TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH KON TUM** Bản án số: **01**/2025/DS-PT Ngày : 13/01/2025 *"V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng và YCĐL tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ 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 KON TUM

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Văn Pho.

Các Thẩm phán: Bà Dương Thị Vân,

Ông Huỳnh Nguyên .

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Trần Thị Tuyết – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum*: Bà Chu Thị Sáu – Kiểm sát viên.

Trong ngày 13 tháng 01 năm 2025, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 34/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2024 về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng và yêu cầu độc lập về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đăk Hà, tỉnh Kon Tum bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 34/2024/QĐXX-PT ngày 03 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển Thành phố H (tên viết tắt: H2); Địa chỉ: Số B B, đường N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

+Ông Dương Thọ Q; chức vụ: Giám đốc phòng khách hàng cá nhân Chi nhánh K2; vắng mặt.

+Ông Nguyễn Tấn L; Chức vụ: Chuyên viên phòng khách hàng. Cùng địa chỉ: E T, Phường Q, thành phố K. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Đinh Bá V, sinh năm 1990 và bà Trương Thị N; sinh năm: 1989; cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Kon Tum. Vắng mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

+ Ông A K; sinh năm: 1983; Bà Y H; sinh năm: 1981 (có yêu cầu độc lập). Có mặt.

+ Ông A J; sinh năm: 1987; bà Y K1; sinh năm: 1988; Có mặt.

+ Ông Nguyễn Văn N1; Địa chỉ: Khối phố E, Thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Kon Tum. Có đơn xin xét xư vắng mặt.

+ Bà Y Đ; sinh năm: 1948; bà Y H, sinh năm 1979; ông A H1, sinh năm 1981; ông A U, sinh năm 1983; bà Y L1, sinh năm 1991; Có đơn xin xét xư vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã N, huyện Đ, tỉnh Kon Tum.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 13/02 /2023, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung, ban tự khai, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày.

H2 có ký kết Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 0016/21CNKT/HĐTD ngày 27/01/2022 (viết tắt: HĐ0016) và Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 3945/22 MN/HĐTD ngày 21/01/2022 (viết tắt: HĐ3945) với ông Đinh Bá V và bà Trương Thị N cho vay tổng số tiền gốc 1.100.000.000 đồng (*Một tỷ, một trăm triệu đồng*); Mục đích sử dụng vốn: chăn nuôi heo và kinh doanh hàng nông sản. Thời hạn vay là 12 tháng, kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay trong hạn 11%/năm với hợp đồng HĐ0016 và 8.6%/năm đối với hợp đồng HĐ3945. Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn áp dụng đối với nợ gốc quá hạn kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn; Lãi suất chậm trả lãi: 10%/năm. H2 đã giải ngân đủ số tiền vay cho ông V và bà N theo Khế ước nhận nợ số: 0016/ 21CNKT/ HĐTD/ KUNN02 ngày 27/01/2022 (viết tắt: KƯ0016) và 3945/22MN/HĐTD/ KUNN01 ngày 21/01/2022 (viết tắt: KƯ3945). Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông V và bà N vi phạm nghĩa vụ trả nợ tiền gốc vay khi đến kỳ hạn thanh toán như thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng mà hai bên ký kết. H2 đã đôn đốc, thông báo cho ông V và bà N nhiều lần nhưng ông, bà vẫn không trả số nợ trên, toàn bộ số nợ đã chuyển sang nợ quá hạn nên H2 khởi kiện yêu cầu ông V và bà N trả nợ toàn bộ số tiền gốc và tiền lãi vay quá hạn cho H2.

Để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ, ông V và bà N đã thế chấp cho H2 các tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số: 0016/21CNKT/HĐBĐ ngày 27/01/2021 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số: 0052/17/HĐBĐ-226 ngày 22/03/2017; Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 0052/17/HĐBĐ-226 ngày 22/03/2017/PL-01 ngày 16/01/2018; Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 0052/17/HĐBĐ-226 ngày 22/03/2017/PL-02 ngày 21/01/2022. Các tài sản thế chấp gồm:

+ Quyền sử dụng đất tại Thôn A (Thôn Đ), xã N, huyện Đ, tỉnh Kon lum. Vị trí lô đất tại tờ bản đồ số 11, thửa đất số 20, diện tích 27.133,2m^2. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 272403, số vào sổ cấp GCN: CS 01334 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh K cấp ngày 07/3/2017 mang tên Đinh Bá V.

+ Quyền sử dụng đất tại: Thôn Đ, xã N, huyện Đ, tỉnh Kon Tum. Vị trí lô đất tại tờ bản đồ số 03, thửa đất số 8. Diện tích: 15.556,7 m^2. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 506629, số vào sổ cấp GCN: CH 02396 do UBND huyện Đ cấp ngày 14/01/2021 mang tên ông Đinh Bá V và bà Trương Thị N.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ yêu cầu khởi kiện về nội dung tiền gốc và lãi, cung cấp cho Tòa án bảng theo dõi tiền gốc, tiền lãi vay quá hạn và yêu cầu ông V và bà N phải có trách nhiệm trả nợ cho H2 số tiền nợ gốc và tiền lãi quá hạn tính đến ngày 21/8/2023 là: 1.327.432.278 đồng. Trong đó: Nợ tiền gốc: 1.100.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn: 95.544.658 đồng; Nợ tiền lãi quá hạn: 131.887.620 đồng và yêu cầu tiếp tục tính lãi phát sinh kể từ ngày 22/8/2023 trên số nợ gốc thực nợ theo Hợp đồng: HĐ0016 và HĐ3945, Khế ước: KƯ0016; KƯ3945 cho đến khi ông ông V và bà N thanh toán xong khoản nợ. Trường hợp ông V và bà N không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì H2 được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ vay. Nếu số tiền phát mại tài sản thế chấp không đủ để thanh toán hết khoản nợ của ông V và bà N tại H2 thì ông V và bà N vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho H2.

Về án phí dân sự sơ thẩm và tiền chi phí tố tụng: Yêu cầu bị đơn ông V và bà N phải chịu theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai có trong hồ sơ vụ án bị đơn anh Đinh Bá V *và chị* Trương Thị N *có ý kiến:* Vợ chồng anh V, chị N có vay của H2 1.100.000.000 đồng tiền gốc. Việc vay đã nhiều năm, năm 2022 là đáo lần cuối. Hiện nay vợ chồng anh V chưa trả nợ được cho H2. Khi vay vợ chồng anh V có thế chấp 02 tài sản cho H2. Nay vợ chồng anh V không có khả năng trả nợ cho ngân hàng nên chấp nhận cho ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp. Đối với thửa đất 2,7ha có tranh chấp thì bìa đất này, anh V được A J là con rể của ông A R, bà Y Đ nhờ đứng tên bìa đỏ để vay hộ số tiền 300.000.000 đồng. Cụ thể, năm 2017, anh V làm hồ sơ vay vốn thế chấp thửa đất này số tiền 400.000.000 đồng (Trong đó,

300.000.000 đồng trừ nợ của A J, còn 100.000.000 đồng V sử dụng). Giữa hai bên có thỏa thuận trong thời hạn 3 năm A J trả tiền thì anh V sẽ trả lại bìa đỏ. Anh V cũng thừa nhận việc đứng tên bìa mục đích để vay tiền hộ cho A J chứ không nhận chuyển nhượng thửa đất này trên thực tế, anh V không quản lý, sử dụng thửa đất trên.

Trong quá trình tòa án giải quyết vụ án, thời điểm từ tháng 01/2024 đến 07/2024 anh V, chị N có mặt tại nơi cư trú, thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định khi làm việc với Tòa án. Từ tháng 7/2024, anh V, chị N thường xuyên vắng mặt tại nơi cư trú, không thông báo, cung cấp cho tòa án địa chỉ nơi cư trú, không rõ thời điểm trở về gây khó khăn trong quá trình giải quyết vụ án.

Theo đơn yêu cầu độc lập, bản tự khai, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập - anh A K và chị Y H trình bày:

Hiện vợ chồng anh A K đang canh tác tại một phần thửa đất số 20, tờ bản đồ số 11, trên đất có 550 cây là phê trồng năm 2016 và khoảng 20 cây chanh trồng năm thứ 5. Phần đất này A K đã canh tác và khai hoang, sử dụng ổn định đất, không tranh chấp với ai từ năm 2012 cho đến nay. Thửa đất này, ngày 17/11/2014 UBND huyện Đ đã cấp GCNQSDĐ số BT 385638, số vào sổ cấp GCN: CH01609 cho ông A R và bà Y Đ, là bố mẹ của chị Y H. Việc diện tích đất này được ông A R bà Y Đ chuyển nhượng cho anh Đinh Bá V và bị anh V thế chấp vay tiền ngân hàng, anh A K không biết, đến khi tòa án giải quyết thì mới biết. Vì vậy đề nghị Tòa án giải quyết bảo vệ quyền lợi cho gia đình A K, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A R, bà Y Đ với Đinh Bá V.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 12/3/2024, người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Y Đ khai: không biết việc có giấy chứng nhận, cũng không chuyển nhượng đất cho ai vì lúc đấy đất đều do các con ông bà sử dụng. Ông A R, bà Y Đ, không biết đọc, không biết viết, bản thân bà Y Đ không nghe, nói tiếng việt nên không biết gì. Chỉ biết A J (là con rể) nói đi làm chứng minh nhân dân và chở ông bà đi 1 lần.

Tại bản tự khai, lời khai trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N1 trình bày:

Hiện ông N1 đang canh tác tại một phần thửa đất số 20, tờ bản đồ số 11, trên đất có 70 cây cà phê trồng năm 2016. Nguồn gốc là mua bán giấy viết tay với vợ chồng Y L1 là con A R, Y Đ từ năm 2014. Hiện trạng cây trồng còn sống, tuy nhiên cây không chăm sóc, cải tạo thường xuyên nên hiện trạng cây nhỏ, xấu. Ngày 09/7/2024, ông N1 đã bán cho vợ chồng A K 70 cây cà này giá 8.000.000 đồng (Tám triệu đồng) để vợ chồng A K tiện chăm sóc. Vì vậy, phần cây cà này nay thuộc về vợ chồng A K. Ông N1 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của

pháp luật và xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, phiên họp, phiên hòa giải, phiên tòa xét xử.

Tại biên bản lấy lời khai trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh A J trình bày:

Hiện vợ chồng anh A J đang canh tác tại một phần thửa đất số 20, tờ bản đồ số 11, trên đất có 500 cây cà phê trồng năm 2016. Hiện trạng cây trồng còn sống, tuy nhiên cây không có khả năng sinh trưởng và phát triển vì gia đình anh A J đã không chăm sóc, cải tạo từ năm 2022. Năm 2013, A J có làm hồ sơ để xin cấp bìa đỏ cho A R, Y Đ vì vợ chồng A J sống cùng nhà, chỉ biết được cấp bìa chứ không biết rõ là cấp bao nhiêu diện tích. Năm 2017 vợ chồng A J cần vay tiền một phần để trả nợ cho anh V, một phần để làm ăn nên nhờ anh V vay hộ 300.000.000 đồng. Do bị nợ xấu nên A J có nói với A R, Y Đ tách bìa để nhờ anh V đứng tên một phần thửa đất để vay hộ tiền. A J chở A R, Y Đ đến Văn phòng C để làm hợp đồng chuyển nhượng cho anh V luôn chứ không tách bìa cho vợ chồng A J. Hai bên thỏa thuận trong thời hạn 3 năm thì vợ chồng A J trả tiền cho anh V, anh V sẽ trả lại bìa đỏ cho ông A R, bà Y Đ. Đến khi Tòa án làm việc mới biết V đứng tên toàn bộ thửa đất. Thửa đất này anh V, chị N không biết, không canh tác, sử dụng. A Jong thống nhất với yêu cầu của vợ chồng A K và Y H (SN: 1981) đó là Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A R, bà Y Đ với Đinh Bá V để trả lại đất rẫy cho gia đình.

Tại đơn xin nêu ý kiến, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Y K1, Y H, *sinh năm 1979,* A H1, A U, Y L1 *trình bày:* thống nhất với yêu cầu của vợ chồng A K và Y H (SN: 1981) đó là Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A R, bà Y Đ với Đinh Bá V để trả lại đất rẫy cho gia đình.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 21/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đăk Hà đã quyết định như sau: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của H2 về nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0016/21CNKT/HĐTD và Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 3945/22MN/HĐTD ngày 21/01/2022 và xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số: 0016/21CNKT/HĐBĐ ngày 27/01/2021 và Hợp đồng thế chấp quyên sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số: 0052/17/HĐBĐ-226 ngày 22/03/2017, sửa đổi bổ sung. Buộc ông Đinh Bá V và bà Trương Thị N phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho H2 tổng số tiền nợ tính đến ngày 21/8/2023 là: 1.327.432.278 đồng. Trong đó: Nợ tiền gốc: 1.100.000.000 đồng, nợ tiền lãi trong hạn là: 95.544.658 đồng; Nợ tiền lãi quá hạn: 131.887.620 đồng. Ông Đinh Bá V và bà Trương Thị N còn phải chịu lãi từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm theo lãi suất đã thỏa thuận.

Trường hợp ông Đinh Bá V và bà Trương Thị N không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ toàn bộ số tiền gốc, tiền lãi đối với khoản vay nêu trên thì H2 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự tiến hành kê biên xử lý tài sản thế chấp gồm:

- Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng đất tại thôn Đ, Xã N, huyện Đ, tỉnh Kon Tum, tại tờ bản đồ số 11, thửa đất số 20. Phần đất không có tranh chấp diện tích: 17.860,2 m^2. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 272403, số vào sổ cấp GCN: CS 01334 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh K cấp ngày 07/3/2017 mang tên ông Đinh Bá V. Trên đất có 1.440 cây cà phê.

- Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng đất tại: Thôn Đ, xã N, huyện Đ, tỉnh Kon Tum. Vị trí lô đất tại tờ bản đồ số 03, thửa đất số 8. Diện tích: 15.556,7 m^2. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 506629, số vào sổ cấp GCN: CH 02396 do UBND huyện Đ cấp ngày 14/1/2021 mang tên ông Đinh Bá V và bà Trương Thị N.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 26/2023/DS-PT ngày 27/12/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum đã quyết định như sau: Hủy một phần bản án sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 21/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đăk Hà, tỉnh Kon Tum về xử lý tài sản đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số: 0052/17/HĐBĐ-226 ngày 22/03/2017, sửa đổi bổ sung ngày 21/01/2022 đối với GCNQSDĐ số CS 01334 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh K cấp ngày 07/3/2017 mang tên ông Đinh Bá V. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đăk Hà giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm đối với phần Bản án bị hủy.

Với nội dung trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Hà, tỉnh Kon Tum quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 122, 127, 131 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển thành phố H về xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp ông Đinh Bá V, bà Trương Thị N không có khả năng trả nợ hoặc không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đầy đủ và đúng hạn thì Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển thành phố H được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số: 0052/17/HĐBĐ-

226 ngày 22/03/2017, Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 0052/17/HĐBĐ-226/PL02 ngày 21/01/2022.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số: 0052/17/HĐBĐ-226 ngày 22/03/2017, Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 0052/17/HĐBĐ-226/PL02 ngày 21/01/2022 bị vô hiệu toàn bộ.

Về xử lý hậu quả: Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển thành phố H phải trả cho bà Y Đ và những người đồng thừa kế của ông A R bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 01334 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh K cấp ngày 07/3/2017 mang tên ông Đinh Bá V.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh A K và chị Y H.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A R, bà Y Đ và ông Đinh Bá V ngày 14/02/2017 tại Văn phòng C đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 11, diện tích 27.133,2m^2 tại Thôn A (Thôn Đ), xã N, huyện Đ, tỉnh Kon Tum bị vô hiệu toàn bộ.

Bà Y Đ và những người đồng thừa kế của ông A R có trách nhiệm liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện chỉnh lý theo đúng quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/10/2024, nguyên đơn – Ngân hàng TMCP P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đơn khởi kiện.

Những người có quyền và nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa trình bày: Đất của các ông bà khai hoang, canh tác từ năm 2012 đến nay. Các ông bà không biết việc ông A R bà Y D chuyển nhượng đất cho ông Đinh Bá V, rồi ông V1 thế chấp cho Ngân hàng. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của anh A K, không chấp nhận yêu cầu của ngân hàng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum phát biểu quan điểm giải quyết vụ án: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với những người tham gia tố tụng các đương sự đã chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ các Điều 293, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển Thành phố H (H2). Sửa bản án sơ thẩm theo hướng: chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế

chấp theo *Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0052/17/HĐBĐ-226 ngày 22/03/2017, Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 0052/17/HĐBĐ-226/PL02 ngày 21/01/2022 đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 01334 do* Sở tài nguyên môi trường tỉnh K *cấp ngày 07/3/2017 mang tên ông* Đinh Bá V. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan liên quan là anh A K, yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/02/2017 tại Văn phòng C giữa ông A R, bà Y Đ và Đinh Bá V. Ngân hàng được phát mãi tài sản thế chấp của ông Đinh Bá V nhưng phải hoàn trả giá trị tài sản trên đất cho anh A K theo biên bản định giá là 375.160.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn H2 được lập đúng theo thủ tục và trong hạn luật định, nên được HĐXX xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Anh Đinh Bá V và chị Trịnh Thị N2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. HĐXX áp dụng khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án vắng mặt anh Đinh Bá V và chị Trịnh Thị N2.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền: cấp sơ thẩm đã xác định đúng theo quy định khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3]. Xét kháng cáo của nguyên đơn H2:

[3.1]. Xét tính pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số BT 385638, số vào sổ cấp GCN: CH01609 giữa ông A R, bà Y Đ và ông Đinh Bá V ngày 14/02/2017, HĐXX xét thấy:

Tại các biên bản lấy lời khai, biên bản đối chất, bản tự khai, anh A J và anh Đinh Bá V, chị Trịnh Thị N2 đều thống nhất nội dung: Vì lý do đã bị vào danh sách nợ xấu và nợ tiền của V nên năm 2017 anh A J có nhờ anh Đinh Bá V đứng tên vay ngân hàng. A J nói vợ chồng A R, Y Đ là tách bìa thửa đất số 20, tờ bản đồ số 11, diện tích 27.133,2m^2 tại Thôn A (Thôn Đ), xã N, huyện Đ, tỉnh Kon Tum, phần của vợ chồng A J để đi vay ngân hàng. Tuy nhiên, anh V và anh A J chở ông bà ra để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mục đích A J nhờ V đứng tên vay ngân hàng số tiền 300.000.000 đồng. Năm 2017, anh V làm hồ sơ vay vốn thế chấp thửa đất số 20, tờ bản đồ số 11, diện tích 27.133,2m^2 tại Thôn A (Thôn Đ), xã N, huyện Đ, tỉnh Kon Tum vay số tiền 400.000.000 đồng của H2. Trong đó, 300.000.000 đồng trừ nợ của anh A J, còn 100.000.000 đồng, anh V sử dụng. Giữa

hai bên có thỏa thuận trong thời hạn 3 năm anh A J trả tiền cho anh V thì anh V sẽ trả lại bìa đỏ, anh A J cũng thực hiện việc trả lãi cho anh V đầy đủ. A J không biết anh V thế chấp toàn bộ diện tích đất để vay ngân hàng. Các bên xuất trình được giấy vay nợ, nội dung anh A J vay của vợ chồng anh V chị N2 300 triệu đồng vào ngày 22/3/2017, phù hợp với việc anh Đinh Bá V ký hợp đồng thế chấp với H2 cùng ngày 22/3/2017.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 12/3/2024, bà Y Đ khai: không biết việc có giấy chứng nhận, cũng không chuyển nhượng đất cho ai vì lúc đấy đất đều do các con ông bà sử dụng. Ông A R, bà Y Đ, không biết đọc, không biết viết, bản thân bà Y Đ không nghe, nói tiếng việt nên không biết gì. Chỉ biết A J (là con rể) nói đi làm chứng minh nhân dân và chở ông bà đi 1 lần.

Tại biên bản lấy lời khai và bản tự khai ngày 08/5/2024, anh A V2 – cán bộ địa chính xã N trình bày: Năm 2017, anh A J có nộp hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ giữa ông A R, bà Y Đ và anh Đinh Bá V tại bộ phận một cửa xã N. Sau khi xem xét hồ sơ, đối chiếu theo quy định thì anh đã chuyển lãnh đạo ký hồ sơ theo quy định. Lời khai của anh A V2 là phù hợp với việc anh A J khai anh đưa ông bà A R, Y Đ ra phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng.

Như vậy, có căn cứ để xác định: Giữa ông A R, bà Y Đ và anh Đinh Bá V không có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 20, tờ bản đồ số 11, diện tích 27.133,2m^2 tại Thôn A (Thôn Đ), xã N, huyện Đ, tỉnh Kon Tum vào ngày 14/02/2017. Ông A R và bà Y Đ không biết viết, đọc, nghe, hiểu tiếng Việt. Theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 47 Luật Công chứng năm 2014, khi người yêu cầu công chứng là người không thông thạo tiếng Việt, không đọc được thì cần phải có người phiên dịch, người làm chứng. Tuy nhiên, khi tiến hành thủ tục công chứng, ngoài ông A R, bà Y Đ, anh Đinh Bá V chỉ có thêm anh A J (là người nhờ anh V đứng tên vay tiền) nên không đảm bảo việc ông bà hiểu quyền và nghĩa vụ, hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng do công chứng viên giải thích. Việc ông A R, bà Y Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Đinh Bá V là do bị anh Đinh Bá V và anh A J lừa dối, khiến cho ông A R bà Y Đ hiểu sai lệch tính chất của hợp đồng mà cho rằng đang đi làm căn cước công dân. Thực tế, anh A J muốn nhờ anh Đinh Bá V đứng tên quyền sử dụng đất để V đứng tên vay tiền ngân hàng hộ A J. Gia đình anh A K, ông N1, anh A J vẫn đang trực tiếp canh tác trên thửa đất này từ trước đến nay.

Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A R, bà Y Đ và ông Đinh Bá V ngày 14/02/2017 vô hiệu toàn bộ do bị lừa dối theo quy định tại các Điều 117, 122, 127, 407 BLDS năm 2015.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Bà Y Đ và những người đồng thừa kế của ông A R có trách nhiệm liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện chỉnh lý theo đúng quy định của pháp luật.

[3.2]. Xét tính pháp lý của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số: 0052/17/HĐBĐ-226 ngày 22/03/2017, Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 0052/17/HĐBĐ-226/PL02 ngày 21/01/2022 giữa H2 và anh Đinh Bá V, chị Trương Thị N:

Như phân tích tại mục [3.1], Quyền sử dụng đất tại Thôn A (Thôn Đ), xã N, huyện Đ, tỉnh Kon lum, thửa đất số 20, tờ bản đồ số 11, diện tích 27.133,2m^2, được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ số BT 385638, số vào sổ cấp GCN: CH01609 cho ông A R và bà Y Đ ngày 17/11/2014 bị rời khỏi quyền sử dụng không theo ý chí của ông A R bà Y Đ, do bị lừa dối.

Khi ký hợp đồng thế chấp tài sản, H2 đã thẩm định, xác minh không đầy đủ nên không biết gia đình anh A K, ông N1, anh A J vẫn quản lý, sử dụng đất, đang canh tác trên thửa đất từ năm 2012 đến nay. Trong biên bản kiểm tra hiện trạng bất động sản, báo cáo thẩm định tài sản do H2 cung cấp thể hiện tài sản trồng trên đất 2700 cây cà phê kinh doanh năm thứ 6 và 50 cây cà phê năm 4, ngoài ra còn có 2 ao nước diện tích 950m^2 là mâu thuẫn, không đúng với thực tế tài sản trên đất cũng như hiện trạng đất như các biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/4/2023, 18/8/2023, 10/7/2024 (khoảng 1.120 cây cà phê trồng năm 2016, 20 cây chanh trồng năm thứ 5). Do đó, H2 không phải là người thứ ba ngay tình quy định tại Điều 133 BLDS năm 2015. Anh Đinh Bá V và chị Trương Thị N không phải là người có quyền sử dụng đất nhưng lại ký hợp đồng thế chấp trái ý chí của người có quyền sử dụng đất là ông A R và bà Y D. Do đó hợp đồng thế chấp tài sản cũng vô hiệu theo quy định tại các Điều 117, 123, 163, 407 BLDS năm 2015.

Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển thành phố H phải trả cho bà Y Đ và những người đồng thừa kế của ông A R bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 01334 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh K cấp ngày 07/3/2017 mang tên ông Đinh Bá V.

Qua những phân tích trên, cấp sơ thẩm: Chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của anh A K chị Y H, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của H2, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A R, bà Y Đ và ông Đinh Bá V ngày 14/02/2017 tại Văn phòng C đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 11, diện tích 27.133,2m^2 tại Thôn A (Thôn Đ), xã N, huyện Đ, tỉnh Kon Tum bị vô hiệu toàn bộ và tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số: 0052/17/HĐBĐ-226 ngày 22/03/2017, Hợp đồng sửa đổi bổ sung số

0052/17/HĐBĐ-226/PL02 ngày 21/01/2022 bị vô hiệu toàn bộ là có căn cứ, đúng pháp luật.

Kháng cáo của H2 là không có căn cứ chấp nhận, HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí và chi phí tố tụng:

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và án phí dân sự sơ thẩm đã được Tòa án sơ thẩm giải quyết đúng pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm: H2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp theo biên lai số 0001436 ngày 18/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Hà. H2 đã nộp đủ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015:

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn – Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển Thành phố H.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Hà, tỉnh Kon Tum.

Tuyên xử:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 117, 122, 123, 127, 131, 163, 407 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Áp dụng các Điều 144, 147, 148 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 6, 18, 19 Khoản 1 Điều 24, khoản 6 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển thành phố H về xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp ông Đinh Bá V, bà Trương Thị N không có khả năng trả nợ hoặc không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đầy đủ và đúng hạn thì Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển thành phố H

được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số: 0052/17/HĐBĐ-226 ngày 22/03/2017, Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 0052/17/HĐBĐ-226/PL02 ngày 21/01/2022.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số: 0052/17/HĐBĐ-226 ngày 22/03/2017, Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 0052/17/HĐBĐ-226/PL02 ngày 21/01/2022 bị vô hiệu toàn bộ.

Về xử lý hậu quả: Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển thành phố H phải trả cho bà Y Đ và những người đồng thừa kế của ông A R bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 01334 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh K cấp ngày 07/3/2017 mang tên ông Đinh Bá V.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh A K và chị Y H.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A R, bà Y Đ và ông Đinh Bá V ngày 14/02/2017 tại Văn phòng C đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 11, diện tích 27.133,2m^2 tại Thôn A (Thôn Đ), xã N, huyện Đ, tỉnh Kon Tum bị vô hiệu toàn bộ.

Bà Y Đ và những người đồng thừa kế của ông A R có trách nhiệm liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện chỉnh lý theo đúng quy định của pháp luật.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Căn cứ các Điều 156, 157; Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển thành phố H phải chịu Đối với số tiền chi phí xem xét thẩm định, định giá tài 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*). Nguyên đơn đã nộp đủ.

4. Về án phí:

Anh A K và chị Y H tự nguyện chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0001427, ngày 23/7/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đăk Hà, tỉnh Kon Tum.

Án phí dân sự phúc thẩm: H2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp theo biên lai số 0001436 ngày18/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Hà. H2 đã nộp đủ.

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 được thực hiện theo các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (13/01/2025).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Kon Tum;
- TAND huyện Đắk Hà ;
- Chi cục THADS huyện Đắk Hà ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Pho