 07 tháng 01 năm 2020 về việc “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Do bản án sơ thẩm số: 05/2019/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 19/2020/QĐ-PT ngày 06 tháng 3 năm 2020 giữa các đương sự:

I. Nguyên đơn: Ông Đinh Văn Q, sinh năm 1965.(có mặt)

Địa chỉ: Thôn Q, xã P, huyện K, tỉnh Hưng Yên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Tào Văn Đ – Công ty TNHH T, địa chỉ: Phòng 418, số 412, phố Lê Duẩn, phường Khâm Thiên, quận Đống Đa, TP.Hà Nội. (có mặt)

II. Bị đơn:

1 Ông Đinh Văn L, sinh năm 1962. Địa chỉ: Khu Trung tâm, xã T, huyện T, tỉnh Phú Thọ. Chỗ ở hiện nay: Khu 3 (khu Đ), xã K, huyện T, tỉnh Phú Thọ (vắng mặt).

2 Bà Lê Anh T, sinh năm 1976. Địa chỉ: Khu 2B, xã P, huyện T, tỉnh Phú Thọ (vắng mặt).

3 Bà Phạm Thị H, sinh năm 1972. Địa chỉ: Tổ 15A, phường G, thành phố V,

tỉnh Phú Thọ. (vắng mặt)

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

1 Bà Vũ Thị Th, sinh năm 1969.

Đại diện theo ủy quyền của bà Th: ông Đinh Văn Q (theo Giấy ủy quyền ngày 08/5/2020). Có mặt.

2 Ngân hàng H

Địa chỉ: Tòa N04, đường H, phường T, quận C, TP.Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Vĩnh H – Giám đốc Ngân hàng H – Chi nhánh Phú Thọ, bà Nguyễn Thị Bích N – Phó Giám đốc Ngân hàng H – Chi nhánh Phú Thọ. (Ông H vắng mặt, bà N có mặt).

3 Văn phòng công chứng K.

Đại diện theo pháp luật: Ông Tô Quang T, sinh năm 1956.

Đại diện theo ủy quyền: anh Nguyễn Khánh V; địa chỉ: Số 2412 đường H, phường V, thành phố V, tỉnh Phú Thọ (vắng mặt).

Người kháng cáo: Ông Đinh Văn Q – là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 28/3/2019, đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 09/10/2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa. Nguyên đơn ông Đinh Văn Q trình bày:

Tháng 3/2011 ông Đinh Văn L và bà Lê Anh T vay vợ chồng ông Đinh Văn Q và bà Vũ Thị Th số tiền 1.500.000.000đ, lãi suất hai bên tự thỏa thuận. Do Đinh Văn L và bà T không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nên ông Q và bà Th khởi kiện vụ án ra Tòa án nhân dân huyện T (TAND huyện T). Tại bản án sơ thẩm số: 01/2013/DS-ST ngày 15/5/2013 của TAND huyện T đã tuyên buộc Đinh Văn L, bà T phải trả nợ gốc và lãi cho anh Q, chị T tổng là 1.441.888.000đ.

Ngày 05/7/2013 Chi cục Thi hành án dân sự huyện T (THADS T) đã ra quyết định thi hành án đối với bản án số 01/2013/DS-ST nói trên. Do Đinh Văn L, bà T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ nên ngày 25/6/2014, THADS T đã ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản đối với ông Đinh Văn L và bà Lê Anh T. Ngày 01/7/2014 Chi cục tiến hành kê biên, xử lý tài sản của Đinh Văn L và bà T gồm:

- 01 ô tô mang biển kiểm soát 19N-3376;

- Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1-2, tờ bản đồ 13, diện tích 338m², đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA454261 ngày 12/4/2010. Trên đất có nhà nghỉ 03 tầng.

Ngày 28/7/2014 Chánh án TAND tỉnh Phú Thọ có Quyết định số 01/QĐKN-GĐT để kháng nghị đối với bản án dân sự số: 01/2013/DS-ST ngày 15/5/2013 của TAND huyện T, đề nghị Ủy ban thẩm phán TAND tỉnh Phú Thọ xét xử theo trình tự giám đốc thẩm.

Ngày 22/9/2014, tại Quyết định giám đốc thẩm số: 02/2014/DS-GĐT Ủy ban thẩm phán – TAND tỉnh Phú Thọ quyết định: Chấp nhận kháng nghị Giám đốc thẩm, hủy bản án sơ thẩm số: 01/2013/DS-ST ngày 15/5/2013 của TAND huyện T, giao hồ sơ cho TAND huyện T giải quyết lại theo thủ tục chung.

TAND huyện T đã xét xử lại vụ án, ông Q và bà Th không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm nên đã kháng cáo. Trong thời gian đó, ngày 25/11/2015 ông Q, bà Th đã làm đơn gửi đến UBND huyện T, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T yêu cầu tạm dừng mọi thủ tục liên quan đến việc chuyển nhượng nhà đất của Đinh Văn L, bà T để đảm bảo việc thi hành án.

Tại bản án phúc thẩm số: 02/2016/DS-PT ngày 11/01/2016, TAND tỉnh Phú Thọ đã buộc Đinh Văn L, bà T có trách nhiệm liên đới trả cho ông Q, bà Th tổng số tiền nợ gốc và lãi là 1.672.584.375đ.

Ngày 30/01/2016 ông Q làm đơn yêu cầu thi hành án thì mới phát hiện ra ngày 29/01/2016, tại Văn phòng công chứng K, Đinh Văn L và bà T đã chuyển nhượng toàn bộ tài sản là nhà và đất tại khu 3, xã P, huyện T, tỉnh Phú Thọ cho bà Phạm Thị H bằng Hợp đồng chuyển nhượng số: 20/2016/HĐCN với giá 800.000.000đ.

Ngày 05/02/2016 UBND huyện T đã ban hành quyết định 617/QĐ-UBND để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị H. Ngày 29/3/2016 bà H đã ký hợp đồng thế chấp số: 011.16.00987/HĐTC với Ngân hàng H – Chi nhánh Phú Thọ về vay tiền từ Ngân hàng này.

Ông Q, bà Th cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thế chấp quyền sử dụng đất là vi phạm quy định của pháp luật vì: Đinh Văn L, bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất với mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án; Tài sản chuyển nhượng đang được kê biên để đảm bảo việc thi hành án; UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm Luật đất đai vì đây là tài sản đang có tranh chấp; Ngân hàng H – chi nhánh Phú Thọ ký hợp đồng thế chấp số: 011.16.00987/HĐTC với chị H là trái quy định của pháp luật vì tài sản thế chấp đang thuộc diện cấm giao dịch.

Ông Q đề nghị Tòa án: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 30/2016/HĐCN ngày 29/01/2016 giữa Đinh Văn L, bà T, bà H vô hiệu. Tuyên hủy Quyết định số 617/QĐ-UBND và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 692762 ngày 05/02/2016 của UBND huyện T cấp cho bà Phạm Thị H. Tuyên bố hợp đồng thế chấp số: 011.16.00987/HĐTC ngày 29/3/2016 giữa Ngân hàng H và bà H vô hiệu.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các bị đơn trình bày:

Ông Đinh Văn L trình bày: Ngày 20/4/2010 ông và bà T có vay của Quỹ tín dụng nhân dân trung ương chi nhánh Phú Thọ (nay là Ngân hàng H chi nhánh Phú Thọ) số tiền 2.500.000.000đ, thời hạn vay 05 năm, lãi suất 1,4%/tháng, tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất số BA 454261 do UBND huyện T cấp ngày 12/4/2010 đứng tên Đinh Văn L và Lê Anh T, tài sản trên đất là ngôi nhà nghỉ xây 03 tầng. Do làm ăn thua lỗ và mâu thuẫn gia đình nên vợ chồng ly hôn, dẫn đến việc không trả được nợ cho Ngân hàng. Ngày 08/12/2015, Ngân hàng khởi kiện ra TAND huyện T. Trong thời gian giải quyết vụ án, ông và bà T đã thỏa thuận sẽ chuyển nhượng đất và nhà cho bà Phạm Thị H với giá 2.500.000.000đ để bà H đứng ra trả nợ cho Ngân hàng.

Phía Ngân hàng cũng tạo điều kiện cùng nhau tháo gỡ khó khăn nên đã rút yêu cầu khởi kiện tại tòa án. Được sự đồng ý của Ngân hàng, ngày 26/01/2016 bà H đã trực tiếp nộp 2.500.000.000đ và các bên thực hiện việc giải chấp, xóa đăng ký giao dịch bảo đảm. Cùng ngày, ông và bà T, bà H thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cùng tài sản trên đất cho bà H với giá 2.500.000.000đ, nhưng để không phải chịu thuế cao nên các bên thống nhất hủy hợp đồng này để thay thế bằng hợp đồng khác có giá trị chuyển nhượng thấp hơn. Ngày 29/01/2016 tại Văn phòng công chứng K, các bên ký lại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất với giá chuyển nhượng là 800.000.000đ. Nay ông Q yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 30/2016/HĐCN ngày 29/01/2016 giữa ông, bà T và bà H là vô hiệu ông không đồng ý.

Bà Lê Anh T trình bày: Bà xác nhận việc bà và Đinh Văn L vay thế chấp ở Ngân hàng rồi không trả được nợ và phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất như Đinh Văn L đã trình bày là đúng. Ngày 05/4/2016 bà và bà H đã ký văn bản thỏa thuận về tài sản. Theo đó, bà sẽ thanh toán lại cho bà H số tiền 2.500.000.000đ và số tiền lãi của số tiền này theo lãi suất của Ngân hàng H. Bà H có nghĩa vụ chuyển nhượng lại đất và nhà cho bà, hiện nay bà đã trả hết tiền cho bà H. Giữa bà và bà H cùng thống nhất chuyển nhượng lại nhà và đất cho người thứ ba là bà Nguyễn Thị Tuyết T, hiện các bên còn nợ nhau 69.000.000đ. Bà đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số: 30/2016/HĐCN ngày 29/01/2016 giữa Đinh Văn L, bà T và bà H. Yêu cầu bà T thực hiện nghĩa vụ trả nợ 69.000.000đ cho bà.

Bà Phạm Thị H trình bày: Bà và Đinh Văn L, bà T là chỗ quen biết trong công việc. Bà có biết Đinh Văn L, bà T đã vay Ngân hàng H chi nhánh Phú Thọ số tiền 2.500.000.000đ nhưng do làm ăn khó khăn nên không có điều kiện trả nợ, tài sản bảo đảm cho khoản vay này là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1-2, tờ bản đồ số 13, đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 454261. Ngày 08/12/2015 Ngân hàng đã có đơn kiện Đinh Văn L, bà T ra TAND huyện T để buộc thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Để có tiền trả nợ, Đinh Văn L bà T có ý định bán tài sản bảo đảm cho bà để bà là người thay thế thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Bà đồng ý với yêu cầu của Đinh Văn L, bà T nhưng kèm theo điều kiện phải được sự đồng ý của Ngân hàng và phía Ngân hàng phải giảm lãi suất thì bà sẽ mua.

Ngày 18/01/2016 Ngân hàng họp Hội đồng tín dụng đề nghị Ngân hàng H chấp thuận yêu cầu của bà. Ngày 22/01/2016 Ngân hàng rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Ngày 26/01/2016 bà trực tiếp nộp 2.500.000.000đ vào Ngân hàng, đồng thời thực hiện giải chấp toàn bộ tài sản mà Đinh Văn L, bà T đã thế chấp tại Ngân hàng. Các bên thống nhất giá trị chuyển nhượng là 2.500.000.000đ. Ngày 27/01/2016 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xóa đăng ký giao dịch bảo đảm của Đinh Văn L, bà T. Ngày 29/01/2016 tại Văn phòng công chứng K, các bên thống nhất nhờ công chứng viên viết giá trị chuyển nhượng là 2.500.000.000đ. Sau đó Đinh Văn L, bà T đề nghị bà làm lại hợp đồng với giá 800.000.000đ để giảm bớt nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước. Vì vậy các bên thống nhất lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất với giá 800.000.000đ. Ngày 05/02/2016 bà đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 692762 và bà đã dùng tài sản này để

thế chấp tại Ngân hàng H chi nhánh Phú Thọ với hạn mức tín dụng là 2.300.000.000đ. Đối với các yêu cầu khởi kiện của ông Q, bà không đồng ý do tài sản đã được các bên chuyển nhượng đúng quy định pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Vũ Thị Th trình bày: Bà ủy quyền cho ông Q tham gia tố tụng tại Tòa án, bà đồng ý với toàn bộ quan điểm của ông Q.

Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng H - bà Nguyễn Thị Bích N – trình bày:

Bà xác nhận việc Đình Văn L, bà T vay tiền, thế chấp tài sản như Đình Văn L, bà T trình bày là đúng.

Ngày 11/4/2014 THADS T đã làm việc với Ngân hàng về việc xác minh tài sản của Đình Văn L, bà T đang thế chấp tại Ngân hàng. Ban giám đốc Ngân hàng nhất trí đề THADS T xử lý tài sản thế chấp của Đình Văn L, bà T theo quy định pháp luật, số tiền thu từ việc xử lý tài sản sẽ thanh toán cho Ngân hàng cả gốc, lãi phát sinh theo quy định tại Hợp đồng tín dụng số D3HTS0000 ngày 20/4/2010 giữa Ngân hàng và Đình Văn L, bà T, sau đó trả cho người được thi hành án theo Quyết định của Tòa án.

Ngày 25/6/2014 chấp hành viên Chi cục THADS huyện T đã ra Quyết định số 01/QĐ-CCTHA về việc cưỡng chế kê biên xử lý tài sản của Đình Văn L, bà T đối với các tài sản: 01 xe ô tô BKS số 19L-3376 mang tên Đình Văn L; 01 nhà nghỉ trên diện tích đất 338m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 454261 do UBND huyện T cấp ngày 12/4/2010. Kể từ khi THADS T kê biên tài sản thế chấp, Đình Văn L và bà T đã vi phạm cam kết tại Hợp đồng tín dụng đã ký, không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng.

Ngày 22/9/2014, tại Quyết định giám đốc thẩm số 02/2014/DS-GĐT Ủy ban thẩm phán TAND tỉnh Phú Thọ đã hủy bản án dân sự sơ thẩm số 01/2013/DS-ST ngày 15/5/2013 của TAND huyện T, giao hồ sơ cho TAND huyện T giải quyết lại theo thủ tục chung. Thực hiện Quyết định Giám đốc thẩm, THADS T đã ra Quyết định số 03/QĐ-CCTHA đình chỉ thi hành Quyết định thi hành án số 09/QĐ-CCTHA ngày 20/01/2014 đối với Đình Văn L, bà T; đồng thời ngày 27/7/2015 chấp hành viên CCTHADS huyện T đã ra Quyết định số 01/QĐ-CCTHA giải tỏa kê biên tài sản hiện đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng.

Do Đình Văn L, bà T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, ngày 08/12/2015 Ngân hàng khởi kiện Đình Văn L, bà T tại TAND huyện T. Ngày 15/01/2016 Đình Văn L, bà T tìm được người mua tài sản thế chấp là bà Phạm Thị H và có đơn xin được trả nợ, đề nghị giảm lãi suất tiền vay. Ngày 18/01/2016 Ngân hàng họp Hội đồng tín dụng chấp thuận trình Ngân hàng H phê duyệt. Ngày 22/01/2016 Ngân hàng rút đơn khởi kiện và được TAND huyện T đình chỉ vụ án. Ngày 26/01/2016 Ngân hàng đã có văn bản chấp thuận cho Đình Văn L, bà T được giảm lãi suất tiền vay như đã trình, gia đình Đình Văn L cùng bà H đã trả hết số tiền nợ nên Ngân hàng tiến hành xóa đăng ký giao dịch bảo đảm cùng ngày.

Ngày 18/3/2016 bà H có nhu cầu vay vốn để trả nợ tiền mua tài sản, tài sản đảm bảo chính là tài sản đã nhận chuyển nhượng từ Đình Văn L, bà T, đã được UBND huyện T cấp Giấy CNQSD đất số CD 692762 ngày 05/02/2016.

Ngày 29/3/2016 Ngân hàng đã ký hợp đồng thế chấp bảo đảm tiền vay số 011.16.00987/HĐTC và tiến hành đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T cùng ngày. Ngày 30/3/2016 Ngân hàng đã ký Hợp đồng tín dụng số THPGC00002/HĐTD duyệt cho bà H vay số tiền 2.300.000.000đ. Việc cấp tín dụng và nhận tài sản bảo đảm của bà H là hoàn toàn đúng quy định hiện hành.

Ngân hàng đề nghị Tòa án xét xử việc chuyển nhượng QSD đất của Đinh Văn L và bà T để trả nợ cho Ngân hàng là hợp pháp; giữ nguyên Quyết định số 617/QĐ-UBND và Giấy CNQSD đất số CD 692762 ngày 05/02/2016 của UBND huyện T cấp cho bà Phạm Thị H vì tài sản này đang được thế chấp hợp pháp để vay vốn tại Ngân hàng H chi nhánh Phú Thọ.

Đại diện theo ủy quyền của Văn phòng công chứng K trình bày: Ngày 27/01/2016 Đinh Văn L, bà T, bà H đến Văn phòng công chứng K (Văn phòng) yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 1-2, tờ bản đồ 13, địa chỉ tại Khu 3, xã P, huyện T, tỉnh Phú Thọ, có GCNQSD đất số BA 454261 do UBND huyện T cấp ngày 12/4/2010. Sau khi kiểm tra thông tin khách hàng, thông tin tài sản qua các bản gốc đã rõ ràng, chính xác, kiểm tra hệ thống sổ sách lưu tại Văn phòng không thấy có yêu cầu ngăn chặn của các cá nhân, tổ chức và có đủ điều kiện để thiết lập hợp đồng giao dịch, Công chứng viên mới ký vào văn bản công chứng.

Ngày 28/01/2016 Đinh Văn L, bà H, bà T đến Văn phòng yêu cầu hủy hợp đồng ngày 27/01/2016. Văn phòng đã làm văn bản hủy hợp đồng số 02/2016/HĐCN để hủy hợp đồng số 27/2016/HĐCN.

Ngày 29/01/2016 Đinh Văn L, bà H, bà T lại đến Văn phòng yêu cầu lập Hợp đồng chuyển nhượng như lần giao dịch ngày 27/01/2016. Văn phòng thấy việc lập hợp đồng chuyển nhượng mới với tài sản này không trái quy định của pháp luật nên đã tiến hành lập hợp đồng số 30/2016/HĐCN theo quy định pháp luật.

Văn phòng công chứng không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông Q đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng số 30/2016/HĐCN ngày 29/01/2016 vô hiệu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 30/2016/HĐCN ngày 29/01/2016 giữa Đinh Văn L, bà T, bà H vô hiệu.

Tuyên hủy Quyết định số 617/QĐ-UBND và Giấy CNQSD đất số CD 692762 ngày 05/02/2016 của UBND huyện T cấp cho bà Phạm Thị H.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp số: 011.16.00987 ngày 29/3/2016 giữa Ngân hàng H chi nhánh Phú Thọ với bà H vô hiệu.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 Tòa án nhân dân huyện T đã quyết định:

Căn cứ các Điều 116, 117, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 1, 3 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013 và Điều 64 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; Căn cứ khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35,

điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ vào điểm a, khoản 3 Điều 27 và danh mục được ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn Q gồm các yêu cầu sau:

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số: 30/2016/HĐCN ngày 29/01/2016 giữa ông Đinh Văn L, bà Lê Anh T và bà Phạm Thị H vô hiệu;

- Yêu cầu hủy Quyết định số 617/QĐ-UBND và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 692762 ngày 05/02/2016 của UBND huyện T cấp cho bà Phạm Thị H;

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp số: 011.16.00987 ngày 29/3/2016 giữa Ngân hàng H và bà Phạm Thị H vô hiệu.

Bản án còn quyết định về án phí, tuyên quyền kháng cáo.

Ngày 09/12/2019 ông Đinh Văn Q có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ngày 17/12/2019 ông Q có đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số: 30/2016/HĐCN ngày 29/01/2016 giữa ông Đinh Văn L, bà Lê Anh T và bà Phạm Thị H vô hiệu; Tuyên hủy Quyết định số 617/QĐ-UBND và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 692762 ngày 05/02/2016 của UBND huyện T cấp cho bà Phạm Thị H; Tuyên bố hợp đồng thế chấp số: 011.16.00987 ngày 29/3/2016 giữa Ngân hàng H và bà Phạm Thị H vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 12/6/2020:

Ông Q giữ nguyên nội dung kháng cáo. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Q trình bày những căn cứ kháng cáo (chi tiết tại biên bản phiên tòa). Ông Q không bổ sung gì thêm.

Đại diện Ngân hàng HTX Việt Nam trình bày việc đồng ý cho Đinh Văn L, bà T bán tài sản thế chấp là để trả nợ cho ngân hàng khoản vay đã quá hạn. việc này là đúng pháp luật và đúng quy định của ngân hàng. Hợp đồng thế chấp hợp pháp; đề nghị không chấp nhận kháng cáo.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ đề nghị xác minh thêm việc Đinh Văn L, bà T nộp thuế như thế nào; việc bà T, bà H đã bán nhà, đất cho bà T như thế nào, ai đang là người quản lý ngôi nhà và thửa đất để đưa họ vào tham gia tố tụng.

Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa, thu thập thêm tài liệu chứng cứ.

Kết quả thu thập bổ sung chứng cứ:

Tại Công văn số: 44/CV-CNPT ngày 23/6/2020 có nội dung bà Phạm Thị H là người phải trả gốc lãi đối với khoản tiền 2,3 tỷ đồng đã vay theo hợp đồng tín dụng. Ngân hàng không nhận được văn bản nào về việc bà H, bà T, bà T thỏa thuận chuyển nhượng tài sản hiện bà H đang thế chấp tại ngân hàng cho bà T.

Tại Công văn số: 577/CCT-NVT ngày 23/6/2020 của Chi cục thuế khu vực Thanh Sơn – T và các tài liệu sao gửi kèm theo xác định ông Đinh Văn L nộp thuế thu nhập cá nhân, thuế trước bạ tính trên số tiền 800 triệu đồng theo hợp đồng chuyển nhượng.

Tại bản tự khai ngày 30/6/2020 và ngày 23/7/2020 bà Nguyễn Thị Tuyết T xác nhận hiện đang quản lý thửa đất 1-2, tờ bản đồ số 13, và ngôi nhà trên đất nhưng từ chối tham gia tố tụng.

Tại phiên tòa ngày 30/7/2020:

Ông Q vẫn giữ nguyên kháng cáo. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Q cho rằng: Hợp đồng chuyển nhượng đất số 30 là giả tạo, trái pháp luật, vi phạm các quy định về giao dịch, về hợp đồng theo quy định của Bộ luật dân sự, là việc tẩu tán tài sản trốn nghĩa vụ thi hành án; Hợp đồng thế chấp tài sản vi phạm các quy định của Nghị định 163 về thế chấp tài sản; Nghị định số 62 về thi hành án dân sự. Ngân hàng không ngay tình, đã tiếp tay cho hành vi sai trái để Đinh Văn L, bà T bán trót lọt tài sản. Ủy quyền của Ngân hàng H Việt Nam đã hết hiệu lực, bà N không đủ tư cách đại diện cho Ngân hàng (chi tiết tại Luận cứ của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Q lưu hồ sơ vụ án).

Đại diện Ngân hàng H trình bày: Giấy ủy quyền năm 2013 còn hiệu lực. Đây là ủy quyền của Hội đồng quản trị của Ngân hàng H, không phải của cá nhân ông Chủ tịch Hội đồng quản trị, việc ông chủ tịch về hưu không làm mất đi hiệu lực của ủy quyền; Chủ tịch Hội đồng quản trị mới cũng đã có văn bản ủy quyền thay thế. Tài sản là tài sản đã thế chấp cho ngân hàng H để vay 2,5 tỷ đồng thời gian 5 năm, khoản vay đã quá hạn trả nợ, đã hai lần Trung tâm bán đấu giá tài sản tổ chức bán mà không ai mua; ngân hàng đã phải kiện ra tòa, Đinh Văn L, bà T tìm được người mua ngân hàng còn phải đồng ý giảm hơn 400 triệu đồng tiền lãi thì bà H mới mua, việc cho Đinh Văn L, bà T tự bán tài sản thế chấp là bình thường, ngân hàng đã giải chấp, hai bên mua bán là tự nguyện giữa hai bên ngân hàng không can thiệp, người bảo vệ cho ông Q nói ngân hàng tiếp tay để cho tẩu tán tài sản trót lọt là phát biểu suy diễn, vô căn cứ. Bà H có có sổ đỏ thế chấp hợp pháp ngân hàng cho vay tiền, thế chấp có đăng ký giao dịch bảo đảm hợp pháp. Đề nghị Tòa án không chấp nhận kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm (chi tiết tại bài phát biểu lưu hồ sơ vụ án).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ kết quả tranh luận công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Kháng cáo trong hạn luật định được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số: 30/2016/HĐCN ngày 29/01/2016 vô hiệu. Xét thấy:

Hợp đồng số 30/2016/HĐCN ngày 29/01/2016 là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 338m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1 - 3, tờ bản đồ số 13 tại địa chỉ khu 3, xã P, huyện T, tỉnh Phú Thọ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số BA 454261 do UBND huyện T cấp ngày 12/4/2010 đứng tên ông Đinh Văn L, bà Lê Anh T) giữa ông Đinh Văn L, bà Lê Anh T với bà Phạm Thị H. Là tài sản mà Đinh Văn L, bà T thế chấp để vay 2,5 tỷ đồng tại Quỹ tín dụng nhân dân Trung ương từ năm 2010. Cụ thể:

Ngày 20/4/2010 Quỹ tín dụng N- Chi nhánh Phú Thọ (Nay là Ngân hàng H - Chi nhánh Phú Thọ) và ông Đinh Văn L, bà Lê Anh T ký kết Hợp đồng tín dụng số D3 HTS 0001 cho Đinh Văn L, bà T vay số tiền 2.500.000.000đ, thời hạn vay là 05 năm. Tài sản thế chấp bảo đảm khoản vay là quyền sử dụng 338m² đất thừa số 1-3, tờ bản đồ số 13 tại địa chỉ khu 3, xã P, huyện T, tỉnh Phú Thọ theo hợp đồng thế chấp tài sản ký kết ngày 19/4/2010 và phụ lục hợp đồng ký tháng 3/2011 thế chấp ngôi nhà 3 tầng xây trên đất. Tài sản được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Sau khi đến thời hạn trả nợ, do Đinh Văn L, bà T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ nên ngày 08/12/2015 Ngân hàng H khởi kiện tại TAND huyện T. Ngày 15/01/2016 Đinh Văn L, bà T tìm được người mua tài sản thế chấp là bà Phạm Thị H và bà Phạm Thị H có đơn xin được trả nợ, xin giảm lãi xuất tiền vay, được Hội đồng tín dụng ngân hàng H đồng ý. Ngày 22/01/2016 Ngân hàng H rút đơn kiện. Ngày 26/01/2016 Ngân hàng H có văn bản chấp thuận đồng ý cho Đinh Văn L, bà T được bán tài sản thế chấp để trả nợ cho ngân hàng.

Quyền sử dụng 338m² đất thừa đất số 1 -3, tờ bản đồ số 13 tại địa chỉ khu 3, xã P, huyện T, tỉnh Phú Thọ là tài sản Đinh Văn L, bà T đã thế chấp cho Ngân hàng H - Chi nhánh Phú Thọ từ ngày 14/01/2010 để bảo đảm cho khoản tiền vay theo hợp đồng tín dụng cùng ngày 20/4/2010; là một giao dịch chuyển giao tài sản có điều kiện. Việc Ngân hàng H đồng ý cho Đinh Văn L, bà T xử lý tài sản thế chấp lấy tiền trả nợ là đúng quy định của pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 30/2016/HĐCN ngày 29/01/2016 giữa Đinh Văn L, bà T với bà H chính là việc xử lý tài sản thế chấp để trả nợ khoản vay của Đinh Văn L, bà T theo hợp đồng tín dụng từ ngày 20/4/2010 trước khi ông Q, bà Th cho Đinh Văn L, bà T vay tiền; trước khi có bản án số: 01/2013/DS-ST ngày 15/5/2013 của TAND huyện T, tỉnh Phú Thọ.

Trước thời điểm Đinh Văn L, bà T bán tài sản cho bà H thì Trung tâm bán đấu giá tài sản đã hai lần thông báo bán đấu giá tài sản này: Lần thứ nhất ngày 27/7/2015 với giá khởi điểm là 3.338.200.000đ, lần thứ hai giá khởi điểm là 3.004.380.000đ nhưng đều không có người mua. Khi đồng ý cho Đinh Văn L, bà T tự bán tài sản để trả nợ, Ngân hàng H còn phải giảm cả nợ lãi (trên 400 triệu đồng) thì bà H mới chấp nhận mua. Tuy ông Q có ý kiến cho rằng giá tài sản thấp, Tòa án có hỏi nhưng ông Q không yêu cầu định giá, không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Mặt khác thời điểm giao dịch là từ năm 2016, đã qua 4 năm nên định giá lại sẽ không còn chính xác. Đồng thời tài sản lại đang do người khác quản lý (bà T) nhưng lại kiên quyết không tham gia tố tụng.

Căn cứ Công văn số 162/CV- CCTHA ngày 16/05/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T; căn cứ Luận cứ của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Q cho thấy hiện nay Đinh Văn L, bà T sở hữu hai tài sản đó là: 01 nhà đất diện tích 1067m², GCN số Y796180, tại khu Đồng Tâm, xã K, huyện T hiện đang thế chấp

tại ngân hàng Agribank chi nhánh T vay với số tiền 9.614.690đ; 01 tài sản là nhà đất tại xã P (thửa đất 1-3, 338m², ngôi nhà 3 tầng trên đất trên) thế chấp tại Ngân hàng H nên thửa đất 1-3, 338m², ngôi nhà 3 tầng trên đất trên không phải là tài sản duy nhất để thi hành án.

Hợp đồng ghi giá là 800 triệu đồng tuy có gây thất thu thuế, nhưng hai bên thừa nhận giá chuyển nhượng là 2,5 tỷ đồng, không có tranh chấp; hợp đồng đã được thực hiện toàn bộ nên không cần phải hủy hợp đồng. Hội đồng xét xử sẽ có văn bản kiến nghị yêu cầu cơ quan thuế truy thu khoản thuế thất thu theo quy định của pháp luật về thuế.

Tại bản tự khai ngày 30/6/2020 và ngày 23/7/2020 bà Nguyễn Thị Tuyết T khai đang quản lý nhà đất mà bà H đang thế chấp tại ngân hàng do bà H, ông Thắng (chồng bà H) chuyển nhượng lại, không phải với bà T, nhưng từ chối tham gia tố tụng. Bà T xác định sẽ giải quyết cá nhân giữa bà T và bà H nên Tòa án không đưa bà T vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Việc này có tranh chấp sẽ giải quyết bởi vụ việc khác.

Như vậy, việc Đinh Văn L, bà T chuyển nhượng nhà đất cho bà H theo Hợp đồng số: 30/2016/HĐCN ngày 29/01/2016 là để trả khoản vay của Ngân hàng HTX Việt Nam đã quá hạn trả nợ được sự đồng ý của Ngân hàng. Tài sản chuyển nhượng bởi hợp đồng số 30/2016/HĐCN ngày 29/01/2016 không phải là tài sản duy nhất để thi hành án nên không phải là tẩu tán tài sản, không thuộc trường hợp quy định tại Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thi hành án dân sự. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông Q tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 30/2016/HĐCN ngày 29/01/2016 vô hiệu là đúng.

[3] Đối với nội dung kháng cáo yêu cầu tuyên hủy Quyết định số 617/QĐ-UBND ngày 05/02/2016 của UBND huyện T “Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị H”; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 692762 và sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00121 ngày 05/02/2016 mang tên bà Phạm Thị H; Tuyên bố hợp đồng thế chấp số: 011.16.00987 ngày 29/3/2016 giữa Ngân hàng H và bà Phạm Thị H vô hiệu. Xét thấy:

Tuy ông Q có đơn yêu cầu nhưng bản án số 01/2013/DS-ST ngày 15/5/2013 đã bị hủy, Chi cục thi hành án dân sự huyện T đã hủy Quyết định kê biên tài sản. Bản án số 02/2016/DS-PT ngày 11/01/2016 của TAND tỉnh Phú Thọ có hiệu lực nhưng chưa thi hành. Tại thời điểm ký kết hợp đồng tài sản đủ điều kiện chuyển nhượng, được xóa thế chấp, không bị kê biên, không tranh chấp, không phải là tài sản duy nhất để thi hành án nên Cơ quan Nhà nước chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng số 30/2016/HĐCN là không trái pháp luật. Hợp đồng số 30/2016/HĐCN ngày 29/01/2016 có hiệu lực, nên Quyết định số 617/QĐ-UBND “Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị H là đúng pháp luật. Bà H sử dụng tài sản này thế chấp (Hợp đồng thế chấp số 011.16.00987 ngày 29/3/2016) để vay tiền của Ngân hàng H - Chi nhánh Phú Thọ là hợp pháp. Hợp đồng thế chấp được chấp nhận theo quy định tại Điều 133 BLDS năm 2015. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận các yêu cầu trên của ông Q là đúng. Ủy quyền số 164/2013/QĐ –NHHT ngày 01/7/2013 và ủy quyền số

01A/2020/QĐ-NHHT ngày 10/01/2020 là ủy quyền thường xuyên. Hai văn bản ủy quyền kế tiếp liên tục nên bà Ngọc là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng H là hợp pháp.

Vì vậy, kháng cáo của ông Q, luận cứ của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Q không có cơ sở chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[4] Về án phí phúc thẩm: Ông Q kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự;

[1] Không chấp nhận kháng cáo của ông Đinh Văn Q. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 05/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Phú Thọ.

Căn cứ các Điều 116, 117, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 1, 3 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013 và Điều 64 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; Căn cứ khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ vào điểm a, khoản 3 Điều 27, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn Q gồm các yêu cầu sau:

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số: 30/2016/HĐCN ngày 29/01/2016 giữa ông Đinh Văn L, bà Lê Anh T và bà Phạm Thị H vô hiệu;

- Yêu cầu hủy Quyết định số 617/QĐ-UBND và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 692762 ngày 05/02/2016 của UBND huyện T cấp cho bà Phạm Thị H;

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp số: 011.16.00987 ngày 29/3/2016 giữa Ngân hàng H và bà Phạm Thị H vô hiệu.

2. Án phí sơ thẩm: Ông Đinh Văn Q phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Xác nhận ông Đinh Văn Q đã nộp 2.000.000đ (Hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án theo biên lai số AA/2018/0003198 ngày 04/6/2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ. Nay chuyển 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) thành án phí, trả lại cho ông Q 1.700.000đ (Một triệu bảy trăm nghìn đồng) đã thu.

3. Án phí phúc thẩm: Ông Đinh Văn Q phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Xác nhận ông Đinh Văn Q đã nộp 300.000đ (Ba

trăm nghìn đồng) theo biên lai số AA/2018/0000823 ngày 17/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Phú Thọ.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu HS, AV.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Việt Tiến