

Bản án số: 06/2023/KDTM-PT
Ngày 09/3/2023
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp
đồng thế chấp tài sản, yêu cầu hủy
Quyết định hành chính cá biệt

Có mặt: ông C, ông T1, ông Ngọc A1; vắng mặt ông L.

Bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Trọng Q - Văn phòng luật sư AP (có mặt).

*** Bị đơn:**

1. Ông Trần Huy C1, sinh năm 1953, đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T2 (có mặt).

2. Bà Vũ Thị T2, sinh năm 1956 (chết năm 2016);

Trú tại: thôn C2, xã LX, huyện BG, tỉnh Hải Dương, có mặt ông C1.

*** Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Vũ Thị T2:**

1. Anh Trần Huy T3, sinh năm 1978, đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (có mặt);

Trú tại: Số nhà 68, NTD, phường TB, thành phố HD, tỉnh Hải Dương;

2. Anh Trần Huy T4, sinh năm 1975 (hiện lao động tại ĐL; vắng mặt);

3. Anh Trần Huy T5, sinh năm 1982 (vắng mặt, ủy quyền cho ông C1);

Trú tại: thôn C2, xã LX, huyện BG, tỉnh Hải Dương;

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

1. Ông Vũ Xuân B1, sinh năm 1952 (vắng mặt);

2. Bà Tô Thị G, sinh năm 1952 (vắng mặt);

3. Chị Trần Thị H, sinh năm 1975 (vắng mặt);

4. Anh Vũ Xuân T6, sinh năm 1976 (vắng mặt);

5. Anh Nguyễn Văn Q1, sinh năm 1970 (vắng mặt);

6. Chị Vũ Thị H1, sinh năm 1971 (vắng mặt);

Đều trú tại: thôn C2, xã LX, huyện BG, tỉnh Hải Dương;

7. Chị Phạm Thị T7, sinh năm 1981 (vắng mặt);

Trú tại: Số nhà 68, NTD, phường TB, thành phố HD, tỉnh Hải Dương;

8. Chị Vũ Thị H2, sinh năm 1982 (vắng mặt; hiện đang lao động tại Cộng hòa liên bang Đức);

9. Anh Vũ Xuân N1, sinh năm 1979 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ 1, khu DT, phường CB, thành phố CP, tỉnh Quảng Ninh.

10. Ủy ban nhân dân (UBND) huyện BG, tỉnh Hải Dương;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Trung K - Chủ tịch UBND huyện BG (vắng mặt);

11. Văn phòng Công chứng huyện BG, tỉnh Hải Dương (vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

12. UBND xã LX, huyện BG, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện: Ông Vũ Đình H3 - Chủ tịch UBND xã (vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Trong đơn khởi kiện ngày 26/9/2014, bản tự khai và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:***

Ngày 31/7/2013, Ngân hàng M - chi nhánh HD, phòng giao dịch TM (viết tắt là Ngân hàng) và vợ chồng ông Trần Huy C1 - bà Vũ Thị T2 (Vũ Thị C3) đã ký kết hợp đồng tín dụng số N.A.0071.13/HĐTD với các nội dung cơ bản như sau: Ngân hàng M cho ông C1, bà T2 vay số tiền: 1.400.000.000 đồng, lãi suất 12%/năm, thời hạn vay 06 tháng kể từ ngày 31/7/2013 đến 31/01/2014.

Để đảm bảo khoản vay, các bên ký kết các hợp đồng thế chấp tài sản sau:

- Hợp đồng thế chấp số N.A.0071.13.01/HĐTC ngày 31/7/2013 giữa Ngân hàng với bên thế chấp là ông C1, bà T2.

Tài sản thế chấp là quyền sử dụng 150m² đất ở nông thôn tại thửa số 299, tờ bản đồ số 02 tại xã LX, huyện BG, tỉnh Hải Dương. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số BD820234 do UBND huyện BG cấp cho ông C1, bà T2 ngày 25/11/2011.

Nghĩa vụ được bảo đảm: Nợ gốc tối đa 200.000.000 đồng theo các hợp đồng tín dụng được ký kết giữa bên cho vay và bên vay kể từ ngày 31/7/2013.

- Hợp đồng thế chấp số N.A.0025.13/HĐTC ngày 22/4/2013 và phụ lục sửa đổi Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số N.A.0025.13/PLHĐTC ngày 31/7/2013 giữa Ngân hàng với bên thế chấp là ông C1, bà T2.

Tài sản thế chấp là quyền sử dụng 84m² đất ở nông thôn tại thửa số 43, tờ bản đồ số 7 tại xã LX, huyện BG, tỉnh Hải Dương. GCNQSDĐ số AN586776, UBND huyện BG cấp ngày 02/01/2009 cho ông C1, bà T2.

Nghĩa vụ được bảo đảm: Nợ gốc tối đa 450.000.000 đồng theo các hợp đồng tín dụng được ký kết giữa bên cho vay và bên vay kể từ ngày 31/7/2013.

- Hợp đồng thế chấp số N.A.0071.13.03/HĐTC ngày 31/7/2013 giữa Ngân hàng với bên thế chấp là anh Trần Huy T3 và chị Phạm Thị T7.

Tài sản thế chấp là quyền sử dụng 144 m² đất ở nông thôn tại thửa số 44, tờ bản đồ số 7 tại xã LX, huyện BG, tỉnh Hải Dương. GCNQSDĐ số BI 987637, UBND huyện BG cấp ngày 31/5/2012 cho anh T3, chị T7.

Nghĩa vụ bảo đảm: Nợ gốc tối đa 750.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng được ký kết giữa bên cho vay và bên vay kể từ năm 2013.

Cả 3 hợp đồng thế chấp đều được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định.

Sau khi nhận được các khoản tiền vay, vợ chồng ông C1, bà T2 đã trả được 93 đồng nợ gốc (tài khoản của ông C1 sinh lãi 93 đồng và được trừ tự động vào nợ gốc), trả lãi đến hết 30/11/2013; sau đó, vợ chồng ông C1, bà T2 không thực hiện trả tiền như cam kết, mặc dù Ngân hàng nhiều lần đôn đốc trả nợ.

Do đó, Ngân hàng yêu cầu Tòa án buộc ông C1 và bà T2 phải trả 1.399.999.907 đồng nợ gốc và khoản tiền lãi tính đến ngày 19/10/2021 là 1.005.171.174 đồng cộng với khoản phí trả chậm là 488.133.327 đồng. Tổng cộng gốc và lãi là 2.893.304.381 đồng.

Ngoài ra còn phải trả lãi theo lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm đến khi thực hiện xong việc trả nợ.

Đề nghị Tòa án xử lý các tài sản bảo đảm tại 3 hợp đồng thế chấp đã được ký kết theo quy định của pháp luật. Căn cứ của yêu cầu này là:

Hợp đồng thế chấp số N.A.0071.13.01/HĐTC ngày 31/7/2013 giữa Ngân hàng với bên thế chấp là ông C1, bà T2 hiện không có tranh chấp, các bên nhất trí xử lý theo quy định của pháp luật.

Đối với các hợp đồng thế chấp hai thửa đất có nguồn gốc của ông B1 - bà G; anh T6 - chị H thì các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G - ông B1 với anh T3 - chị T7; giữa anh T6 - chị H với ông C1 - bà T2 đảm bảo các quy định của pháp luật về nội dung, hình thức của hợp đồng, Nhà nước đã cấp GCNQSDĐ cho bên nhận chuyển nhượng. Gia đình bà G, anh T6 không khiếu nại về việc cấp GCNQSDĐ đó. Khi Ngân hàng ký kết các hợp đồng thế chấp mà đối tượng là quyền sử dụng đất đã được UBND huyện BG xác lập quyền sử dụng đất thông qua việc cấp GCNQSDĐ cho ông C1 - bà T2, anh T3 - chị T7. Hợp đồng thế chấp được ký kết giữa Ngân hàng với ông C1, bà T2; anh T3, chị T7 đảm bảo các quy định về hình thức, nội dung; có chứng thực của Văn phòng công chứng huyện BG; có đăng ký giao dịch bảo đảm. Như vậy các hợp đồng thế chấp này hoàn toàn hợp pháp nên Ngân hàng yêu cầu Tòa án xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp ông C1, bà T2 không trả được nợ.

Ngân hàng tự nguyện chịu toàn bộ lệ phí xem xét, thẩm định (đã nộp), không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết.

**** Bị đơn là ông Trần Huy C1 và bà Vũ Thị T2 (bà T2 khi còn sống đã có lời khai) trình bày như sau:***

Vợ chồng ông C1, bà T2 hoàn toàn thừa nhận ông bà có vay Ngân hàng, có thực hiện việc trả nợ gốc, nợ lãi như phía Ngân hàng trình bày như trên là hoàn toàn đúng. Đồng thời, hoàn toàn nhất trí để Ngân hàng xử lý tài sản mà ông, bà đã thế chấp.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T6, chị H với vợ chồng ông là hoàn toàn hợp pháp nên không nhất trí yêu cầu độc lập của anh T6, chị H về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, không nhất trí với yêu cầu hủy GCNQSDĐ đã cấp cho vợ chồng ông tại thửa số 43, tờ bản đồ số 7 xã LX. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh T6 và vợ chồng ông vô hiệu, ông không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu cũng như số tiền 240.000.000 đồng ông cho bà G vay để lo cho chị H2 đi lao động Đức.

**** Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày như sau:***

- Anh Trần Huy T3 và chị Phạm Thị T7:

Thừa nhận việc ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 44, tờ bản đồ số 7, diện tích 144m² như trình bày của Ngân hàng, nhất trí để Ngân hàng phát mại tài sản anh, chị đã thế chấp khi bố mẹ anh không trả được nợ.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B1, bà G và vợ chồng anh được ký kết do hai bên tự nguyện, hình thức và nội dung của hợp đồng đảm bảo các quy định của pháp luật nên không nhất trí yêu cầu độc lập của bà G, ông B1 về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, không nhất trí yêu cầu hủy GCNQSDĐ đã cấp cho vợ chồng anh tại thửa số 44 tờ bản đồ số 07 xã LX. Anh, chị đã được nghe Tòa án giải thích các quy định của pháp luật nhưng anh, chị không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu (nếu có).

- Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Vũ Thị T2 gồm anh Trần Huy T3, Trần Huy T5, Trần Huy T4: Nhất trí với ý kiến của ông C1.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là anh Vũ Xuân T6 và chị Trần Thị H có ý kiến như sau:**

Năm 2008, bà G, ông B1 (là bố mẹ đẻ của anh T6) có nhu cầu vay 240.000.000 đồng của ông C1 để lo cho em gái anh là chị Vũ Thị H2 đi sang Đức lao động. Sau nhiều lần trao đổi, bàn bạc, ông C1 đồng ý cho vay với điều kiện gia đình bà G phải sang tên GCNQSDĐ cho ông C1; bà G và ông C1 viết giấy cam kết khi nào em H2 gửi về trả ông C1 240.000.000 đồng thì ông C1 phải sang tên GCNQSDĐ cho gia đình anh. Do GCNQSDĐ của bố mẹ anh đang cầm cố để vay tiền của chị H4 nên bố mẹ anh nhờ và vợ chồng anh đồng ý chuyển GCNQSDĐ tên vợ chồng anh sang tên vợ chồng ông C1 để bà G vay tiền.

Anh, chị khẳng định không có ý chí chuyển nhượng đất thật sự cho vợ chồng ông C1 mà chỉ ký hợp đồng để đảm bảo việc bà G vay tiền của ông C1, do vậy hai bên không giao đất, không nhận tiền. Từ khi lập hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo việc vay tiền của bà G cho đến nay, gia đình anh trực tiếp sử dụng đất liên tục, sửa chữa, cải tạo các công trình trên đất. Sau khi chị H2 gửi về trả hết nợ của ông C1, gia đình anh đã nhiều lần yêu cầu ông C1 làm thủ tục chuyển lại tên đất cho anh, chị nhưng ông C1 không thực hiện với lý do em trai anh (là N1) còn nợ tiền của ông C1.

Anh, chị yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 43, tờ bản đồ số 7, diện tích 84m² thuộc xã LX, huyện BG, tỉnh Hải Dương ngày 20/12/2008 giữa anh, chị với ông Trần Huy C1, bà Vũ Thị T2 là vô hiệu do giả tạo để che giấu giao dịch vay tiền của bố mẹ anh và ông C1 đồng thời hủy GCNQSDĐ số AN586776 do UBND huyện BG cấp cho ông C1, bà T2 ngày 02/01/2009; không chấp nhận xử lý tài sản bảo đảm của Ngân hàng đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 7 tại xã LX. Do hai bên không giao tiền, không nhận đất nên anh, chị không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Thực tế thửa đất mang tên anh, chị có nguồn gốc của bố mẹ anh tách cho vợ chồng năm 2003, trên đất có mấy gian nhà cấp 4 là nơi sinh sống của cả gia đình anh, hiện bố mẹ anh vẫn đang ở. Năm 2013 ông B1, bà G đồng ý nên vợ chồng anh xây 01 nhà mái bằng kiên cố trên thửa đất số 44 thuộc quyền sử dụng của bố mẹ

anh (sau này mang tên anh T3, chị T7), vợ chồng anh tách ra ở riêng, năm 2015 anh chị xây 1 gian bán mái và cổng. Như vậy thửa đất mang tên ông B1, bà G thì anh - chị xây nhà ở còn thửa đất mang tên vợ chồng anh trên có mấy gian nhà cấp 4 thì bố mẹ anh ở. Trong mọi trường hợp anh, chị không yêu cầu Tòa án xem xét phân tài sản vợ chồng anh tạo lập trên thửa đất số 44 mang tên ông B1, bà G và tài sản của ông B1, bà G tạo lập trên thửa đất số 43 mang tên vợ chồng anh.

- **Lời khai của anh Vũ Xuân N1:** Năm 2010, anh cần vốn làm ăn nên hỏi vay ông C1, ông C1 hai lần chuyển tiền cho anh mỗi lần 400.000.000 đồng tổng là 800.000.000 đồng với lãi suất cao. Anh vẫn trả lãi hàng tháng, tuy nhiên khoảng 6 tháng sau khi vay anh gặp khó khăn nên bố mẹ anh hỗ trợ trả lãi hàng tháng, anh nhất trí. Liên quan đến vụ kiện, anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- **Người bảo vệ quyền và lợi ích của anh T6- chị H trình bày:** Đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 43, tờ bản đồ số 7 xã LX, huyện BG giữa anh T6, chị H với ông C1, bà T2 là vô hiệu theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005. Tuyên hủy GCNQSDĐ đã cấp cho ông C1, bà T2. Không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của Ngân hàng đối với thửa đất này.

- **Ý kiến của người bảo vệ quyền, lợi ích của bà G, ông B1:**

Thửa đất số 44, tờ bản đồ số 7 tại xã LX đứng tên anh Trần Huy T3, chị Phạm Thị T7 và được thế chấp tại Ngân hàng là đất thuộc quyền sử dụng của ông B1, bà G. Xuất phát từ việc năm 2011, bà G hỏi vay ông C1 100.000.000 đồng để cho con trai là Vũ Xuân N1 làm vốn kinh doanh. Ban đầu ông C1 không đồng ý, sau đó ông C1 tự liên lạc với anh N1 và chuyển cho anh N1 vay 800.000.000 đồng, đồng thời ông C1 yêu cầu bà G phải trả tiền thay cho anh N1 với lãi suất cao. Năm 2012, ông C1 hỏi mượn bà G GCNQSDĐ đất để dùng vào việc vay tiền tại Ngân hàng, do GCNQSDĐ của bà G đang cầm cố cho chị H4 (cùng thôn C2) để vay tiền. Ông C1 đã đưa cho bà G 100.000.000 đồng để chuộc lại GCNQSDĐ và ông C1 quản lý luôn. Khoảng 2 tháng sau, cán bộ địa chính xã LX đến yêu cầu bà G, ông B1 ký vào một tập giấy tờ, bà G hỏi là giấy tờ gì thì được trả lời là giấy vay tiền với ông C1 nên ông, bà đã ký mà không đọc nội dung. Vài tháng sau, ông C1 thông báo cho ông, bà về việc đất của ông, bà đã sang tên cho vợ chồng anh T3, chị T7. Bà G, ông B1 không khiếu nại việc sang tên đất vì thời điểm đó ông C1 là bố nuôi của chị H2 (con gái bà G), hai gia đình rất đoàn kết. Sau đó bà G, ông B1 nhiều lần đề nghị trả ông C1 số tiền chuyển cho anh N1 vay và trả chị H4 để ông C1 chuyển lại đất song ông C1 không nhất trí vì hai bên không thống nhất tổng số tiền còn nợ.

Bà G, ông B1 cho rằng ông C1 đã lừa dối vợ chồng bà vì vợ chồng bà không chuyển nhượng đất cho ông C1, hay cho anh T3 - chị T7, không ra xã lập hợp đồng; không nhận tiền từ phía anh T3 - chị T7; mặt khác từ trước đến nay gia đình bà vẫn trực tiếp sử dụng đất liên tục, vẫn đóng thuế sử dụng đất. Thậm chí sau khi có hợp đồng chuyển nhượng đất cho anh T3, chị T7 thì gia đình bà vẫn trực tiếp thỏa thuận chuyển đổi đất cho hộ liền kề là gia đình anh Nguyễn Văn Q1 và nhận 35.000.000 đồng tiền chênh lệch do anh Q1 trả. Như vậy, bản chất hai bên không có mục đích chuyển nhượng đất mà chỉ là để đảm bảo cho việc vay tiền, nên xác

định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B1, bà G với anh T3, chị T7 là giả tạo, do vậy yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/10/2011, giữa ông B1, bà G với anh T3 - chị T7 đối với thửa đất số 44, tờ bản đồ số 7, diện tích 160 m² tại xã LX, huyện BG, tỉnh Hải Dương là vô hiệu. Yêu cầu hủy GCNQSDĐ số BI 987637 ngày 31/5/2012 UBND huyện BG cấp cho anh T3, chị T7 và không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của Ngân hàng đối với thửa đất này.

- Tại Tòa án, tại phiên tòa sơ thẩm ông B1, bà G trình bày:

Đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, bà với anh T3, chị T7 đối với thửa đất số 44, tờ bản đồ số 7 xã LX là vô hiệu do ông, bà không có ý định chuyển nhượng đất cho người khác; chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng là của ông, bà nhưng ông, bà ký do bị lừa dối đồng thời yêu cầu Tòa án hủy GCNQSDĐ mà UBND huyện BG đã cấp cho anh T3, chị T7 tại thửa 44, tờ bản đồ số 7 xã LX. Không chấp nhận yêu cầu phát mại tài sản để thu hồi nợ đối với thửa đất này.

Ông, bà xác định thửa đất số 44, tờ bản đồ số 7 mang tên ông, bà có diện tích 160m² (hiện GCNQSDĐ mang tên anh T3, chị T7 - sau khi chuyển đổi cho anh Q1, chị H1 diện tích còn lại 144m²) còn thửa 43 có diện tích 84m² ông bà đã tách cho vợ chồng anh T6, chị H (hiện GCNQSDĐ mang tên ông C1, bà T2). Cả hai thửa đất này bố con ông C1 đang thế chấp để vay tiền Ngân hàng trong khi từ trước đến nay gia đình bà vẫn liên tục quản lý. Sau khi GCNQSDĐ của cả hai thửa đất được chuyển sang cho gia đình ông C1 thì tại thửa đất số 44, năm 2013 vợ chồng anh T6, chị H xây nhà mái bằng kiên cố, năm 2015 xây bán mái và cổng. Năm 2015 ông, bà xây nhà ăn, nhà tắm, nhà vệ sinh khép kín. Thửa đất số 43 thì năm 2016 ông, bà sửa lại 3 gian nhà cấp 4. Tóm lại hiện nay vợ chồng anh T6 đang ở trên 1 phần thửa số 44; ông, bà sử dụng 1 phần thửa đất số 44 và toàn bộ thửa đất số 43, hai bên không phân định ranh giới rõ ràng. Trong mọi trường hợp ông, bà không đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết phần tài sản của anh T6, chị H tạo lập trên đất của ông, bà và ngược lại. Ông, bà đã được nghe Tòa án giải thích các quy định của pháp luật, do hai bên không giao đất, không nhận tiền nên ông, bà không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu giữa ông, bà với anh T3, chị T7.

Số tiền bà vay ông C1 240.000.000 đồng lo cho chị H2 đi Đức thì sau đó chị H2 đã gửi về trả đủ cho ông C1. Hiện gia đình bà chỉ còn nợ ông C1 800.000.000 đồng ông C1 cho anh N1 vay và 100.000.000 đồng ông C1 ứng để nhận GCNQSDĐ nhà chị H4. Vợ chồng bà sẽ có trách nhiệm trả ông C1 (thay cho anh N1) số tiền gốc còn nợ là 900.000.000 đồng và tiền lãi từ năm 2011 đến nay.

- Quan điểm của Ủy ban nhân dân huyện BG:

Không nhất trí đối với yêu cầu hủy GCNQSDĐ của bà G, ông B1, anh T6, chị H vì UBND huyện BG cấp GCNQSDĐ trên cơ sở các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã LX chứng thực hợp pháp, việc cấp GCNQSDĐ đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định, cụ thể:

Hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho anh T3, chị T7 thể hiện: Ngày 10/4/2003, ông B1, bà G được quyền sử dụng thửa đất số 44, tờ bản đồ số 7 xã LX, diện tích 160m²,

GCNQSDĐ số W006417. Ngày 17/10/2011, ông B1, bà G ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này cho anh T3, chị T7; anh T3, chị T7 được cấp GCNQSDĐ số hiệu BG362094. Ngày 17/5/2012, anh T3, chị T7 ký hợp đồng chuyển nhượng 27m² đất của thửa đất số 44 cho hộ liền kề là anh Q1, chị H1; đồng thời, anh T3, chị T7 nhận chuyển nhượng 43m² đất của anh Q1, chị H1. Hai bên đã được cấp GCNQSDĐ sau khi chuyển nhượng cho nhau, thửa đất số 44, tờ bản đồ số 7 mang tên anh T3, chị T7 còn lại diện tích 144m².

Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C1, bà T2 thể hiện: Ngày 10/4/2003, anh T6, chị H được UBND huyện BG cấp GCNQSDĐ thửa số 43, tờ bản đồ số 7, diện tích 84m²; số W006424. Ngày 20/12/2008, anh T6, chị H ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho ông C1, bà T2, hợp đồng được UBND xã LX chứng thực. Ngày 02/01/2009, ông C1, bà T2 được UBND huyện BG cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AN586776, thửa số 43, tờ bản đồ số 7, diện tích 84m² xã LX.

Sau khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho nhau, không phát sinh tranh chấp về hợp đồng đã ký kết đồng thời không có khiếu nại cơ quan có thẩm quyền đã cấp GCNQSDĐ cho người nhận chuyển nhượng.

- Quan điểm của UBND xã LX:

Giữa ông C1, bà T2 với anh T6, chị H; giữa anh T3, chị T7 với bà G, ông B1 có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có chứng thực tại UBND xã LX theo quy định; UBND huyện BG đã cấp GCNQSDĐ cho người nhận chuyển nhượng. Thực tế giữa hai bên có giao tiền, giao đất cho nhau hay không, UBND xã không nắm được; sau khi lập các hợp đồng chuyển nhượng thì gia đình bà G, gia đình anh T6 vẫn sử dụng thửa đất số 43, 44 tờ bản đồ số 7 xã LX cho đến nay.

Đối với phần đất tập thể phía sau 2 thửa đất, gia đình bà G, gia đình anh T6 đã xây dựng các công trình tạm như khu chăn nuôi, khu vệ sinh, trường hợp Nhà nước xem xét, giải quyết đối với phần diện tích đất dôi dư thì hộ bà G, anh T6 phải chấp hành.

- Quan điểm của Văn phòng công chứng huyện BG:

Xác nhận có thực hiện công chứng các hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng M với ông C1, bà T2; anh T3, chị T7. Trình tự, thủ tục công chứng đảm bảo các quy định của pháp luật. Nay các bên có tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Anh Nguyễn Văn Q1, chị Vũ Thị H1 trình bày:

Gia đình anh Q1, chị H1 có thửa đất liền kề thửa đất của gia đình bà G, ông B1, cả hai thửa đất đều có hình chữ L không thuận tiện để sử dụng. Hai bên thỏa thuận đổi đất cho nhau, mục đích để 2 thửa đất đều vuông vắn. Cụ thể bà G, ông B1 chuyển nhượng cho vợ chồng anh 43m² đất còn vợ chồng anh chuyển nhượng cho vợ chồng bà G 27m². Vợ chồng anh phải thanh toán giá trị chênh lệch đất cho vợ chồng bà G là 35.000.000 đồng, gia đình bà G đã nhận đủ tiền. Khi làm hồ sơ chuyển nhượng thì vợ chồng anh ký kết hợp đồng với vợ chồng anh T3, chị T7 vì bìa đỏ thửa đất mang tên anh T3, chị T7.

Sau khi vợ chồng anh ký kết hợp đồng với anh T3, chị T7 thì anh, chị được cấp GCNQSDĐ mới. Nay bà G, ông B1 có yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà với anh T3, chị T7 vô hiệu nhưng giữa bà G, ông B1 và anh, chị không có tranh chấp với nhau về việc đổi đất nên anh, chị không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án này và xác định không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến vụ án, xin vắng mặt tại các phiên tòa.

- Người làm chứng là ông Vũ Văn Biên xác định:

Ông có quan hệ họ hàng với bà G. Năm 2008, gia đình bà G làm thủ tục cho con gái là H2 đi Đức, bà G có vay tiền ông và một số người khác trong đó có gia đình ông C1. Khoảng năm 2013-2014, chị H2 gọi điện cho ông thông báo chuẩn bị gửi tiền về để trả nợ, chị H2 nói sẽ gửi cho ông C1 chứ không gửi cho bà G. Một thời gian sau ông C1 và ông đến Ngân hàng nông nghiệp tại LX để nhận tiền, ông C1 trực tiếp nhận tiền từ Ngân hàng và đưa tiền cho ông, cụ thể bao nhiêu ông không nhớ, ông C1 có nói *“số tiền còn lại sẽ trả nợ một số người khác cho con H2....như vậy là con H2 đã trả xong nợ hoàn thành nhiệm vụ của nó rồi”*.

*** Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 05/2021/KDTM-ST ngày 19/10/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương quyết định:**

Căn cứ vào Điều 121, Điều 122, Điều 129; khoản 2 Điều 138; Điều 323, Điều 342, Điều 343, Điều 348, Điều 351, Điều 355, Điều 389, Điều 471, Điều 715 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 615 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng 2010; Điều 11; Điều 17 của Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng (Ban hành theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước); Khoản 4 Điều 1 của Quyết định số 127/2005/QĐ-NHNN ngày 03/2/2005 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước); Khoản 3 Điều 26; Khoản 1 Điều 34, khoản 3 Điều 35; Điều 74; khoản 1 Điều 147; khoản 1, 2 Điều 227; khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự. Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của UBTVQH về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của A về việc đòi nợ: Buộc ông Trần Huy C1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Vũ Thị T2 (ông C1, anh T3, anh T4, anh T5) phải trả cho A số nợ gốc là 1.399.999.907 đồng, nợ lãi đến ngày 19/10/2021 là 1.005.171.147 đồng, phí chậm trả: 488.133.327 đồng. Tổng = 2.893.304.381 đồng (*Hai tỷ tám trăm chín mươi ba triệu ba trăm linh bốn nghìn ba trăm tám mươi một đồng*).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông C1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà T2 (ông C1, anh T3, anh T4, anh T5) tiếp tục phải trả 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 nợ gốc.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Vũ Xuân T6 và chị Trần Thị H: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2008 giữa anh Vũ Xuân T6, chị Trần Thị H và ông Trần Huy C1, bà Vũ Thị T2 đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 7, diện tích 84 m² tại xã LX, huyện BG, tỉnh Hải Dương vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân huyện BG cấp mang tên ông Trần Huy C1 và bà Vũ Thị T2 ngày 02/01/2009 tại thửa đất số 43, tờ bản đồ số 7 diện tích 84m² tại xã LX.

Anh T6, chị H, ông C1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà T2 (ông C1, anh T3, anh T4, anh T5) không yêu cầu nên Tòa án không xem xét, giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đã ký kết (do vô hiệu). Nếu các bên có tranh chấp và có yêu cầu sẽ xem xét, giải quyết ở vụ án khác.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Tô Thị G và ông Vũ Xuân B1 về việc: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/10/2011, giữa ông Vũ Xuân B1, bà Tô Thị G và anh Trần Huy T3 - chị Phạm Thị T7 đối với thửa đất số 44, tờ bản đồ số 7, diện tích 160 m² thuộc xã LX, huyện BG, tỉnh Hải Dương vô hiệu. Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân huyện BG cấp cho anh Trần Huy T3, chị Phạm Thị T7 số BI 987367 ngày 31/5/2012 đối với thửa đất số 44, tờ bản đồ số 7, diện tích 160 m² thuộc xã LX.

4. Chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của A đối với 3 hợp đồng thế chấp đã ký kết với ông Trần Huy C1, bà Vũ Thị T2; anh Trần Huy T3, chị Phạm Thị T7.

Trường hợp ông C1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà T2 (ông C1, anh T3, anh T4, anh T5) không trả đủ số tiền nợ nêu trên thì A có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự huyện BG xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Phạm vi bảo đảm của tài sản thế chấp được thực hiện theo thỏa thuận tại các hợp đồng thế chấp: số N.A.0071.13.03/HĐTC; số N.A.000071.13.01/HĐTC cùng ngày 31/7/2013; số N.A.0025.13/HĐTC ngày 22/4/2013 và phụ lục hợp đồng thế chấp số N.A.0025.13/HĐTC ngày 31/7/2013. Sau khi xử lý tài sản thế chấp mà chưa trả hết nợ thì ông C1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà T2 (ông C1, anh T3, anh T4, anh T5) tiếp tục phải trả phần nợ còn lại. Việc xử lý tài sản thế chấp theo thứ tự:

Thứ nhất: Hợp đồng thế chấp số N.A.0071.13.01/HĐTC ngày 31/7/2013 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng với bên thế chấp là ông Trần Huy C1, bà Vũ Thị T2. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng 150 m² đất ở lâu dài tại thửa 299, tờ bản đồ số 2 xã LX.

Thứ 2: Hợp đồng thế chấp số N.A.0071.13.03/HĐTC ngày 31/7/2013 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng với bên thế chấp là anh Trần Huy T3, chị Phạm Thị T7, tài sản thế chấp là quyền sử dụng 144m² đất ở tại thửa 44, tờ bản đồ số 7 xã LX.

Thứ 3: Hợp đồng thế chấp số N.A.0025.13/HĐTC ngày 22/4/2013 và phụ lục Hợp đồng thế chấp số N.A.0025.13/HĐTC ngày 31/7/2013 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng với bên thế chấp là ông Trần Huy C1, bà Vũ Thị T2, tài sản thế chấp là 84 m² đất ở, tại thửa 43, tờ bản đồ số 7 xã LX.

Đối với các tài sản tạo lập trên thửa đất số 44, tờ bản đồ số 7, cụ thể: Nhà mái bằng, nhà vệ sinh, bán mái, công thuộc sở hữu của anh T6, chị H; 01 gian công trình phụ mái bằng, bể nước, 1 phần nhà cấp 4 lợp tôn thuộc sở hữu của bà G, ông

B1 không phải là tài sản thế chấp; do các bên không yêu cầu xem xét, giải quyết, không yêu cầu định giá nên trường hợp Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp thì phải có trách nhiệm bồi thường giá trị các công trình cho chủ sở hữu theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về lãi suất chậm trả, chi phí tố tụng, án phí, và tuyên quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 02/11/2021, bị đơn là ông Trần Huy C1 và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Vũ Thị T2 là anh Trần Huy T3 kháng cáo bản án sơ thẩm.

Ngày 01/11/2021 và ngày 02/11/2021, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Phạm Thị T7, bà Tô Thị G và anh Vũ Xuân T6 kháng cáo bản án sơ thẩm.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:** Vắng mặt những người kháng cáo gồm: Chị Phạm Thị T7, bà Tô Thị G và anh Vũ Xuân T6 không có lý do mặc dù đã được tổng đạt hợp lệ giấy triệu tập phiên tòa lần thứ 02.

- Bị đơn là ông Trần Huy C1 không đồng ý hủy các hợp đồng đã chuyển nhượng vì bà G, ông B1 chưa trả ông khoản 240 triệu đồng vay để lo cho chị H2 đi lao động tại Đức. Đối với tài sản là 03 thửa đất vợ chồng ông đã thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền thì ông hoàn toàn đồng ý giao cho Ngân hàng xử lý để thu hồi nợ. Tuy nhiên, ông không nhất trí thứ tự xử lý các tài sản thế chấp như bản án sơ thẩm đã tuyên; ông đề nghị xử lý tài sản thế chấp lần lượt như sau: Xử lý tài sản là quyền sử dụng 144m² đất trước, tiếp đến là xử lý tài sản là quyền sử dụng 84m² đất, sau cùng là xử lý đến tài sản là quyền sử dụng 150m² đất.

- Anh Trần Huy T3 kháng cáo có nội dung như ông C1 nhưng chỉ khác ở chỗ anh không đồng ý xử lý tài sản là quyền sử dụng 150m² đất.

- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Ngân hàng và đại diện cho Ngân hàng thống nhất đề nghị như sau: Buộc bị đơn phải thanh toán toàn bộ nợ gốc, nợ lãi, phí chậm trả, tổng là 2.893.304.381 đồng và khoản lãi tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm; tuyên xử lý tài sản thế chấp theo 3 hợp đồng thế chấp đã ký kết giữa Ngân hàng với ông C1, bà T2; anh T3, chị T7.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội trình bày quan điểm:** Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình thụ lý, giải quyết và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm; phiên tòa được mở lần thứ 2, các văn bản tố tụng như giấy triệu tập phiên tòa đã được tổng đạt hợp lệ cho các đương sự; đối với sự vắng mặt của chị Phạm Thị T7, bà Tô Thị G và anh Vũ Xuân T6 thấy 03 đương sự có kháng cáo nhưng vắng mặt lần thứ 02 không có lý do mặc dù đã được triệu tập hợp lệ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của chị Phạm Thị T7, bà Tô Thị G và anh Vũ Xuân T6. Về nội dung vụ án: Xét các hợp đồng vay Ngân hàng được các bên đương sự hoàn toàn tự nguyện ký kết, được công chứng chứng thực đúng quy định, được đăng ký giao dịch đảm bảo; phía Ngân hàng hoàn toàn thực hiện đúng các quy định của pháp luật khi thẩm định, xem xét tài sản thế chấp và nhận tài sản thế chấp, các vấn đề này được phía bị đơn và người có quyền

lợi, nghĩa vụ liên quan cùng thừa nhận. Do đó, đối với kháng cáo của ông Trần Huy C1 là thứ tự xử lý tài sản thế chấp, kháng cáo của anh Trần Huy T3 là không xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng 150m² là không có căn cứ chấp nhận. Căn cứ Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị bác kháng cáo của các đương sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, của Luật sư và ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát; sau khi nghị án, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Vũ Thị H2 đang cư trú tại Đức. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự.

A nhận kế thừa sau khi sáp nhập Ngân hàng M với A năm 2015 nên hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng M ký kết với ông C1, bà T2 do A tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, năm 2016 bà Vũ Thị T2 chết, cấp sơ thẩm xác định những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà T2 là ông C1, anh T3, anh T4, anh T5 tham gia tố tụng để kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà T2 theo quy định tại Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự. Anh T4 vắng mặt do đang lao động tại ĐL nhưng ông C1 xác định thường xuyên liên lạc với anh T4; Chị H2, anh N1 vắng mặt nhưng bà G xác định thường xuyên liên lạc với chị H2, anh N1. Ông C1, bà G khẳng định anh T4, chị H2, anh N1 được biết các thông tin về vụ án nhưng không thể có mặt tại Tòa án. Như vậy, có căn cứ xác định anh T4, chị H2, anh N1 đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng anh T4, chị H2, anh N1 vẫn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai.

Ông Anh, ông T1, chị H, chị T7, UBND huyện BG, UBND xã LX, Văn phòng công chứng huyện BG, anh Q1, chị H1 vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Anh T5 vắng mặt nhưng có mặt người đại diện theo ủy quyền là ông C1.

Tòa án tỉnh Hải Dương vận dụng Công văn 253/TANDTC-PC ngày 26/11/2018 của Tòa án nhân dân tối cao, căn cứ khoản 1, 2 Điều 227; khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vụ án theo thủ tục chung là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, có mặt nguyên đơn, bị đơn là ông C1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh T3; những người kháng cáo còn lại được triệu tập lần thứ 02 nhưng đều vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của họ.

Sau khi xét xử sơ thẩm, những người có quyền kháng cáo có đơn kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng với ông C1, bà T2:

Bà Vũ Thị T2 khi còn sống và ông Trần Huy C1 hoàn toàn thừa nhận nội dung ông, bà có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng M (M) chi nhánh TM để vay 1.400.000.000 đồng; xác nhận chữ ký trong hợp đồng tín dụng tại bên vay là của ông, bà. Cùng ngày 31/7/2013 ông, bà đã nhận số tiền vay là 1.400.000.000 đồng. Hợp đồng được xác lập trên cơ sở tự nguyện của các bên; nội dung, hình thức, mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với phạm vi kinh doanh trong giấy đăng ký kinh doanh của Ngân hàng, tuân thủ quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 90, 91 Luật các tổ chức tín dụng 2010; Điều 17 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng (Ban hành theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước) nên có hiệu lực pháp luật.

Ông C1, bà T2 đã nhận đủ tiền vay, đến hết 31/01/2014 không trả được nợ gốc ngoài 93 đồng nợ gốc trừ tự động trên tài khoản, đã quá hạn phải trả theo thỏa thuận trong hợp đồng, không được Ngân hàng gia hạn nên yêu cầu đòi nợ gốc của Ngân hàng là có căn cứ, được chấp nhận. Do bà T2 chết trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án nên buộc ông C1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà T2 (ông C1, anh T3, anh T4, anh T5) phải trả số tiền gốc cho Ngân hàng là 1.399.999.907 đồng.

Đối với khoản tiền lãi: Trong thông báo thanh toán nợ của Ngân hàng ngày 11/02/2014 gửi ông C1, bà T2, hai bên thống nhất ông C1, bà T2 còn nợ tiền lãi kể từ ngày 01/12/2013. Như vậy, có căn cứ xác định ông C1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà T2 (ông C1, anh T3, anh T4, anh T5) còn nợ Ngân hàng tiền lãi từ 01/12/2013 đến nay. Trong đó lãi trong hạn = 1.005.171.147 đồng và phí chậm trả = 488.133.327 đồng. Do vậy yêu cầu đòi tiền lãi của Ngân hàng là có căn cứ chấp nhận.

Cộng gốc, lãi, tiền phạt: 2.893.304.381 đồng.

Ngoài ra cần buộc ông C1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà T2 (ông C1, anh T3, anh T4, anh T5) tiếp tục chịu lãi đối với nợ gốc, kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm đến khi thanh toán xong nợ gốc, theo lãi thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết ngày 31/7/2013 phù hợp quy định tại Điều 121, Điều 471 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[2.2]. Xét yêu cầu độc lập của bà G, ông B1; anh T6, chị H.

2.2.1. Về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T6, chị H với ông C1, bà T2 vô hiệu:

Lời khai của ông C1, ông B1, bà G cũng như anh T6, chị H đều thống nhất nội dung: Xuất phát từ việc bà G muốn vay của ông C1 240.000.000 đồng để lo cho chị H2 sang Đức, ông C1 nhất trí cho vay với điều kiện bà G phải sang tên GCNQSDĐ. Do GCNQSDĐ của bà G đang tín chấp để vay tiền của chị H4 cùng thôn nên vợ chồng bà G, vợ chồng anh T6 thống nhất chuyển GCNQSDĐ tên anh T6, chị H cho ông C1 để ông C1 cho bà G vay 240.000.000 đồng, đồng thời bà G,

ông C1 có lập bản cam kết nội dung: “... sổ đỏ của nhà tôi Ngân hàng không cho vay...vợ chồng tôi bàn với vợ chồng chú C1 là chuyển sổ đỏ của vợ chồng tôi sang tên cho vợ chồng chú C1 để dễ vay tiền...sau khi trả hết tiền thì chú C1 lại chuyển quyền sử dụng đất về tên vợ chồng tôi...”.

Anh T6, chị H và vợ chồng ông C1 đều thừa nhận chữ ký của mình trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có chứng thực của UBND xã LX ngày 20/12/2008, đảm bảo các quy định về hình thức của hợp đồng. Các bên thừa nhận số tiền bà G vay ông C1 cùng thời điểm hai bên viết giấy cam kết, có chữ ký của bà G, ông C1 cho thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 43, tờ bản đồ số 7, diện tích 84m² là trên cơ sở tự nguyện giữa ba bên: vợ chồng bà G, vợ chồng ông C1 và vợ chồng anh T6. Theo nội dung cam kết giữa ông C1, bà G thì khi nào bên vay trả hết tiền vay thì bên cho vay phải chuyển trả tên đất cho bên vay tiền, như vậy bản chất của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải là mua đứt bán đoạn mà là để đảm bảo cho khoản vay 240.000.000 đồng của bà G với ông C1. Do đảm bảo cho khoản vay của bà G với ông C1 nên trên thực tế giữa vợ chồng ông C1 và vợ chồng anh T6 không giao nhận tiền và giao nhận đất. Thửa đất là đối tượng giao kết trong hợp đồng vẫn do gia đình bà G, anh T6 quản lý, đến năm 2013 vợ chồng anh T6 xây nhà trên thửa đất số 44 mới tách ra ở riêng. Thậm chí sau khi các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì năm 2016 vợ chồng bà G cải tạo, nâng cấp 3 gian nhà cấp 4, gia đình ông C1 không có bất kỳ ý kiến phản đối nào.

Như vậy, có căn cứ để xác định các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 43, tờ bản đồ số 7, diện tích 84m² nhằm che giấu giao dịch dân sự khác đó là quan hệ vay tài sản (số tiền 240.000.000 đồng) giữa vợ chồng bà G và ông C1 nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 43, tờ bản đồ số 7 xã LX giữa anh T6, chị H với ông C1, bà T2 ngày 20/12/2008 là giả tạo. Mặt khác, sau khi nhận chuyển nhượng từ người thứ ba là anh T6, chị H thì ông C1, bà T2 đã thế chấp tài sản cho ngân hàng để đảm bảo khoản vay của vợ chồng ông C1 là vượt quá điều kiện thỏa thuận trong hợp đồng giữa 03 bên, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của bà G, anh T6, chị H. Do đó có căn cứ chấp nhận yêu cầu độc lập của anh T6, chị H xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 43, tờ bản đồ số 7, diện tích 84m² được xác lập giữa anh T6, chị H với ông C1, bà T2 có chứng thực của UBND xã LX vô hiệu theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên ký kết ngày 20/12/2008 bị vô hiệu, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, không có căn cứ xác lập quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng.

Do hợp đồng là giả tạo, các bên không thực hiện việc giao đất, nhận tiền. Các bên giao kết hợp đồng không ai có yêu cầu nên Tòa án không xem xét, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Đối với số tiền 240.000.000 đồng ông C1 cho bà G vay đến nay chưa có tài liệu chứng minh gia đình bà G đã trả ông C1. Các bên trong quan hệ vay tài sản không yêu cầu nên Tòa án không xem xét, giải quyết trong vụ án này. Nếu có tranh chấp và có yêu cầu sẽ xem xét, giải quyết ở vụ án khác.

2.2.2. Về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G, ông B1 với anh T3, chị T7 vô hiệu:

Ngày 17 tháng 10 năm 2011 ông Vũ Xuân B1 và bà Tô Thị G ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 44, tờ bản đồ số 7 diện tích 160m² cho bên nhận chuyển nhượng là anh Trần Huy T3 và chị Phạm Thị T7 (vợ chồng con trai ông C1), hợp đồng có chữ ký của ông B1, bà G, anh T3, chị T7, được UBND xã LX chứng thực. Ngày 31/5/2012, UBND huyện BG cấp GCNQSDĐ số 44, tờ bản đồ số 7, diện tích 144m² xã LX cho anh T3, chị T7.

Liên quan đến hợp đồng này, bà G, ông B1, ông C1, bà T2 có nhiều quan điểm mâu thuẫn với nhau, mâu thuẫn chính lời khai của mình. Tuy nhiên các bên cơ bản thống nhất sự kiện sau: Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (ngày 17/10/2011) thì ngày 23/5/2011 và ngày 11/6/2011 ông C1 đã chuyển cho anh N1 (con trai bà G) vay 800.000.000 đồng và ngày 10/10/2011 ông C1 ứng trả nợ vợ chồng chị H4 117.000.000 đồng (thay bà G) để nhận GCNQSDĐ của bà G, ngoài ra ông C1 còn khai đưa cho bà G 100.000.000 đồng để trả khoản vay lãi cao của người tên là Đoán. Về phía bà G chỉ thừa nhận số tiền ông C1 chuyển cho anh N1 800.000.000 đồng và trả vợ chồng chị H4 là 100.000.000 đồng chứ không phải 117.000.000 đồng; không thừa nhận 100.000.000 đồng như ông C1 khai nhưng tài liệu thu thập trong hồ sơ vụ án, chị H4 xác nhận nội dung có nhận 117.000.000 đồng từ ông C1 để trả GCNQSDĐ cho bà G; khoản tiền 100.000.000 đồng ông C1 khai đưa bà G để trả người tên Đoán không được bà G thừa nhận, ông không có tài liệu, chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận. Như vậy có căn cứ xác định bà G, anh N1 đã nhận số tiền gốc là 917.000.000 đồng của ông C1 trước khi bà G, ông B1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 44, tờ bản đồ số 7, diện tích 160m² tại xã LX cho anh T3, chị T7.

Bà G, ông B1 xác định không có ý chí chuyển nhượng thửa đất số 44 cho người khác; hai bên không giao đất, không nhận tiền; sau ngày 17/10/2011 gia đình bà vẫn liên tục sử dụng đất, năm 2013 vợ chồng bà cho vợ chồng anh T6 xây dựng nhà mái bằng, năm 2015 vợ chồng anh T6 xây bán mái, cổng; Năm 2015 gia đình bà còn trực tiếp thỏa thuận đổi đất cho hộ liên kề là anh Q1, chị H1; bà nhận số tiền 35.000.000 đồng do anh Q1 thanh toán chênh lệch; năm 2013 khi Nhà nước mở rộng đường 394 thu hồi 19,6m² và chi trả bồi thường cho gia đình bà 68.600.000 đồng... những tình tiết này phù hợp với kết quả xác minh, thu thập chứng cứ tại chính quyền địa phương, lời khai của anh Q1, chị H1; của Hội đồng giải phóng mặt bằng huyện BG nhưng đó là các thỏa thuận về dân sự của các bên không làm mất hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 17/10/2011 giữa bà G, ông B1 với anh T3, chị T7.

Ông, bà xác định đúng chữ ký của mình trong hợp đồng chuyển nhượng được lập giữa hai bên ngày 17/10/2011; tuy nhiên, ông bà ký do bị lừa dối, có người mang tài liệu đến nhà cho ông bà ký và ông bà không biết ký vào những giấy tờ gì, về nội dung này ông B1, bà G không có tài liệu, chứng cứ chứng minh trong khi UBND xã LX chứng thực nội dung: *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa bên A là ông B1, bà G với bên B là anh T3, chị T7; các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng; tại thời điểm công chứng các bên đã*

giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự.... và ông Phạm Văn Quang - cán bộ địa chính xã LX có lời khai xác định: Khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B1, bà G và anh T3, chị T7 các bên đều tự nguyện ký kết hợp đồng.... ông không mang hồ sơ cho ông B1, bà G ký tại nhà như lời khai của bà G, ông B1.

Về phía ông C1 trong suốt quá trình Tòa án các cấp thu thập chứng cứ, ông trình bày nhiều quan điểm khác nhau về mục đích của việc giao kết hợp đồng, tại cơ quan điều tra Công an huyện BG, ông C1 trình bày: *“Nội dung một: Gia đình ông bà G, B1 đề nghị chuyển quyền sử dụng đất cho tôi để tôi mượn tiền giúp gia đình ông bà là hoàn toàn tự nguyện và được cả hai gia đình thống nhất..... cụ thể là vay tiền cho con đi lao động ở Đức và mua đất cho con phát triển buôn bán kinh doanh...”* và *“Sau khi chuyển quyền sử dụng đất số AN586776 ngày 07/1/2009 tôi đã mượn hộ ông bà G B1 190 triệu để con ông đi lao động ở Đức”* và *“Sau khi vay ngoài lãi cao ông bà G, B1 lại đề nghị lấy sổ số BI 198367 cầm ở nhà HT ra và sang tên cho tôi để vay ngân hàng lấy tiền trả vào sổ tiền vay ngoài lãi suất cao.....”*, tại biên bản lấy lời khai ngày 20 tháng 5 năm 2021 ông C1 trình bày nội dung khái quát: Đồi trừ các khoản gia đình bà G vay như 240.000.000 đồng cho chị H2 đi Đức; 800.000.000 đồng bà G nhờ chuyển cho anh N1, trả cho chị H4 117.000.000 đồng và đưa bà G 100.000.000 đồng để trả nợ, hai bên ký kết các hợp đồng chuyển nhượng đất cho nhau và việc thanh toán đã xong, hai bên không còn nợ nần gì nhau nữa.

Tuy lời khai của ông C1 còn mâu thuẫn nhưng có căn cứ để xác định việc anh T3, chị T7 nhận chuyển nhượng thay ông C1 để ông C1 đồi trừ khoản nợ đã cho gia đình bà G vay (gồm chuyển cho anh N1 800.000.000 đồng, trả cho chị H4 117.000.000 đồng).

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà G, ông B1 cơ bản thừa nhận anh N1 vay của ông C1 800.000.000 đồng; ông, bà nhiều lần mang tiền lãi đến trả ông C1 thay cho anh N1, xác định gia đình bà còn nợ ông C1 khoảng hơn 900.000.000 đồng tiền gốc từ năm 2011; Mặc dù anh N1 không có quan điểm rõ ràng nhưng bà G, ông B1 tự nguyện chịu trách nhiệm trả nợ thay cho anh N1, kể cả ông, bà phải bán một thửa đất cũng sẵn sàng. Ông C1 chấp nhận việc bà G trả nợ thay anh N1. Bà G, ông B1 là bố, mẹ đẻ anh N1, việc trả nợ thay con là tự nguyện, không xâm phạm đến quyền lợi của đương sự khác, làm cho việc giải quyết vụ án được triệt để nên xác định nghĩa vụ trả khoản nợ ông C1 của anh N1 đã được các bên chuyển giao cho bà G, ông B1 bằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 44, tờ bản đồ số 7 xã LX.

Anh T3, chị T7 được UBND huyện BG 02 lần cấp GCNQSDĐ trên 1 thửa đất thông qua việc nhận chuyển nhượng, bà G, ông B1 biết nhưng không khiếu nại về việc cấp giấy đó là mặc nhiên thừa nhận quyền sử dụng, định đoạt thửa đất số 44, tờ bản đồ số 7 của anh T3, chị T7.

Ngoài hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đã ký kết, không có tài liệu chứng cứ hay thỏa thuận nào khác về điều kiện chuyển nhượng. Do vậy, có căn cứ xác định việc bà G, ông B1 ký kết hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất cho anh T3, chị T7 trên cơ sở ý chí của các bên tham gia hợp đồng, để đổi

trừ khoản tiền 917.000.000 đồng gia đình bà G và anh N1 đã vay của ông C1. Không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu độc lập của bà G, ông B1 về việc tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng thửa đất số 44, tờ bản đồ số 7, diện tích 160m² được ký kết giữa bà G, ông B1 với anh T3, chị T7 vô hiệu theo quy định tại Điều 121, Điều 122, Điều 389 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G, ông B1 với anh T3, chị T7 có hiệu lực, bên nhận chuyển nhượng đã đối trừ số tiền gia đình bà G, anh N1 vay là 917.000.000 đồng, xác định vợ chồng bà G đã thanh toán xong khoản nợ 117.000.000 đồng (trả chị H4), anh N1 đã thanh toán xong khoản nợ 800.000.000 đồng cho gia đình ông C1.

[2.3]. Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của Ngân hàng:

Xét hợp đồng thế chấp số N.A.0071.13.01/HĐTC ngày 31/7/2013 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng với bên thế chấp là ông Trần Huy C1, bà Vũ Thị T2, tài sản thế chấp là quyền sử dụng 150m² đất ở lâu dài tại thửa 299, tờ bản đồ số 2 và hợp đồng thế chấp số N.A.0071.13.03/HĐTC ngày 31/7/2013 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng với bên thế chấp là anh Trần Huy T3 và chị Phạm Thị T7, tài sản thế chấp là quyền sử dụng 144m² đất ở tại thửa 44, tờ bản đồ số 7 đều tại xã LX đồng thời xem xét các giao dịch bảo đảm giữa Ngân hàng, người vay, người có tài sản thế chấp được ký kết trên cơ sở tự nguyện, không vi phạm pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Hình thức, nội dung các hợp đồng thế chấp, giao dịch bảo đảm đúng trình tự quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005, Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm nên có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên. Do ông C1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà T2 (ông C1, anh T3, anh T4, anh T5) không trả được nợ cho Ngân hàng, nên chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng, xử lý tài sản bảo đảm để trả nợ vay theo nội dung 2 hợp đồng thế chấp các bên đã ký kết theo quy định tại Điều 323, Điều 342, Điều 343, Điều 348, Điều 351, Điều 355, Điều 715 Bộ luật dân sự năm 2005.

Đối với hợp đồng thế chấp số N.A.0025.13/HĐTC ngày 22/4/2013 và phụ lục sửa đổi hợp đồng thế chấp số N.A.0025.13/HĐTC ngày 31/7/2013 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng với bên thế chấp là ông Trần Huy C1 và bà Vũ Thị T2, tài sản thế chấp là 84m² đất ở, tại thửa 43, tờ bản đồ số 7 xã LX. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này Tòa án đã xác định vô hiệu, nhưng tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 43 đã được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ 3 ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu theo hướng dẫn tại Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao. Trong trường hợp này Ngân hàng hoàn toàn ngay tình khi ký kết hợp đồng thế chấp với ông C1, bà T2, tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 43 tờ bản đồ số 7 xã LX đã được UBND huyện BG cấp GCNQSDĐ cho ông C1, bà T2; có đăng ký giao dịch bảo đảm nên để đảm bảo quyền lợi của người thứ 3 ngay tình cần chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 7 xã LX theo

quy định tại khoản 2 Điều 138, Điều 323, Điều 342, Điều 343, Điều 347, Điều 348, Điều 351, Điều 355, Điều 715 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Các hợp đồng thế chấp được xử lý theo thứ tự sau đây:

Thứ nhất: Hợp đồng thế chấp số N.A.0071.13.01/HĐTC ngày 31/7/2013 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng với bên thế chấp là ông Trần Huy C1, bà Vũ Thị T2. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng 150m² đất ở lâu dài tại thửa 299, tờ bản đồ số 2 xã LX.

Thứ 2: Hợp đồng thế chấp số N.A.0071.13.03/HĐTC ngày 31/7/2013 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng với bên thế chấp là anh Trần Huy T3 và chị Phạm Thị T7, tài sản thế chấp là quyền sử dụng 144m² đất ở tại thửa 44, tờ bản đồ số 7 xã LX.

Thứ 3: Hợp đồng thế chấp số N.A.0025.13/HĐTC ngày 22/4/2013 và phụ lục hợp đồng thế chấp số N.A.0025.13/HĐTC ngày 31/7/2013 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng với bên thế chấp là ông Trần Huy C1 và bà Vũ Thị T2, tài sản thế chấp là 84m² đất ở, tại thửa 43, tờ bản đồ số 7 xã LX.

Tại 2 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 43, 44 cho ông C1, bà T2, anh T3, chị T7 các bên không mô tả chi tiết các tài sản trên đất. Tại 2 hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng thửa đất 43, 44, biên bản định giá của Ngân hàng chỉ ghi tài sản thế chấp là quyền sử dụng diện tích 2 thửa đất, không mô tả các tài sản trên đất. Như vậy các tài sản trên đất tạo lập trước và sau khi các bên ký kết hợp đồng thế chấp không phải là tài sản bảo đảm khoản vay trong hợp đồng tín dụng ngày 31/7/2013 giữa Ngân hàng và ông C1, bà T2.

Ông C1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà T2 (ông C1, anh T3, anh T4, anh T5) đều xác định các tài sản trên 2 thửa đất do gia đình bà G tạo lập, không thuộc quyền sở hữu của họ.

Ngân hàng, bà G, ông B1, anh T6, chị H, anh T3, chị T7, ông C1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà T2 (ông C1, anh T3, anh T4, anh T5) không yêu cầu Tòa án định giá quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất. Do vậy, quyền lợi của các bên sẽ được xem xét giải quyết trong quá trình Ngân hàng làm thủ tục phát mại tài sản theo quy định của Luật Thi hành án dân sự.

Kết quả thu thập chứng cứ và xem xét, thẩm định:

Thửa đất số 299, tờ bản đồ số 02 trên đất không có công trình, cây cối. GCNQSDĐ tên ông C1, bà T2, do ông C1 đang quản lý.

Hiện bà G, ông B1 đang quản lý thửa đất số 43, tờ bản đồ số 7, diện tích 84m² (ông C1, bà T2 nhận chuyển nhượng từ anh T6, chị H) và 1 phần thửa số 44, tờ bản đồ số 7 (anh T3, chị T7 nhận chuyển nhượng từ ông B1, bà G). Trên đất có 01 nhà cấp 4 lợp tôn (xây dựng năm 2000, sửa chữa, tôn tạo năm 2016); 01 bể nước; 01 gian công trình phụ mái bằng khép kín xây dựng năm 2014; 01 chuồng gà lợp proximang xây dựng năm 2016; phía trước nhà có 01 cây lộc vừng. Toàn bộ tài sản trên đất thuộc sở hữu của ông B1, bà G. Trong đó toàn bộ gian công trình phụ mái bằng; bể nước và một phần nhà cấp 4 lợp tôn nằm trong thửa đất số 44, tờ bản đồ số 7 đứng tên anh T3, chị T7 và đang thế chấp tại Ngân hàng.

Một phần nhà cấp 4 lợp tôn, 01 cây lộc vùng; 01 phần chuồng gà lợp proximang nằm trong hành lang giao thông đường 394 và đất tập thể phía sau khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giải quyết thì chủ sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản phải chấp hành.

Anh T6, chị H hiện đang quản lý phần còn lại của thửa đất số 44, tờ bản đồ số 7. Trên đất có 01 nhà mái bằng 1 tầng; 01 nhà vệ sinh phía sau; 01 bán mái lợp tôn + 2 trụ cổng + cổng xây năm 2016; 01 cây sấu nhỏ. Toàn bộ tài sản trên đất thuộc sở hữu của anh T6, chị H. Trong đó có 01 nhà vệ sinh, 01 cây sấu nhỏ nằm trong hành lang giao thông đường 394 và đất tập thể phía sau khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giải quyết chủ sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản phải chấp hành.

Riêng nhà cấp 4 lợp tôn của bà G, ông B1 nằm trên đường ranh giới giữa hai thửa đất 43 và 44 được tạo lập trước khi anh T6, chị H chuyển nhượng thửa đất số 43 cho ông C1, bà T2; trước khi Ngân hàng ký hợp đồng thế chấp với ông C1, bà T2. Tuy nhà cấp 4 không phải là tài sản đăng ký thế chấp nhưng có liên quan nếu Ngân hàng xử lý tài sản bảo đảm tại thửa đất số 43, 44, tờ bản đồ số 7 xã LX. Hội đồng xét xử xác định bà G, ông B1 không có lỗi trong quá trình tạo lập, sử dụng tài sản, do vậy trường hợp Ngân hàng xử lý tài sản bảo đảm tại thửa 43, 44, tờ bản đồ số 7 xã LX mà ảnh hưởng đến công trình nhà cấp 4 của bà G, ông B1 thì Ngân hàng phải bồi thường thiệt hại cho chủ sở hữu.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà G đã tố cáo ông C1 đến Công an huyện BG có hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Công an huyện BG đã xác minh nội dung theo đơn tố cáo và kết luận không có dấu hiệu lừa đảo chiếm đoạt tài sản.

[2.4]. Xét yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng bà G và vợ chồng anh T6 thì thấy:

Hội đồng xét xử xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 43, tờ bản đồ số 7 xã LX giữa anh T6, chị H với ông C1, bà T2 là vô hiệu, tuy nhiên GCNQSDĐ đang thế chấp tại Ngân hàng, Hội đồng xét xử xác định hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với ông C1, bà T2 đối với thửa đất này có hiệu lực pháp luật. Do vậy không có căn cứ hủy GCNQSDĐ do UBND huyện BG đã cấp cho ông C1, bà T2 đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 7 xã LX; GCNQSDĐ sẽ được xem xét, giải quyết trong quá trình Ngân hàng xử lý tài sản bảo đảm theo Luật Thi hành án dân sự.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 44, tờ bản đồ số 7 xã LX giữa ông B1, bà G với anh T3, chị T7 không bị vô hiệu; trình tự, thủ tục UBND huyện BG cấp GCNQSDĐ cho anh T3, chị T7 đảm bảo đúng quy định của pháp luật do vậy không có căn cứ hủy GCNQSDĐ do UBND huyện BG đã cấp cho anh T3, chị T7 tại thửa đất số 44, tờ bản đồ số 7 xã LX;

Ông C1, anh T3, anh T4, anh T5 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà T2 (do bà T2 chết năm 2016) chỉ phải chịu nghĩa vụ dân sự trong giới hạn di sản của bà T2 để lại theo quy định tại Điều 615 Bộ luật dân sự.

Từ những phân tích nêu trên thấy tại cấp phúc thẩm bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo nhưng không xuất trình được các căn cứ

xác đáng chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu tại phiên tòa là có căn cứ chấp nhận. Kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định; ông C1, bà G là người cao tuổi và có đơn xin được miễn án phí nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên; căn cứ Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của chị Phạm Thị T7, bà Tô Thị G và anh Vũ Xuân T6.

2. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông Trần Huy C1; không chấp nhận kháng cáo của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Vũ Thị T2 là anh Trần Huy T3; Giữ nguyên các quyết định của Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 05/2021/KDTM-ST ngày 19/10/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

Căn cứ vào Điều 121, Điều 122, Điều 129; khoản 2 Điều 138; Điều 323, Điều 342, Điều 343, Điều 348, Điều 351, Điều 355, Điều 389, Điều 471, Điều 715 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 615 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng 2010; Điều 11; Điều 17 của Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng (Ban hành theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước); khoản 4 Điều 1 của Quyết định số 127/2005/QĐ-NHNN ngày 03/02/2005 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước); khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 34, khoản 3 Điều 35; Điều 74; khoản 1 Điều 147; khoản 1, 2 Điều 227; khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của UBTVQH về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của A về việc đòi nợ: Buộc ông Trần Huy C1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Vũ Thị T2 (ông C1, anh T3, anh T4, anh T5) phải trả cho A số nợ gốc là 1.399.999.907 đồng, nợ lãi đến ngày 19/10/2021 là 1.005.171.147 đồng, phí chậm trả: 488.133.327 đồng. Tổng = 2.893.304.381 đồng (*Hai tỷ tám trăm chín mươi ba triệu ba trăm linh bốn nghìn ba trăm tám mươi một đồng*).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông C1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà T2 (ông C1, anh T3, anh T4, anh T5) tiếp tục phải trả 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 nợ gốc.

2.2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Vũ Xuân T6 và chị Trần Thị H: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2008 giữa anh

Vũ Xuân T6, chị Trần Thị H và ông Trần Huy C1, bà Vũ Thị T2 đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 7, diện tích 84m² tại xã LX, huyện BG, tỉnh Hải Dương vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện BG cấp mang tên ông Trần Huy C1 và bà Vũ Thị T2 ngày 02/01/2009 tại thửa đất số 43, tờ bản đồ số 7 diện tích 84m² tại xã LX.

Anh T6, chị H, ông C1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà T2 (ông C1, anh T3, anh T4, anh T5) không yêu cầu nên Tòa án không xem xét, giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đã ký kết (do vô hiệu). Nếu các bên có tranh chấp và có yêu cầu sẽ xem xét, giải quyết ở vụ án khác.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Tô Thị G và ông Vũ Xuân B1 về việc: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/10/2011, giữa ông Vũ Xuân B1, bà Tô Thị G và anh Trần Huy T3 - chị Phạm Thị T7 đối với thửa đất số 44, tờ bản đồ số 7, diện tích 160 m² thuộc xã LX, huyện BG, tỉnh Hải Dương vô hiệu. Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện BG cấp cho anh Trần Huy T3, chị Phạm Thị T7 số BI 987367 ngày 31/5/2012 đối với thửa đất số 44, tờ bản đồ số 7, diện tích 144m² thuộc xã LX.

2.4. Chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của A đối với 3 hợp đồng thế chấp đã ký kết với ông Trần Huy C1, bà Vũ Thị T2; anh Trần Huy T3, chị Phạm Thị T7.

Trường hợp ông C1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà T2 (ông C1, anh T3, anh T4, anh T5) không trả đủ số tiền nợ nêu trên thì A có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự huyện BG xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Phạm vi bảo đảm của tài sản thế chấp được thực hiện theo thỏa thuận tại các hợp đồng thế chấp: số N.A.0071.13.03/HĐTC; số N.A.000071.13.01/HĐTC cùng ngày 31/7/2013; số N.A.0025.13/HĐTC ngày 22/4/2013 và phụ lục hợp đồng thế chấp số N.A.0025.13/HĐTC ngày 31/7/2013. Sau khi xử lý tài sản thế chấp mà chưa trả hết nợ thì ông C1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà T2 (ông C1, anh T3, anh T4, anh T5) tiếp tục phải trả phần nợ còn lại. Việc xử lý tài sản thế chấp theo thứ tự:

Thứ nhất: Hợp đồng thế chấp số N.A.0071.13.01/HĐTC ngày 31/7/2013 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng với bên thế chấp là ông Trần Huy C1, bà Vũ Thị T2. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng 150m² đất ở lâu dài tại thửa 299, tờ bản đồ số 2 xã LX.

Thứ 2: Hợp đồng thế chấp số N.A.0071.13.03/HĐTC ngày 31/7/2013 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng với bên thế chấp là anh Trần Huy T3, chị Phạm Thị T7, tài sản thế chấp là quyền sử dụng 144m² đất ở tại thửa 44, tờ bản đồ số 7 xã LX.

Thứ 3: Hợp đồng thế chấp số N.A.0025.13/HĐTC ngày 22/4/2013 và phụ lục Hợp đồng thế chấp số N.A.0025.13/HĐTC ngày 31/7/2013 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng với bên thế chấp là ông Trần Huy C1, bà Vũ Thị T2, tài sản thế chấp là 84 m² đất ở, tại thửa 43, tờ bản đồ số 7 xã LX.

Đối với các tài sản tạo lập trên thửa đất số 44, tờ bản đồ số 7, cụ thể: Nhà mái bằng, nhà vệ sinh, bán mái, cổng thuộc sở hữu của anh T6, chị H; 01 gian công trình phụ mái bằng, bể nước, một phần nhà cấp 4 lợp tôn thuộc sở hữu của bà G, ông B1 không phải là tài sản thế chấp; do các bên không yêu cầu xem xét, giải quyết, không yêu cầu định giá nên trường hợp Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp thì phải có trách nhiệm bồi thường giá trị các công trình cho chủ sở hữu theo quy định của pháp luật.

3. Án phí phúc thẩm:

- Anh Trần Huy T3 phải nộp 2.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, được đối trừ số tiền 2.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số 0004597 ngày 16/11/2021 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Hải Dương.

- Anh Vũ Xuân T6 phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số 0004609 ngày 02/12/2021 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Hải Dương.

- Ông Trần Huy C1, bà Tô Thị G không phải nộp.

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

5. Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Hải Dương;
- VKSND tỉnh Hải Dương;
- Cục THA dân sự tỉnh Hải Dương;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HS, PHCTP.

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

Võ Hồng Sơn

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Cường

Trần Quang Minh

Võ Hồng Sơn