TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 93/2025/DS-PT
Ngày 27 tháng 02 năm 2025

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và nhà ở, hủy GCNQSD đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Điền

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hải Thanh
Bà Nguyễn Ngọc Hoa

***Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Thảo Trang, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên toà: Bà Trần Thị Minh Ngọc, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và 27 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 85/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 3 năm 2023 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2022/DS-ST ngày 21 tháng 12 năm 2022 của Toà án nhân dân tỉnh Thanh Hóa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 843/2025/QĐ-PT ngày 07 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Sỹ T, sinh năm 1972; địa chỉ: thôn P, xã Đ, huyện H, tỉnh Thanh Hóa.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Phạm Thị H, sinh năm 1983

2.2. Ông Nguyễn Văn K sinh năm 1978

Cùng địa chỉ: thôn P, xã Đ, huyện H, tỉnh Thanh Hóa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Hà Mạnh H1, Luật sư của Công ty Luật Hà Nguyễn thuộc Đoàn Luật sư thành phố H.

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Thanh Hóa.

3.2. Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện H, tỉnh Thanh Hóa.

3.3. Văn phòng C1 và Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1); địa chỉ: E khu T, thị trấn H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa.

3.4. Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1); địa chỉ: A D, phường T, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa.

3.5. Ngân hàng T7 (nay được đổi tên thành: Ngân hàng trách nhiệm hữu hạn một thành viên T7; địa chỉ trụ sở chính: Số A, đường N, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Thành T1, Chủ tịch Hội đồng thành viên của Ngân hàng trách nhiệm hữu hạn một thành viêT7 (viết tắt: TNHH T7) Việt Nam Hiện đại.

Người đại theo ủy quyền:

(1) Bà Hoàng Thị Thanh T2, Thành viên Ban Điều hành Ngân hàng TNHH MTV T7 Hiện đại;

(2) Ông Đỗ Văn C, Giám đốc Chi nhánh T8;

(3) Ông Đỗ Đình N, Phó Giám đốc Chi nhánh T8;

(4) Bà Lê Thị T3, Giám đốc KHDN Chi nhánh T8;

(5) Ông Phạm Ngọc H2, Giám đốc KHBL Chi nhánh T8;

(6) Bà Trịnh Thị T4, Chuyên gia Ban Pháp chế & Tuân thủ.

3.6. Bà Trần Thị L, sinh năm 1973; địa chỉ: xã Đ, huyện H, tỉnh Thanh Hóa.

4. Người kháng cáo: Ông Lê Sỹ T (là nguyên đơn); bà Phạm Thị H, ông Nguyễn Văn K (là bị đơn) và Ngân hàng T7 (là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan).

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Lê Sỹ T, ông Nguyễn Văn K, bà Phạm Thị H, ông Hà Mạnh H1, ông Đỗ Văn C, ông Phạm Ngọc H2, bà Trịnh Thị T4 có mặt; những người tham gia tố tụng khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo Đơn khởi kiện đề ngày 14/12/2017 và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn là ông Lê Sỹ T trình bày:

Tháng 6 năm 2017, ông Lê Sỹ T và vợ chồng bà Phạm Thị H, ông Nguyễn Văn K có thỏa thuận: Vợ chồng bà H, ông K bán cho ông T nhà và đất tại thửa đất số 1628, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: thôn P, xã Đ, huyện H, tỉnh Thanh Hóa (sau đây viết tắt là: thửa đất số 1628) có diện tích 115m^2 đất, trên đất có nhà 03 tầng đã xây dựng xong nhưng chưa sơn tường.

Ngày 28/6/2017, bà H có lập Biên bản với nội dung: *"Anh T giúp đỡ anh K vay 700.000.000đ để đáo hạn Ngân hàng, khi anh K có đủ số tiền 700.000.000đ*

để trả thì anh T phải làm thủ tục công chứng trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 29/7/2015".

Ông T cũng đồng ý ký vào Biên bản thỏa thuận ngày 28/6/2017, nhưng ngày 29/6/2017 hai bên đã thỏa thuận lại như sau: *"Chúng tôi thống nhất bỏ Biên bản thỏa thuận ngày 28/6/2017 vì xét thấy biên bản này bà H viết không đúng và phù hợp với việc mua bán giữa hai bên cũng như quy định của pháp luật"*. Cùng ngày 29/6/2017, tại Văn phòng C1, vợ chồng ông K, bà H đã làm thủ tục chuyển nhượng cho ông (T) diện tích 115m^2 đất và tài sản gắn liền trên thửa đất số 1628 là căn nhà đã được xây dựng xong phần thô 03 tầng. Việc chuyển nhượng do hai bên hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định của pháp luật. Sau khi ký hợp đồng, hai bên đã thực hiện đầy đủ các thủ tục về đăng ký quyền sử dụng đất, về bàn giao tài sản chuyển nhượng. Ông T đã thanh toán cho vợ chồng bà H, ông K tổng số tiền là 950.000.000 đồng (lần một thanh toán 700.000.000 đồng khi làm thủ tục đặt cọc; lần hai thanh toán 250.000.000 đồng được thể hiện tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất).

Ngoài ra, ông T còn cho ông K, bà H vay 275.000.000 đồng (có Giấy biên nhận). Tổng cộng số tiền ông (T) đã đưa cho ông K, bà H là 1.225.000.000 đồng. Số tiền nợ 275.000.000 đồng đã được Tòa án nhân dân huyện Hậu Lộc giải quyết, xét xử nhưng ông K, bà H chưa thanh toán.

Mặc dù hai bên đã hoàn tất việc chuyển nhượng, toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên ông là Lê Sỹ T nhưng đến nay vợ chồng ông K, bà H vẫn cố tình không bàn giao tài sản đã chuyển nhượng. Do vậy, ông T làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Phạm Thị H phải trả nhà đất đã chuyển nhượng cho ông.

2. Ý kiến của bị đơn:

Tại đơn phản tố ngày 04/12/2017 và đơn phản tố ngày 28/3/2018, bị đơn là ông Nguyễn Văn K và bà Phạm Thị H trình bày:

Vợ chồng ông K, bà H và ông Lê Sỹ T có mối quan hệ thân thiết. Năm 2006, ông K và bà H có vay của ông T số tiền 275.000.000 đồng, lãi suất 3.000đ/1.000.000đ/ngày. Do vợ chồng chưa trả được khoản nợ trên nên ông T đã khởi kiện và Tòa án nhân dân huyện Hậu Lộc đã xử buộc vợ chồng ông bà có trách nhiệm trả nợ cho ông T 275.000.000 đồng.

Số tiền ông T bỏ vào để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất do vợ chồng ông K, bà H đang thế chấp tại ngân hàng là 350.000.000 đồng và 75.000.000 đồng tiền lãi suất vay; tổng số tiền vợ chồng ông K, bà H đang nợ ông T là 425.000.000 đồng. Thời điểm ông T bỏ số tiền trên trả vào ngân hàng để lấy GCNQSD đất là cuối tháng 6/2017 và hẹn 01 tuần sau ông T phải thế chấp chính căn nhà chuyển nhượng (ông T đứng hộ tên trên GCNQSD đất) để vay ngân hàng được số tiền là 1.500.000.000 đồng thì vợ chồng ông K, bà H sẽ trả cho ông T 700.000.000 đồng; số tiền còn lại phải đưa lại cho vợ chồng ông K, bà H, đồng

thời ông T phải ký chuyển nhượng lại nhà đất và vợ chồng ông K, bà H sẽ trả tiền hàng tháng cho ngân hàng.

Việc ký kết hợp đồng giả tạo ngày 28/6/2017, đến ngày 29/6/2017 ông K và bà H đến Văn phòng C1 cùng ông T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo. Tại thời điểm ký kết hợp đồng thì căn nhà mới xây thô xong tầng 1, sau đó vợ chồng tiếp tục xây dựng và hoàn thiện mới được như hiện trạng ngày nay. Vì vậy ông K, bà H khẳng định vợ chồng không chuyển nhượng nhà và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất cho ông T.

Do Hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/6/2017 là giả tạo nên nội dung không đề cập đến việc chuyển nhượng tài sản trên đất và không đề cập đến việc chuyển nhượng thêm 15m^2 đất, do đó hợp đồng đặt cọc cũng bị hủy. Vì vậy, GCNQSD đất cấp ngày 10/7/2017 mang tên ông Lê Sỹ T chỉ thể hiện diện tích là 100m^2 đất, không có tài sản trên đất.

Ngày 18/9/2017 ông T tự ý thế chấp nhà đất tại ngân hàng để vay 1.000.000.000 đồng, ông K, bà H không biết. Khi vay xong ông T mới đến thông báo và ép vợ chồng nhận nợ số tiền là 1.000.000.000 đồng và tính lãi suất 3.000đ/1.000.000đ/ngày. Trong số tiền 700.000.000 đồng ông K, bà H vay ông T thì chỉ có 275.000.000 đồng có giấy biên nhận, còn lại không có giấy tờ.

Đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đã ký kết giữa ông K, bà H với ông T tại Văn phòng C1 ngày 29/6/2017 vô hiệu; yêu cầu hủy GCNQSD đất mang tên ông Lê Sỹ T và hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Lê Sỹ T với Ngân hàng T7 - Chi nhánh T8 để trả lại GCNQSD đất cho ông K, bà H.

3. Ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Tại Văn bản số 653/UBND-TNMT ngày 23/7/2019, người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân (UBND) huyện H trình bày:

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên thửa đất số 1628, tờ bản đồ số 5, diện tích 100m^2 tại thôn P, xã Đ, huyện H, tỉnh Thanh Hóa giữa ông Nguyễn Văn K, bà Phạm Thị H với ông Lê Sỹ T là tự nguyện, được Văn phòng C1 chứng thực tại Hợp đồng số 2264, quyển số 08/TP/CC-SCC/HĐCC ngày 29/6/2017. Ngày 03/7/2017, các bên đã nộp hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất, trên cơ sở Hợp đồng ký giữa các bên, UBND huyện H đã đăng ký biến động chuyển đổi chủ sử dụng đất và cấp GCNQSD đất số CI 568095 ngày 10/7/2017 cho ông Lê Sỹ T đối với thửa đất trên theo đúng quy định hiện hành.

Ngày 14/7/2017, ông Lê Sỹ T có đơn xin cấp bổ sung quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền trên đất tại thửa 1628, tờ bản đồ số 05 xã Đ do nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn K. Đơn xin cấp bổ sung được UBND xã Đ xác nhận ngày 14/7/2017 với nguồn gốc tài sản là nhà ở nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn K, bà Phạm Thị H. Trên cơ sở hồ sơ bổ sung tài sản trên đất do ông Lê Sỹ T nộp, ngày 24/7/2017 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện H đã ký xác nhận đăng ký biến động tại hai trang bổ sung: trang 1 bổ sung tài sản gắn

liền với đất là nhà cấp bốn ba tầng xây dựng năm 2017, diện tích sàn 300m^2; trang 2 bổ sung 15m^2 đất nhận chuyển nhượng từ hộ ông Nguyễn Văn K, nhưng hồ sơ bổ sung tài sản gắn liền với đất và diện tích đất 15m^2 đã bị thất lạc.

3.2. Tại Văn bản ngày 04/7/2019, người đại diện hợp pháp của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện H trình bày:

Ngày 24/7/2017, ông Lê Sỹ T đã bổ sung đầy đủ giấy tờ mua bán nêu trên nên Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã cấp bổ sung tài sản trên đất cho ông T. Do hồ sơ bổ sung nhiều lần cộng với việc chuyển phòng làm việc nên giấy viết tay mua bán tài sản và đất đai bị thất lạc.

3.3. Người đại diện hợp pháp của UBND xã Đ trình bày:

Gia đình ông Nguyễn Văn K, bà Phạm Thị H có thửa đất số 1628, tờ bản đồ số 5 được UBND huyện H cấp GCNQSD đất số BS 695284, số vào sổ CH 01884 ngày 03/8/2015. Ông K, bà H thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T ngày 29/6/2017 tại Văn phòng C1. Trước khi thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất của ông K và bà H không có tranh chấp, hai bên giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không lừa dối. UBND xã Đ đã căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng, nội dung kê khai về đất và tài sản trên đất so với hiện trạng để xác nhận theo đúng Hợp đồng đã ký giữa các bên theo quy định. Hồ sơ địa chính thửa đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông K và bà H nêu trên là đúng.

3.4. Tại Văn bản số 220/VPCCHL ngày 20/6/2018 và Văn bản số 257/ TBVPCC ngày 16/7/2018, người đại diện hợp pháp của Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1) trình bày:

Hợp đồng số 2264, quyển số 08/TP/CC-SCC/HĐCC ngày 29/6/2017 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông K, bà H và ông T được thực hiện đúng quy định.

Văn phòng C1 không chứng thực hợp đồng đặt cọc số tiền 700.000.000 đồng để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2264 nêu trên. Trước đó, ông Lê Sỹ T, ông Nguyễn Văn K, bà Phạm Thị H có đến yêu cầu Văn phòng C1 thu thập tài liệu, hồ sơ và soạn thảo hợp đồng đặt cọc số tiền 700.000.000 đồng để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn với đất của gia đình ông K, bà H chuyển nhượng cho ông T. Đến thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc thì hai bên chủ thể hợp đồng đặt cọc không nhất trí việc chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất mà chỉ nhất trí việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất; toàn bộ dự thảo và tài liệu thu thập của Hợp đồng đặt cọc hai bên không đồng ý thực hiện nên không chứng thực, không phát hành hợp đồng đặt cọc này và không có lưu trữ. Văn phòng C1 không biết thỏa thuận trước đó của vợ chồng ông K, bà H và ông T.

3.5. Người đại diện hợp pháp của Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1) giao nộp một số tài liệu phô tô gồm: 01 Phiếu yêu cầu của người công chứng hợp đồng văn bản; 02 CMTND của người giao dịch; văn bản giao dịch và chứng nhận của Công chứng viên.

3.6. Người đại diện hợp pháp của Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1) trình bày:

Ngân hàng T7 - Chi nhánh T8 đã kiểm tra hồ sơ khách hàng để lập Hợp đồng thế chấp bất động sản. Ông Lê Sỹ T và bà Trần Thị L là quan hệ vợ chồng theo sổ hộ khẩu số 570381697 cấp ngày 01/02/2016 do Phó Trưởng Công an xã Đ, huyện H là ông Đỗ Sang T5 ký. Văn phòng C1 đã kiểm tra chứng minh nhân dân của cả hai vợ chồng có lăn tay và sổ hộ khẩu là hoàn toàn đúng nên Văn phòng Công chứng chứng nhận Hợp đồng thế chấp bất động sản được giao kết giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng và bên thế chấp là ông Lê Sỹ T, bà Trần Thị L.

Khi có đơn khởi kiện mới biết bà Trần Thị L không phải là vợ của ông Lê Sỹ T. Văn phòng C1 đề nghị Tòa án xem xét việc Công an xã Đ, huyện H lập hộ khẩu không đúng dẫn đến Ngân hàng và Văn phòng C1 giấy tờ do cấp có thẩm quyền cấp nên xảy ra hậu quả pháp lý khó lường.

3.7. Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng T7 (O) trình bày:

O thực hiện nhận thế chấp tài sản bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Thời điểm O nhận thế chấp quyền dụng đất ở và tài sản trên đất thì bên bảo đảm (vợ chồng ông Lê Sỹ T) có GCNQSD đất và tài sản gắn liền trên đất số CI 568095 do UBND huyện H cấp cho ông Lê Sỹ T, số vào sổ cấp GCN: CH 00126 ngày 10/7/2017; tài sản được chứng nhận trên đất gồm nhà 03 tầng, diện tích sàn 300m^2. Các thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn, O hoàn toàn không biết.

Việc vay vốn tại O - Chi nhánh T8 được xác lập căn cứ theo HĐCV số 0338/2017/HĐCV2-OCEANBANK.CNTHANH HOA ngày 20/9/2017 giữa O với ông Lê Sỹ T và bà Trần Thị L. Nghĩa vụ trả nợ món vay tại Ngân hàng O thuộc về vợ chồng ông T, bà L. Vì vậy, O đề nghị Tòa án ghi nhận hiệu lực của biện pháp bảo đảm, bảo vệ quyền của O đối với tài sản thế chấp, đảm bảo an toàn vốn Nhà nước.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Ngân hàng O yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Sỹ T phải trả số tiền tạm tính đến ngày 22/11/2022 là 1.069.623.329 đồng. Trong đó: tiền gốc là 738.650.000 đồng; tiền lãi trong hạn là 226.928.632 đồng; lãi quá hạn trên gốc là 66.214.868 đồng; lãi phạt chậm trả là 37.827.829 đồng.

3.8. Bà Trần Thị L trình bày: Năm 2017 ông T có nhờ bà ký một số giấy tờ liên quan đến hợp đồng vay vốn và hợp đồng thế chấp tại một số văn phòng công chứng. Việc bà ký các hợp đồng với tư cách là vợ ông T vì ông T nhờ bà ký như vậy nhưng thực tế bà không phải là vợ của ông T. Cụ thể nội dung các hợp đồng như thế nào bà không đọc nên không biết và cũng không nhớ rõ ngày, tháng ký hợp đồng. Việc liên quan đến vụ án mà ông T khởi kiện bà L đã ủy quyền toàn bộ cho ông T.

4. Quá trình giải quyết vụ án:

4.1. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2019/DS-ST ngày 23 tháng 10 năm 2019, Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa đã quyết định:

1. Không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Lê Sỹ T về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/6/2017 giữa ông T với ông Nguyễn Văn K, bà Phạm Thị H.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn K và bà Phạm Thị H.

- Tuyên bố Hợp đồng CNQSD đất số 2264, quyển số 08 TP/CC-SCC-HĐGD ngày 29/6/2017 được xác lập giữa ông Lê Sỹ T với bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Văn K tại Văn phòng C1 vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc giữa ông Lê Sỹ T với ông Nguyễn Văn K, bà Phạm Thị H vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0338/2017/HĐTC2- O1.CN Thanh Hóa được xác lập giữa Ngân hàng O Chi nhánh T8 với ông Lê Sỹ T, bà Phạm Thị L1 ngày 20/9/2019 vô hiệu.

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mang tên ông Lê Sỹ T tại thửa đất số 1628, tờ bản đồ số 05, địa chỉ thửa đất: xã Đ, huyện H, tỉnh Thanh Hóa, số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CI 568095 ngày 10/7/2017 do UBND huyện H, tỉnh Thanh Hóa cấp.

+ Hủy đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 11/8/2017 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện H, tỉnh Thanh Hóa đối với thửa đất số 1628, tờ bản đồ số 05, địa chỉ thửa đất: xã Đ, huyện H, tỉnh Thanh Hóa, số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CI 568095 ngày 10/7/2017 do UBND huyện H, tỉnh Thanh Hóa cấp.

Ông Nguyễn Văn K, bà Phạm Thị H liên hệ với UBND xã Đ và UBND huyện H để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 1628, tờ bản đồ số 5; địa chỉ thửa đất: xã Đ, huyện H, tỉnh Thanh Hóa.

3. Buộc ông Lê Sỹ T và bà Trần Thị L có trách nhiệm liên đới trả cho Ngân hàng T7 (O) số tiền tính đến ngày 23/10/2019 là 791.650.000đ (Bảy trăm chín mươi mốt triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng) và lãi suất phát sinh kể từ ngày 24/10/2019 cho đến khi trả nợ xong theo thỏa thuận của hai bên đã ký trong HĐCV số 0338/2017/HĐCV2-OCEANBANK.CNHóa ký ngày 20/9/2017.

4. Buộc ông Nguyễn Văn K, bà Phạm Thị H liên đới trả cho ông Lê Sỹ T tổng số tiền cả gốc và lãi là 773.694.000đ (B trăm bảy mươi ba triệu sáu trăm chín mươi bốn nghìn đồng) chưa bao gồm nghĩa vụ phải thanh toán số tiền 275.000.000 đồng (theo Bản án số 17/2018/DS -ST ngày 27/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, án phí và phổ biến quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định.

4.2. Kháng cáo:

- Ngày 04/11/2019, ông Lê Sỹ T có đơn kháng cáo với nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm.

- Ngày 05/11/2019, ông Nguyễn Văn K và bà Phạm Thị H có đơn kháng cáo với nội dung: Tòa án xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/6/2017 là giả tạo nhưng vẫn buộc vợ chồng phải trả cho ông T 250.000.000 đồng là không có căn cứ; việc buộc vợ chồng phải chịu 34.947.000 đồng tiền án phí là vượt quá hoàn cảnh kinh tế của vợ chồng, đề nghị miễn án phí.

- Ngày 05/11/2019, Ngân hàng O kháng cáo với nội dung: Đề nghị xác định Hợp đồng thế chấp tài sản không bị vô hiệu vì Hợp đồng thế chấp đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

4.3. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 52/2021/DS-PT ngày 19 tháng 4 năm 2021, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã quyết định:

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2019/DS-ST ngày 23/10/2019 của Toà án nhân dân tỉnh Thanh Hóa, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm với các lý do:

- Ngày 29/6/2017, vợ chồng ông K, bà H đã ra Văn phòng C1 làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông T diện tích đất 115m^2 và tài sản gắn liền trên đất tại thửa số 1628, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại thôn P, xã Đ, huyện H, tỉnh Thanh Hóa với giá 250.000.000 đồng, nhưng các bên không đưa ra được tài liệu thể hiện có giao nhận số tiền 250.000.000 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ mà buộc ông K, bà H phải trả lại số tiền 250.000.000 đồng là chưa có cơ sở.

- Không có căn cứ chấp nhận Hợp đồng đặt cọc số tiền 700.000.000 đồng giữa vợ chồng ông K, bà H với ông T.

- Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận tại thời điểm lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì GCNQSD đất của ông K, bà H đang thế chấp ngân hàng và ông T là người nộp số tiền 350.000.000 đồng vào ngân hàng thay ông K, bà H để rút GCNQSD đất ra. Tuy nhiên nội dung này chưa được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ.

- Có sở các bên đã thỏa thuận dùng thửa đất số 1628, tờ bản đồ số 5 (thôn P, xã Đ, huyện H) để thế chấp vay vốn trước khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/6/2017 tại Văn phòng C1. Việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ông K, bà H đồng ý và năm 2017 ông T đã được cấp GCNQSD đất. Việc ông T thế chấp thửa đất số 1628 để vay vốn ngân hàng và đăng ký giao dịch bảo đảm ông K, bà H không phản đối. Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/6/2017 vô hiệu do giả tạo nhằm che đậy hợp đồng vay tiền là có cơ sở, vợ chồng ông K, bà H và ông T đều có lỗi.

- Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng thế chấp số 0338 ngày 20/9/2017 giữa ông Lê Sỹ T, bà Phạm Thị L1 với Ngân hàng O Chi nhánh T8 vô hiệu là chưa

xem xét toàn diện vụ án và chưa đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của Ngân hàng là người thứ ba ngay tình.

4.4. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2022/DS-ST ngày 21 tháng 12 năm 2022, Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa quyết định:

1. Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của ông Lê Sỹ T.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Phạm Thị H phải bàn giao toàn bộ diện tích đất 115m^2, trên đất có nhà 03 tầng, tại thửa số 1628, tờ bản đồ số 05, trị giá nhà + đất: 2.687.254.675 đồng (địa chỉ: thôn P, xã Đ, huyện H, tỉnh Thanh Hóa) cho ông Lê Sỹ T, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do UBND huyện H cấp mang tên ông Lê Sỹ T ngày 10/7/2017, đăng ký biến động diện tích đất và tài sản gắn liền với đất ngày 24/7/2017.

2. Chấp nhận một phần đơn phản tố của ông Nguyễn Văn K, bà Phạm Thị H về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2264, quyển số 08 TP/CC-SCC-HĐGD ngày 29/6/2017 được xác lập giữa bà Phạm Thị H, ông Nguyễn Văn K và ông Lê Sỹ T tại Văn phòng C1 vô hiệu.

Giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu: Buộc ông Lê Sỹ T phải trả cho vợ chồng ông K, bà H số tiền là: 1.737.254.675đ (Một tỷ bảy trăm bảy mươi ba triệu hai trăm năm mươi tư ngàn sáu trăm bảy mươi lăm đồng).

3. Bác đơn phản tố của ông Nguyễn Văn K, bà Phạm Thị H về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do UBND huyện H cấp ngày 10/7/2017 mang tên ông Lê Sỹ T và yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp tài sản giữa ông Lê Sỹ T với Ngân hàng T7 - Chi nhánh T8.

4. Chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của Ngân hàng T7:

4.1. Buộc ông Lê Sỹ T phải trả nợ cho Ngân hàng T7 số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm (22/12/2022) gồm: Tiền gốc 738.650.000 đồng; tiền lãi 343.830.307 đồng. Tổng cộng 1.081.480.307 đồng.

4.2. Trường hợp ông Lê Sỹ T không trả nợ, hoặc trả không đầy đủ, Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan THA dân sự có thẩm quyền kê biên bán đấu giá tài sản là toàn bộ nhà, đất tại thửa đất số 1628, tờ bản đồ số 05 (địa chỉ: thôn P, xã Đ, huyện H, tỉnh Thanh Hóa) để đảm bảo thi hành án.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chịu lãi suất trong trường hợp người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án; án phí dân sự sơ thẩm; phổ biến quyền kháng cáo và thủ tục thi hành bản án dân sự cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

4.5. Kháng cáo:

- Ngày 28/12/2022, nguyên đơn là ông Lê Sỹ T có đơn kháng cáo đối với toàn bộ bản án sơ thẩm; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc ông K và bà H phải trả lại nhà đất cho ông.

- Ngày 28/12/2022, bị đơn là bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Văn K có đơn kháng cáo đối với toàn bộ bản án sơ thẩm; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Ngày 03/01/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng T7 có đơn kháng cáo đối với một phần bản án sơ thẩm; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc ông Lê Sỹ T phải tiếp tục thanh toán khoản lãi cho O theo Hợp đồng cho vay kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến ngày ông T thanh toán xong toàn bộ khoản vay.

5. Tại phiên tòa phúc thẩm:

5.1. Nguyên đơn ông Lê Sỹ T giữ nguyên đơn khởi kiện, đơn kháng cáo.

5.2. Bị đơn là bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Văn K giữ nguyên yêu cầu phản tố và đơn kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư Hà Mạnh H1 phát biểu ý kiến: Nhất trí với đánh giá của Tòa án cấp sơ thẩm về việc xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2264 được xác lập giữa bà Phạm Thị H, ông Nguyễn Văn K và ông Lê Sỹ T tại Văn phòng C1 ngày 29/6/2017 vô hiệu do giả tạo. Tuy nhiên, hồ sơ vụ án đã thể hiện từ hợp đồng giả tạo này, ông T làm thủ tục và được UBND huyện H cấp GCNQSD đất ngày 10/7/2017 cho ông T; sau đó, ông T tiếp tục đăng ký biến động và được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện H xác nhận đăng ký biến động đối với 15m^2 đất và ngôi nhà 3 tầng là không có căn cứ, trái pháp luật. Đối với việc làm thủ tục thế chấp tại ngân hàng, ông T đã sử dụng GCNQSD đất được cấp trái pháp luật nêu trên, cung cấp sổ hộ khẩu giả ghi vợ là bà Trần Thị L và thực tế tại thời điểm đó vợ chồng ông K, bà H vẫn đang là người trực tiếp quản lý tài sản, điều đó đã chứng minh Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0338 ngày 20/9/2017 là vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0338 nêu trên là không đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn, tuyên sửa Bản án sơ thẩm theo hướng: tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2264 được xác lập giữa bà Phạm Thị H, ông Nguyễn Văn K và ông Lê Sỹ T tại Văn phòng C1 ngày 29/6/2017 vô hiệu, ông K và bà H phải trả cho ông T số tiền 700.000.000 đồng cùng với số tiền lãi suất theo Biên bản thỏa thuận ngày 28/6/2017; hủy GCNQSD đất do UBND huyện H cấp ngày 10/7/2017 cho ông T và phần xác nhận đăng ký biến động của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện H đối với 15m^2 đất và ngôi nhà 3 tầng trên đất; hủy Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0338 ngày 20/9/2017, ông T và bà L phải có nghĩa vụ trả toàn bộ số tiền vay và tiền lãi suất cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng đã ký kết; ông K, bà H có quyền kê khai để được cấp lại GCNQSD đất theo quy định của pháp luật.

5.3. Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng T7 (nay được đổi tên thành: Ngân hàng trách nhiệm hữu hạn một thành viên T7 Hiện đại) giữ nguyên yêu cầu độc lập, đơn kháng cáo và trình bày ý kiến: Hồ sơ đã thể hiện đầy đủ thủ tục cho vay và Ngân hàng hoàn toàn không

được biết có tranh chấp giữa hai bên. Đề nghị Hội đồng xét xử xác định Ngân hàng là người thứ ba ngay tình để bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho Ngân hàng và sửa một phần Bản án sơ thẩm về việc buộc ông Lê Sỹ T phải tiếp tục thanh toán khoản lãi cho Ngân hàng theo Hợp đồng cho vay kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến ngày ông T thanh toán xong toàn bộ khoản vay.

5.4. Hội đồng xét xử đã giải thích các quy định của pháp luật có liên quan đến nội dung yêu cầu của các đương sự trong vụ án và tạo điều kiện để họ thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án nhưng các đương sự không thỏa thuận được và đều đề nghị đưa vụ án ra xét xử.

5.5. Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở Tòa án cấp phúc thẩm: Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đầy đủ và đúng các thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; việc Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt một số người tham gia tố tụng là đúng quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng chấp hành nội quy phiên tòa và thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng.

Về việc giải quyết vụ án: Sau khi phân tích nội dung vụ án, các quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm và yêu cầu kháng cáo của các đương sự, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1, khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tuyên: không chấp nhận kháng cáo của ông K, bà H; chấp nhận 1 phần kháng cáo của ông T và kháng cáo của Ngân hàng, sửa một phần bản án sơ thẩm cho đúng quy định của pháp luật.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; ý kiến của các đương sự; của người đại diện hợp pháp, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về diễn biến các giao dịch có liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản trên thửa đất tranh chấp, xem xét các tài liệu, chứng cứ do các đương sự giao nộp và Tòa án thu thập được thể hiện:

[1.1] Năm 2014, vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Phạm Thị H tham gia đấu giá và trúng đấu giá thửa đất hiện có tranh chấp (thửa số 1628, tờ bản đồ số 5, diện tích 100m^2, loại đất ONT tại địa chỉ: xã Đ, huyện H, tỉnh Thanh Hóa) với giá 455.000.000 đồng. Thửa đất này đã được UBND huyện H cấp GCNQSD đất số BS.695284 ngày 03/8/2015 cho ông Nguyễn Văn K và bà Phạm Thị H. Tháng 01/2017, ông K, bà H tiến hành làm nhà trên thửa đất.

[1.2] Ngày 28/6/2017, vợ chồng ông K, bà H và ông T lập "Biên bản thỏa thuận" (bút lục: 121) có nội dung:

"... Mối quan hệ giữa hai bên chúng tôi là mối quan hệ thân thiết anh em. Anh Lê Sỹ T giúp đỡ cho vợ chồng tôi vay số tiền mặt là 700.000.000đ để đáo số

ngân hàng tôi có bàn bạc với anh T và đi đến thống nhất vợ chồng tôi uỷ quyền cho anh T đứng ra vay vốn ngân hàng thế chấp bìa đỏ số lô 02 diện tích 100m^2 (Một trăm mét vuông) Khu tái định cư xã Đ theo Quyết định số 2334/QĐ-UBND huyện H cấp ngày 29/7/2015.

Tôi chỉ ủy quyền tạm thời nhờ anh đứng ra vay tiền trong lúc tôi chưa có tiền vậy đến khi tôi có đủ số tiền 700.000 đồng tôi trả anh T anh T phải có trách nhiệm công chứng trở lại trả trích lục lại đứng tên cho vợ chồng tôi.

Về mặt pháp lý chúng tôi làm thủ tục chuyển nhượng để nhờ anh T vay tiền ngân hàng còn trên danh nghĩa đất nhà ở là tài sản của vợ chồng tôi chứ ko phải tôi bán cho anh T và anh T không có quyền sử dụng đất của tôi hay cầm cố vay thêm tiền của ngân hàng. Hai bên chúng tôi đồng ý thỏa thuận đi đến thống nhất làm giấy viết tay để làm chứng, sau này ko dẫn đến tranh chấp.

Vợ chồng tôi ủy nhiệm cho anh Lê Sỹ T vay tiền ngân hàng số tiền bao nhiêu là do vợ chồng tôi quyết định đồng ý vay và nhờ A đứng ra vay".

[1.3] Ngày 29/6/2017, vợ chồng ông K, bà H và ông Lê Sỹ T đã đến Văn phòng C1 ký kết "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" (số B, quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD) với nội dung: Ông K, bà H (bên A) chuyển nhượng cho ông T (bên B) *"Quyền sử dụng đất của bên A theo hồ sơ địa chính và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 695284, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01884 của UBND huyện H cấp ngày 03/8/2015. Cụ thể như sau: Thửa đất số 1628; tờ bản đồ số 05; địa chỉ thửa đất: xã Đ - H - Thanh Hóa…; diện tích thửa đất 100m^2; diện tích chuyển nhượng 100m^2…; giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng…"*; bên B chịu các khoản thuế, lệ phí (bút lục: 15-17; 165-167).

[1.4] Ngày 03/7/2017, ông Lê Sỹ T nộp hồ sơ đề nghị chuyển quyền sử dụng đất tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả UBND huyện H. Sau khi thực hiện các thủ tục, ngày 10/7/2017 UBND huyện H đã cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 568095 cho "Ông Lê Sỹ T" đối với thửa đất số 1628, tờ bản đồ số 5, diện tích 100m^2; mục nhà ở: "Chưa chứng nhận quyền sở hữu"; mục ghi chú: "Nhận chuyển nhượng QSD đất từ hộ ông Nguyễn Văn K".

[1.5] Sau khi nhận được GCNQSD đất trên, ngày 14/7/2017 ông Lê Sỹ T có đơn xin cấp bổ sung quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền trên đất với thông tin: thửa đất theo GCN đã cấp là "thửa đất số 1628, tờ bản đồ số 5, diện tích 100m^2" - thửa đất mới thay đổi là "thửa đất số 1628 + 1633, tờ bản đồ số 5, diện tích 115m^2"; nhà ở trên GCN đã cấp là "không có" - thông tin thay đổi là "nhà ở tại địa chỉ thôn P xã Đ, huyện H, tỉnh Thanh Hóa, diện tích xây dựng là 115m^2, diện tích sàn là 345m^2"… Đơn xin cấp bổ sung được UBND xã Đ xác nhận ngày 14/7/2017 với nguồn gốc "Nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn K" (bút lục: 345, 346). Ngày 24/7/2017, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện H đã cấp 02 trang bổ sung giấy chứng nhận, trong đó: *tại trang số 01* bổ sung là nhà cấp bốn ba tầng xây dựng năm 2017, diện tích xây dựng 100m^2, diện tích sàn 300m^2; *tại trang số 02* bổ sung nhận chuyển nhượng 15m^2 đất từ hộ ông Nguyễn Văn K (bút lục: 429, 430).

Theo ý kiến của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện H tại Giấy xác nhận đề ngày 04/7/2019 thì: Ngày 14/7/2017, Văn phòng nhận được hồ sơ xin cấp bổ sung tài sản của gia đình ông Lê Sỹ T gồm Đơn xin bổ sung tài sản, T6 thửa đất xây dựng nhà 345m^2 trên diện tích đất ở 115m^2 có xác nhận của UBND xã Đ và GCNQSD đất mang tên ông Lê Sỹ T. Trong quá trình xử lý thì có một vài vướng mắc không phù hợp như: sơ đồ thể hiện nhà không phù hợp với diện tích và hiện trạng thửa đất; GCNQSD đất có 100m^2 mà xin bổ sung tài sản trên 115m^2. Vì vậy, Văn phòng đã yêu cầu bổ sung giấy tờ mua bán đất giữa nhà ông Lê Sỹ T với nhà ông Nguyễn Văn K (có vợ là Phạm Thị H) cụ thể như sau: Chiều rộng 0.75m x chiều sâu 20m = 15m^2 và cộng với 100m^2 mua trước là đủ 115m^2 đất cho phù hợp với diện tích bố trí tài sản. Ngày 24/10/2017, ông T đã bổ sung đầy đủ giấy tờ mua bán nêu trên nên Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất đã cấp bổ sung tài sản trên đất cho ông T. Do hồ sơ bổ sung nhiều lần cộng với việc chuyển phòng làm việc 02 lần nên giấy viết tay mua bán tài sản và đất đai bị thất lạc (bút lục: 437).

[1.6] Ngày 18/9/2017, ông T mang GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 568095 (đã được bổ sung nêu trên) làm thủ tục đăng ký tài sản thế chấp. Sau khi lập Hợp đồng thế chấp bất động sản tại Văn phòng C1 (số công chứng 1547; quyển số 03/2017TP/CC-SCC/HĐGD), ngày 20/9/2017 ông T được Ngân hàng T7 - Chi nhánh T8 cho vay số tiền 1.000.000.000 đồng, với tài sản thế chấp là GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với thửa đất nêu trên.

[2] Về thời điểm xảy ra tranh chấp và ý kiến của các bên khi tranh chấp:

Ngày 14/12/2017, ông Lê Sỹ T nộp Đơn khởi kiện vụ án tại Toà án nhân dân huyện Hậu Lộc với nội dung yêu cầu Toà án buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Phạm Thị H phải trả lại toàn bộ tài sản là 115m^2 đất ở và tài sản trên đất là ngôi nhà cho ông. Ngày 15/12/2017, Toà án nhân dân huyện Hậu Lộc đã thụ lý vụ án và gửi Thông báo về việc thụ lý vụ án cho các đương sự.

Sau khi nhận Thông báo thụ lý vụ án, ngày 22/12/2017 bà Phạm Thị H giao nộp cho Toà án bản phô tô Đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn K và bà Phạm Thị H đề ngày 04/12/2017 (gửi Toà án nhân dân tỉnh Thanh Hoá cùng ngày 04/12/2017) với nội dung yêu cầu Toà án huỷ bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông bà đã ký kết với ông Lê Sỹ T, được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 29/6/2017 và huỷ GCNQSD đất của UBND huyện H cấp cho ông Lê Sỹ T ngày 10/7/2017 đối với thửa đất số 1628, tờ bản đồ số 5, diện tích 100m^2 (bút lục: 45-47). Ngày 28/3/2018, bà Phạm Thị H tiếp tục giao nộp cho Toà án một số tài liệu gồm: *(1)* Đơn phản tố của ông Nguyễn Văn K và bà Phạm Thị H đề ngày 28/3/2018 với nội dung yêu cầu tương tự như nội dung Đơn khởi kiện ngày 04/12/2017 nêu trên; *(2)* Đơn tố cáo đề ngày 25/11/2017 gửi UBND huyện H và Công an huyện H với nội dung ông bà chỉ uỷ quyền cho ông Lê Sỹ T đứng tên trên diện tích 100m^2 đất để vay tiền tại ngân hàng. Tuy nhiên đến ngày 24/11/2017 ông T thuê người đến gây gổ và thông báo với gia đình bà là đã thế

chấp GCNQSD đất để vay ngân hàng số tiền 1 tỷ đồng và không trả lại tiền cho vợ chồng bà, ông T còn dùng hai khoá cửa khoá bên ngoài với ý đồ chiếm đoạt tài sản của gia đình bà; *(3)* Văn bản số 85/CSĐT ngày 16/01/2018 của Cơ quan CSĐT Công an huyện H về việc chuyển Đơn tố giác đề ngày 25/11/2017 của ông Nguyễn Văn K nêu trên đến Toà án nhân dân huyện Hậu Lộc (bút lục: 43, 53, 58, 59).

Sau khi tiến hành thụ lý yêu cầu phản tố của ông K, bà H (ngày 30/3/2018), Toà án nhân dân huyện Hậu Lộc quyết định chuyển vụ án cho Toà án nhân dân tỉnh Thanh Hoá giải quyết theo thẩm quyền và đã được Toà án nhân dân tỉnh Thanh Hoá thụ lý ngày 16/4/2018.

[3] Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Phạm Thị H với ông Lê Sỹ T thì thấy:

[3.1] Theo nội dung của "Biên bản thỏa thuận" lập ngày 28/6/2017 trích dẫn tại mục [1.2] ở trên thì ông K, bà H với ông T đã thống nhất thoả thuận: Vì lý do vợ chồng ông K, bà H có GCNQSD đất đang thế chấp tại ngân hàng và còn nợ tiền của ông T nên vợ chồng ông K, bà H đã vay của ông T "số tiền mặt là 700.000.000đ để đáo sổ ngân hàng"; sau đó vợ chồng ông K, bà H sẽ làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất "số lô 02 diện tích 100m^2…" cho ông T để ông T đứng ra vay tiền tại ngân hàng và đến khi vợ chồng ông K, bà H có đủ số tiền 700.000 đồng để trả ông T thì ông T phải làm thủ tục để trả lại GCNQSD đất cho vợ chồng ông K, bà H. Như vậy, nội dung Biên bản này thể hiện việc làm thủ tục chuyển nhượng như trên chỉ nhằm mục đích để ông K, bà H nhờ ông T vay tiền ngân hàng chứ không phải chuyển nhượng thật trên thực tế và ông T vay tiền ngân hàng số tiền bao nhiêu là do vợ chồng ông K, bà H quyết định; ông T không có quyền sử dụng đất của vợ chồng ông K, bà H hay cầm cố vay thêm tiền của ngân hàng.

[3.2] Ngày 29/6/2017, vợ chồng ông K, bà H và ông Lê Sỹ T đã đến Văn phòng C1 ký kết "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với nội dung đã trích dẫn tại mục [1.3] ở trên thể hiện hai bên chỉ chuyển nhượng 100m^2 đất theo GCNQSD đất của ông K, bà H được cấp ngày 03/8/2015 với giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông K và bà H xác định Hợp đồng này chỉ là giả tạo nhằm mục đích thực hiện sự thoả thuận tại Biên bản lập ngày 28/6/2017 ở trên nên không có việc bàn giao đất và cũng không nhận số tiền 250.000.000 đồng như đã ghi trong hợp đồng.

[3.3] Tại Đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, ông T khai ngày 29/6/2017 hai bên đã thống nhất hủy bỏ "Biên bản thỏa thuận" ngày 28/6/2017 và ông T đã mua luôn nhà đất của ông K, bà H (gồm 115m^2 đất và ngôi nhà 03 tầng trên đất) với giá 950.000.000 đồng. Số tiền này ông T trả cho ông K, bà H 02 lần: *lần thứ nhất trả 700.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc tại VPCC H* thì Văn phòng C1 đã có ý kiến: Trước thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T cùng ông K, bà H có đến yêu cầu Văn phòng soạn thảo hợp đồng đặt cọc số tiền 700.000.000 đồng để thực hiện việc chuyển nhượng, nhưng khi ký kết hợp

đồng đặt cọc thì hai bên không nhất trí việc chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất mà chỉ nhất trí việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên toàn bộ dự thảo và tài liệu thu thập của Hợp đồng đặt cọc không được chứng thực. Ý kiến của Văn phòng C1 nêu trên là phù hợp với chứng cứ do ông T giao nộp cho Tòa án ngày 17/12/2018 là bản phô tô "Hợp đồng đặt cọc" (bút lục: 342A) trong đó thể hiện có chữ ký của ông T, ông K, bà H nhưng không được ghi đầy đủ nội dung, không thể hiện ngày tháng năm giao kết và không có phần chứng thực theo quy định nên không có giá trị pháp lý; *lần thứ hai trả 250.000.000 đồng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng* thì ông K, bà H không thừa nhận và ông T cũng không có chứng cứ nào để chứng minh đã giao số tiền này cho ông K, bà H. Mặt khác, theo kết quả định giá tài sản bảo đảm của Ngân hàng T7 lập ngày 18/9/2017 (sau thời điểm lập Hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/6/2017 là 02 tháng 19 ngày) thể hiện trị giá quyền sử dụng 115m^2 đất là 1.200.000.000 đồng, trị giá quyền sở hữu nhà trên đất là 1.365.000.000 đồng. Do đó, việc ông T trình bày đã nhận chuyển nhượng (mua đứt) nhà đất của ông K, bà H với giá 950.000.000 đồng và ông đã trả đủ số tiền này là không có đủ cơ sở và không phù hợp với thực tế.

[3.4] Như vậy, với những nội dung phân tích ở trên và diễn biến thực tế kể từ khi ký Hợp đồng chuyển nhượng (ngày 29/6/2017) cho đến nay, vợ chồng ông K, bà H vẫn quản lý, sử dụng nhà đất; tiếp tục hoàn thiện ngôi nhà và chuyển về ở sau khi hoàn thiện. Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa vợ chồng ông K, bà H với ông T ngày 29/6/2017 vô hiệu do giả tạo là có căn cứ, đúng quy định tại Điều 124 và Điều 407 của Bộ luật Dân sự. Theo đó, kháng cáo của ông Lê Sỹ T yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên buộc vợ chồng ông K, bà H phải trả lại nhà đất cho ông là không phù hợp với quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự nên không được chấp nhận.

[4] Đối với việc cấp GCNQSD đất và tài sản gắn liền với diện tích đất tranh chấp mang tên ông Lê Sỹ T, việc bổ sung giấy chứng nhận và việc ông T thế chấp nhà đất để vay tiền ngân hàng, Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.1] Theo những nội dung phân tích ở phần trên đã xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập tại Văn phòng C1 ngày 29/6/2017 giữa vợ chồng ông K, bà H với ông T đối với diện tích 100m^2 đất tại thửa số 1628 là vô hiệu do giả tạo; mặt khác, tại Hợp đồng này thể hiện chỉ chuyển nhượng 100m^2 đất nhưng trên thực tế diện tích đất xây dựng là 115m^2, trên đất có ngôi nhà 03 tầng đang xây dựng và giá trị chuyển nhượng chỉ có 250.000.000 đồng là không đúng với giá trị thực tế nên việc UBND huyện H cấp GCNQSD đất số CI 568095 ngày 10/7/2017 cho ông Lê Sỹ T đối với thửa đất trên là không đúng quy định của pháp luật. Sau đó, ông T tiếp tục có đơn xin cấp bổ sung quyền sở hữu nhà cấp bốn ba tầng, diện tích sàn 300m^2 và quyền sử dụng 15m^2 đất, được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện H xác nhận và cấp 02 trang bổ sung giấy chứng nhận ngày 24/7/2017 nhưng hồ sơ không có văn bản chuyển nhượng ngôi nhà và phần diện tích 15m^2 đất nêu trên nên việc bổ sung giấy chứng nhận này cũng không có đủ cơ sở pháp lý.

Lẽ ra trong trường hợp này, Toà án cấp sơ thẩm cần phải tuyên hủy toàn bộ GCNQSD đất do UBND huyện H cấp ngày 10/7/2017 cho ông Lê Sỹ T và 02 trang bổ sung giấy chứng nhận nêu trên mới đúng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật Tố tụng hành chính. Tuy nhiên, do đánh giá thiếu khách quan, toàn diện dẫn đến việc quyết định không chấp nhận yêu cầu này của bị đơn là chưa đúng quy định của pháp luật.

[4.2] Về việc ông Lê Sỹ T thế chấp nhà đất để vay tiền ngân hàng:

Ngày 20/9/2017, ông Lê Sỹ T và bà Trần Thị L có Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Cùng ngày, Ngân hàng T7 - Chi nhánh T8 đã ký Hợp đồng thế chấp bất động sản với bên thế chấp là ông Lê Sỹ T và bà Trần Thị L đối với toàn bộ diện tích 115m^2 đất và tài sản là ngôi nhà 03 tầng trên đất theo GCNQSD đất và 02 trang bổ sung giấy chứng nhận nêu trên; giá trị tài sản thế chấp được xác định là 2.565.000.000 đồng; Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 20/9/2017. Trên cơ sở Hợp đồng thế chấp bất động sản nêu trên, cùng ngày 20/9/2017 ông Lê Sỹ T và bà Trần Thị L đã ký kết Hợp đồng với Ngân hàng T7 - Chi nhánh T8 để vay số tiền 1.000.000.000 đồng, thời hạn là 10 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên.

Tại phiên toà, ông T xác định do ông đã nhận chuyển nhượng toàn bộ nhà đất nên khi làm thủ tục thế chấp tài sản, vay tiền ngân hàng thì chỉ có ông và cán bộ ngân hàng thực hiện, không có mặt ông K, bà H.

Hội đồng xét xử xét thấy: Mặc dù thủ tục thế chấp tài sản, vay tiền được các bên ký Hợp đồng theo đúng trình tự, thủ tục quy định. Tuy nhiên, về đối tượng thế chấp thì trước khi ký kết hợp đồng thế chấp, Hợp đồng cho vay thì mặc dù phía Ngân hàng có thẩm định tình trạng tài sản thế chấp nhưng không kỹ càng dẫn đến việc không biết vợ chồng ông K, bà H là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng tài sản. Mặt khác, khi xảy ra tranh chấp thì trong quá trình tố tụng các đương sự đều thừa nhận bà Trần Thị L (là người cùng ông T ký kết các Hợp đồng trên) không phải là vợ ông T mà do ông T đã sử dụng sổ hộ khẩu giả ghi tên bà L là vợ ông T. Căn cứ vào quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015 và hướng dẫn tại mục 1 Phần III Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 của Toà án nhân dân tối cao thì có đủ cơ sở xác định Hợp đồng thế chấp bất động sản được ký kết giữa Ngân hàng T7 - Chi nhánh T8 với bên thế chấp là ông Lê Sỹ T và bà Trần Thị L đối với quyền sử dụng 115m^2 đất và tài sản là ngôi nhà 03 tầng trên đất, được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 20/9/2017 là vô hiệu. Toà án cấp sơ thẩm căn cứ vào quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự và hướng dẫn tại mục 1 Phần II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Toà án nhân dân tối cao để xác định Hợp đồng thế chấp bất động sản không bị vô hiệu là chưa đúng với các tình tiết, sự kiện khách quan của vụ việc và không đúng quy định của pháp luật.

[4.3] Như vậy, căn cứ vào quy định tại khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn để sửa một

phần bản án sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên hủy GCNQSD đất số CI 568095 do UBND huyện H cấp ngày 10/7/2017 cho ông Lê Sỹ T và yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp bất động sản được ký kết giữa Ngân hàng T7 Chi nhánh T8 với bên thế chấp là ông Lê Sỹ T, bà Trần Thị L ngày 20/9/2017 cho đúng pháp luật.

[5] Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Mặc dù quá trình tố tụng, các bên đều không có yêu cầu cụ thể về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, tuy nhiên do ông T khởi kiện yêu cầu Toà án buộc bị đơn phải trả nhà đất đã chuyển nhượng cho ông là đã bao gồm toàn bộ những nội dung có liên quan. Căn cứ vào quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[5.1] Đối với "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa vợ chồng ông K, bà H với ông Lê Sỹ T ký kết tại Văn phòng C1 ngày 29/6/2017:

Theo những nội dung phân tích ở trên đã xác định Hợp đồng này là giả tạo nên không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên; tuy nhiên, mục đích của việc lập Hợp đồng này là nhằm để che dấu một giao dịch thực tế đã được các bên thoả thuận tại "Biên bản thoả thuận" ngày 28/6/2017. Xem xét sự thoả thuận bị che dấu tại "Biên bản thoả thuận" ngày 28/6/2017 thì thấy mục đích và nội dung giao dịch thực tế các bên đã thoả thuận cũng vi phạm điều cấm của luật nên cũng vô hiệu theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự.

Tại "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" lập ngày 29/6/2017 thể hiện giá trị chuyển nhượng tài sản là 250.000.000 đồng. Ông T cho rằng thực tế vợ chồng ông K, bà H đã thống nhất chuyển nhượng cho ông toàn bộ nhà đất (115m^2 đất và ngôi nhà 03 tầng trên đất) với giá 950.000.000 đồng và ông đã trả cho vợ chồng ông K, bà H toàn bộ số tiền trên (lần thứ nhất trả 700.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc tại VPCC H, lần thứ hai trả 250.000.000 đồng ngay sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng) thì theo nội dung phân tích tại mục [3.3] ở trên đã xác định là không có đủ căn cứ để chứng minh ông T đã giao số tiền trên cho ông K, bà H.

Còn tại "Biên bản thoả thuận" ngày 28/6/2017 thể hiện ông K, bà H đã vay của ông T "số tiền mặt là 700.000.000 đồng để đáo sổ ngân hàng". Trong số tiền này, bà H xác định có 425.000.000 đồng ông T đã đưa cho vợ chồng bà để trả cho ngân hàng và rút GCNQSD đất ra là phù hợp với chứng cứ do Ngân hàng TMCP C2 - Chi nhánh T8 cung cấp thể hiện ngày 26/6/2017 bà H đã trả nợ cho Ngân hàng theo 03 chứng từ cùng ngày với tổng số tiền 550.000.000 đồng để giải chấp tài sản (là thửa số 1628, tờ bản đồ số 5 tại thôn P, xã Đ) và trên phụ lục GCNQSD đất thể hiện ngày 29/6/2017 ông K, bà H đã xóa thế chấp tại ngân hàng.

Đối với ý kiến của ông K, bà H cho rằng trong số 700.000.000 đồng ghi trong Biên bản thỏa thuận ngày 28/6/2017 trên bao gồm cả số tiền 275.000.000 đồng ông T cho vay trước đó, ông T đã khởi kiện và được TAND huyện Hậu Lộc xử buộc vợ chồng trả nợ 275.000.000 đồng. Tuy nhiên, xem xét nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2018/DSST ngày 27/4/2018 của TAND huyện Hậu Lộc (xét xử sau khi ông T khởi kiện vụ án này vào ngày 14/12/2017) thì thấy ông T khởi

kiện yêu cầu vợ chồng bà H trả nợ theo các giấy vay gồm: Ngày 22/01/2017 là 200.000.000 đồng, ngày 26/6/2017 là 20.000.000 đồng, ngày 29/6/2017 là 50.000.000 đồng và ngày 04/8/2017 là 5.000.000 đồng; còn bà H thì cũng cho rằng số tiền này đã được hai bên tổng hợp thành số tiền 700.000.000 đồng thể hiện tại "Biên bản thoả thuận" ngày 28/6/2017. Hội đồng xét xử vụ án này đã xác định nội dung bà H trình bày trên thuộc quan hệ pháp luật khác, được xem xét trong vụ án khác. Sau khi xét xử sơ thẩm, ông K, bà H không kháng cáo và bản án đã có hiệu lực pháp luật (bút lục: 300-301). Như vậy, việc ông K, bà H yêu cầu phải trừ đi 275.000.000 đồng trong số tiền 700.000.000 đồng là không có cơ sở nên cần buộc ông K, bà H phải có nghĩa vụ trả cho ông T số tiền đã giao dịch bị che dấu là 700.000.000 đồng.

Về việc xác định thiệt hại, lỗi gây thiệt hại và nghĩa vụ bồi thường thiệt hại: Như đã phân tích ở trên, "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" lập ngày 29/6/2017 là giả tạo nhằm để che dấu một giao dịch thực tế đã được các bên thoả thuận tại "Biên bản thoả thuận" ngày 28/6/2017 và không có việc bàn giao tài sản, cũng không có căn cứ chứng minh bên nhận chuyển nhượng đã trả tiền để nhận tài sản, do đó không có thiệt hại gì xảy ra đối với Hợp đồng này. Còn "Biên bản thoả thuận" ngày 28/6/2017 thì nội dung thoả thuận cũng được xác định là vô hiệu nhưng ban đầu ông T đã thực hiện đúng thỏa thuận về việc làm thủ tục để vay được tiền tại ngân hàng. Tuy nhiên sau đó, theo các chứng cứ nêu tại mục [2] ở trên thể hiện ngày 24/11/2017 ông T mới thông báo cho ông K, bà H về việc đã vay được 1.000.000.000 đồng (vượt quá sự thoả thuận 300.000.000 đồng) nhưng ông T lại không thực hiện việc đối trừ khoản tiền nợ (700.000.000 đồng) và làm thủ tục chuyển trả GCNQSD đất cho ông K, bà H theo thoả thuận mà lại yêu cầu vợ chồng ông K, bà H bàn giao cho ông T nhà đất vì cho rằng ông K, bà H đã chuyển nhượng nhà đất cho ông T và ông T đã trả đủ số tiền chuyển nhượng 950.000.000 đồng dẫn đến tranh chấp.

Như vậy, có đủ căn cứ xác định cả hai bên ông T và vợ chồng ông K, bà H đều có lỗi ngang nhau trong giao dịch tại "Biên bản thoả thuận" ngày 28/6/2017; số tiền 700.000.000 đồng thể hiện trong giao dịch này đến nay ông K, bà H chưa trả cho ông T. Trong khi đó, theo các tài liệu về việc thực hiện hợp đồng tín dụng do Ngân hàng T7 cung cấp cho Toà án thể hiện sau khi vay số tiền 1.000.000.000 đồng thì ông T mới trả được cho ngân hàng 261.350.000 đồng tiền gốc, 208.140.600 đồng tiền lãi; tính đến ngày 19/02/2025, ông T còn nợ ngân hàng 738.650.000 đồng tiền gốc và 684.797.870 đồng tiền lãi suất (trong đó có: 2.752.053 đồng lãi trong hạn; 340.810.644 đồng lãi quá hạn và 341.235.173 đồng lãi phạt). Do đó, có đủ cơ sở để buộc vợ chồng ông K, bà H phải chịu trách nhiệm trả cho ông T ½ số tiền lãi suất tương ứng với số tiền 700.000.000 đồng mà ông K, bà H đến nay vẫn chưa trả cho ông T (1/2 của 70% số tiền lãi suất nêu trên là 312.528.464 đồng) mới bảo đảm được quyền lợi cho ông T và sự công bằng trong giao dịch dân sự.

[5.2] Đối với Hợp đồng thế chấp bất động sản được ký kết giữa Ngân hàng T7 - Chi nhánh T8 với bên thế chấp là ông Lê Sỹ T và bà Trần Thị L được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 20/9/2017:

Theo nội dung phân tích ở trên đã xác định Hợp đồng này vô hiệu nên yêu cầu của Ngân hàng đề nghị Toà án công nhận hiệu lực của hợp đồng này là không có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng đã có yêu cầu độc lập đề nghị Toà án buộc ông T phải trả cho Ngân hàng toàn bộ số tiền vay còn lại và các khoản lãi suất phát sinh, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 20/9/2017, Ngân hàng T7 - Chi nhánh T8 và ông Lê Sỹ T đã ký Hợp đồng tín dụng số 0338/2017/ H3.CN THANH HOA, theo đó Ngân hàng cho ông Lê Sỹ T và bà Trần Thị L vay số tiền 1.000.000.000 đồng. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, ông T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi và bị chuyển nợ quá hạn kể từ ngày 26/11/2019. Tính đến ngày 22/12/2022 ông T còn nợ số tiền cả gốc và lãi là 1.081.480.307 đồng, Toà án cấp sơ thẩm đã quyết định chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng T7, buộc ông T phải trả lại số tiền trên là đúng pháp luật. Tuy nhiên, khi tuyên nghĩa vụ chịu lãi suất trong trường hợp người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án thì Toà án cấp sơ thẩm lại tuyên chưa đúng với quy định của pháp luật và Án lệ số 08/2016/AL được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao. Do đó kháng cáo của Ngân hàng T7 là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận sửa Bản án sơ thẩm về nội dung trên cho đúng pháp luật.

[6] Về án phí: Căn cứ vào khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 21/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, do Toà án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm nên đương sự kháng cáo liên quan đến phần bản án phải sửa không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2022/DS-ST ngày 21 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

Căn cứ vào các Điều 122, 123, 124, 131, 317, 318, 327, 351, 357, 363, 364, 407, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng; điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính; khoản 4 và 6 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 21 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Sỹ T về việc buộc vợ chồng bị đơn ông Nguyễn Văn K, bà Phạm Thị H phải bàn giao toàn bộ diện tích 115m^2 đất và ngôi nhà 03 tầng trên thửa đất số 1628, tờ bản đồ số 5, tại địa chỉ: thôn P, xã Đ, huyện H, tỉnh Thanh Hóa cho ông Lê Sỹ T (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do UBND huyện H cấp ngày 10/7/2017 cho ông Lê Sỹ T và 02 trang bổ sung giấy chứng nhận ngày 24/7/2017).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn K, bà Phạm Thị H:

2.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2264, được công chứng tại Văn phòng C1 quyển số 08 TP/CC-SCC-HĐGD ngày 29/6/2017 giữa bên chuyển nhượng bà Phạm Thị H, ông Nguyễn Văn K với bên nhận chuyển nhượng ông Lê Sỹ T và giao dịch bị che dấu bởi Hợp đồng này tại "Biên bản thoả thuận" ngày 28/6/2017 đều vô hiệu.

Giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu: Buộc ông Nguyễn Văn K và bà Phạm Thị H phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Lê Sỹ T số tiền vay là 700.000.000 đồng và số tiền lãi suất tương ứng với số tiền vay chưa trả cho ông T là 312.528.464 đồng, tổng cộng là 1.012.528.464 đồng. Chia phần, ông Nguyễn Văn K và bà Phạm Thị H mỗi người phải trả cho ông Lê Sỹ T số tiền 506.264.232 (năm trăm lẻ sáu triệu hai trăm sáu mươi tư nghìn hai trăm ba mươi hai) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 568095 của Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Lê Sỹ T ngày 10/7/2017 đối với thửa đất số 1628, tờ bản đồ số 5, tại địa chỉ: xã Đ, huyện H, tỉnh Thanh Hóa và 02 trang bổ sung giấy chứng nhận do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện H cấp cho ông Lê Sỹ T ngày 24/7/2017.

Ông Nguyễn Văn K và bà Phạm Thị H có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký lại quyền sử dụng thửa đất và quyền sở hữu tài sản trên đất theo quy định của pháp luật.

2.3. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp bất động sản được ký kết giữa Ngân hàng T7 - Chi nhánh T8 với bên thế chấp là ông Lê Sỹ T và bà Trần Thị L đối với diện tích 115m^2 đất và tài sản là ngôi nhà 03 tầng trên đất, được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 20/9/2017 vô hiệu.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng T7: Buộc ông Lê Sỹ T phải trả cho Ngân hàng T7 (nay là Ngân hàng trách nhiệm hữu hạn một thành viên T7 Hiện đại) số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm (22/12/2022) gồm: Tiền gốc 738.650.000 đồng, tiền lãi 343.830.307 đồng; tổng cộng là 1.081.480.307 (một tỷ không trăm tám mươi mốt triệu bốn trăm tám mươi ngàn ba trăm lẻ bảy) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Ông Lê Sỹ T phải nộp 108.562.640 đồng. Được đối trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí do ông T đã nộp tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hoá theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002798 ngày 15/12/2017; ông T còn phải nộp 108.262.640 (một trăm lẻ tám triệu hai trăm sáu mươi hai nghìn sáu trăm bốn mươi) đồng.

4.2. Ông Nguyễn Văn K và bà Phạm Thị H phải có nghĩa vụ liên đới nộp 42.375.800 đồng (về số tiền phải trả cho ông T). Được đối trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí do ông K, bà H đã nộp tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hoá theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002948 ngày 30/3/2018; ông Nguyễn Văn K và bà Phạm Thị H mỗi người còn phải nộp 21.037.900 (hai mươi mốt triệu không trăm ba mươi bảy nghìn chín trăm) đồng.

4.3. Ngân hàng T7 (nay là Ngân hàng trách nhiệm hữu hạn một thành viên T7) phải chịu 300.000 đồng (đối với một phần yêu cầu độc lập không được chấp nhận). Được đối trừ vào số tiền 20.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014147 ngày 06/8/2021; trả lại cho Ngân hàng T7 (nay là Ngân hàng trách nhiệm hữu hạn một thành viên T7 Hiện đại) 19.700.000 (mười chín triệu bảy trăm nghìn) đồng.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu. Trả lại cho những người kháng cáo số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa, cụ thể: trả lại cho ông Lê Sỹ T 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000297 ngày 11/01/2023; trả lại cho ông Nguyễn Văn K và bà Phạm Thị H 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000302 ngày 18/01/2023; trả lại cho Ngân hàng T7 (nay là Ngân hàng trách nhiệm hữu hạn một thành viên T7 Hiện đại) 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000299 ngày 12/01/2023.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 27/02/2025.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- Cục THADS tỉnh Thanh Hóa;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

Nguyễn Xuân Điền