| | |
|---|---|
| **TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số 383/2022/DS-PT
Ngày 09/12/2022

# NHÂN DANH

## NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

## TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

**Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà:* Ông Nguyễn Vũ Đông;

*Các Thẩm phán:* Ông Ngô Tự Học;

Ông Mai Anh Tài.

*Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà:* Bà Đặng Thị Cẩm Ly, Thẩm tra viên Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội:* Ông Nguyễn Huy Hoàng, Kiểm sát viên cao cấp.

Trong các ngày 07 và 09 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 22/2021/TLPT-DS ngày 21 tháng 01 năm 2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", do có kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11009/2022/QĐPT ngày 16 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:*** Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank); *Người đại diện theo pháp luật*: Ông Phạm Toàn V - Tổng giám đốc; vắng mặt; *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Văn H - Giám đốc Agribank chi nhánh Đại Tân Hải Dương II; vắng mặt. *Ông Hải ủy quyền lại cho* bà Nguyễn Giang A - Phó giám đốc Agribank chi nhánh Đại Tân Hải Dương II; có mặt.

**** Bị đơn:*** Anh Bùi Đức Tr, sinh năm 1983; địa chỉ: thôn dân cư Thông C - Hàm E, phường Cộng H1, thành phố Chí L, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

*Người đại diên theo ủy quyền của bị đơn:* Anh Dương Văn H2 (anh H2 đại diện cho cả ông Bùi Đức C1) trú tại: khu dân cư Nguyễn Trãi I, phường Sao Đ, thành phố Chí L, tỉnh Hải Dương; có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

1. Ông Bùi Đức C1, sinh năm 1953 và bà Nguyễn Thị Lý, sinh năm 1960; địa chỉ: khu dân cư Thông C - Hàm E, phường Cộng H1, thành phố Chí L, tỉnh Hải Dương; đều vắng mặt.

2. Bà Trần Thị Hồng C2, sinh năm 1966; địa chỉ: khu Trung T, phường Hoàng T1, thành phố Chí L, tỉnh Hải Dương; có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà C2:* Luật sư Chu Thanh Nh - Văn phòng luật sư Chu Văn Ch, Đoàn luật sư tỉnh Hải Dương; có mặt.

3. Ông Nguyễn Đăng S, sinh năm 1964; địa chỉ: Houka 380-33401-Prestice-Plzen, Cộng hóa Séc; vắng mặt.

4. Chị Bùi Thị H3; địa chỉ: khu dân cư Thông C - Hàm E, phường Cộng H1, thành phố Chí L, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

5. Ủy ban nhân dân thành phố Chí L, tỉnh Hải Dương; *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Văn K - Chủ tịch; có đơn xin xét xử vắng mặt.

6. Văn phòng công chứng Chí L; địa chỉ: khu dân cư Thái Học 3, phường Sao Đ, thành phố Chí L, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

7. Phòng công chứng số 2 tỉnh Hải Dương; địa chỉ: đường Đoàn Kết, khu dân cư Thái Học 3, phường Sao Đ, thành phố Chí L, tỉnh Hải Dương; *Người đại diện theo pháp luật*: Bà Lê Thị D - Trưởng phòng; vắng mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Đại diện Ngân hàng Agribank trình bày:***

Ngày 13/11/2012, Agribank - Chi nhánh Đại Tân Sao Đ (nay là Agribank - Chi nhánh Đại Tân Hải Dương II) và anh Bùi Đức Tr ký Hợp đồng tín dụng số 121300110 với nội dung cơ bản như sau: Agribank cho anh Tr vay số tiền 700.000.000 đồng để xây dựng nhà ở, mua sắm đồ dùng gia đình; thời hạn vay 24 tháng từ ngày 13/11/2012 đến ngày 13/11/2014, sau đó được gia hạn đến ngày 13/11/2016 theo Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 13/11/2014; lãi suất tại thời điểm vay là 15%/năm và có điều chỉnh theo từng thời kỳ; lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng. Ngày 15/11/2012, Agribank đã giải ngân 700.000.000 đồng cho anh Tr.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho anh Tr theo Hợp đồng tín dụng, cùng ngày 13/11/2012, Agribank - Chi nhánh Đại Tân Sao Đ, ông Bùi Đức C1 (bố đẻ anh Tr) và anh Bùi Đức Tr, chị Bùi Thị H3 (vợ anh Tr) đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số 120900110, theo đó, ông C1 thế chấp cho Agribank - Chi nhánh Đại Tân Sao Đ quyền sử dụng thửa đất số 160, tờ bản đồ số 12, diện tích 210m$^2$ và nhà xây lợp broximang diện tích 60m$^2$ trên đất, địa chỉ: khu Trung T, phường Hoàng T1, thành phố Chí L, tỉnh Hải Dương (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu

nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK435800, số vào sổ cấp giấy CH02012 do UBND thị xã Chí L cấp ngày 09/11/2012 mang tên ông C1). Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng công chứng Chí L và đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Chí L (nay là thành phố Chí L).

Quá trình thực hiện hợp đồng, anh Tr đã trả tiền lãi đến hết ngày 31/12/2012. Từ đó mặc dù đã được Agribank đôn đốc nhiều lần, anh Tr không trả lãi theo thỏa thuận và đến hạn theo thỏa thuận không trả nợ gốc. Ngày 31/10/2013, ông C1, anh Tr, chị H3 đã đồng ý bàn giao tài sản thế chấp cho Agribank để xử lý thu hồi nợ. Tuy nhiên Agribank vẫn chưa nhận được tài sản bảo đảm do bà Trần Thị Hồng C2 là chủ đất cũ có tranh chấp.

Agribank khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc anh Tr có nghĩa vụ thanh toán số nợ gốc 700.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh tạm tính đến ngày 25/02/2020 là 678.825.000 đồng. Yêu cầu anh Tr phải trả lãi theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đến khi thanh toán xong khoản vay. Trường hợp anh Tr không trả nợ, Agribank có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp. Trường hợp phát mại tài sản đảm bảo nhưng không đủ để trả nợ cho khoản vay thì anh Tr vẫn phải tiếp tục trả nợ cho đến khi tất toán khoản vay trên.

**** Bị đơn là anh Bùi Đức Tr, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Bùi Đức C1 và người đại diện theo ủy quyền trình bày*** về việc ký Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp thống nhất như nguyên đơn trình bày. Anh Tr thừa nhận còn nợ Agribank 700.000.000 đồng tiền gốc. Từ ngày 01/01/2013, do kinh tế khó khăn nên anh Tr không có khả năng trả nợ. Do vậy ngày 31/10/2013, ông C1, anh Tr và chị H3 đã tự nguyện giao tài sản bảo đảm cho Agribank để phát mại thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp. Vì đã bàn giao tài sản bảo đảm cho Agribank nên anh Tr đồng ý trả nợ cho Agribank tiền nợ gốc 700.000.000 đồng và chỉ đồng ý trả nợ lãi theo Hợp đồng tín dụng tính đến hết ngày 31/10/2013.

**** Bà Trần Thị Hồng C2 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập đồng thời là đại diện của ông Nguyễn Đăng Sử (là chồng bà C2) trình bày***: Bà C2 và ông C1 có mối quan hệ quen biết nhau. Từ năm 2009 đến năm 2011 bà C2 đã nhiều lần vay tiền của ông C1 nhưng đều đã thanh toán hết. Năm 2012, bà C2 có nhu cầu vay tiền để gửi cho chồng là ông Sử đang làm ăn ở Cộng hòa Séc. Bà C2 đã đi hỏi vay Ngân hàng nhưng không vay được số tiền theo nhu cầu là 700.000.000 đồng. Do biết ông C1 có quan hệ với Agribank Chi nhánh Đại Tân Sao Đ nên bà C2 đã nhờ ông C1 đứng tên vay hộ số tiền 700.000.000 đồng. Ông C1 đồng ý nhưng với điều kiện bà C2 phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà C2, ông Sử sang tên ông C1. Bà C2 đã liên lạc với ông Sử thống nhất và ông Sử gửi Giấy ủy quyền có xác nhận của Đại sứ quán Việt Nam tại Séc về cho bà C2 để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C1. Ngày 02/11/2012, bà C2 (có ủy quyền của ông Sử) và ông C1 đã lập Hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung bà C2 và ông Sử chuyển nhượng cho ông C1 thửa đất số 160, tờ bản đồ số 12, diện tích 210m$^2$, địa chỉ: khu Trung T, phường Hoàng T1, thành phố Chí L với giá 100.000.000 đồng. Bà C2 xác định việc lập hồ sơ chuyển nhượng trên là tại nhà bà do ông C1 đưa cho bà ký, có công chứng hay không bà không biết nhưng bà xác định chữ ký và điểm chỉ trong Hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/11/2012 có công chứng của Phòng công chứng số 2 tỉnh Hải Dương là chữ ký và điểm chỉ dấu vân tay của bà. Tuy nhiên mục đích của Hợp đồng chuyển nhượng này chỉ để nhờ ông C1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền hộ bà, không phải chuyển nhượng đất thật. Bà C2 xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà và ông C1 là giả tạo.

Thực tế sau khi cho ông C1 đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà vẫn sinh sống trên mảnh đất này. Mặt khác, sau khi biết ông C1 đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất để vay được số tiền 700.000.000 đồng tại Agribank Chi nhánh Đại Tân Sao Đ nhưng không chuyển tiền lại cho bà, do sợ ông C1 chiếm đoạt nhà đất nên bà đã yêu cầu ông C1 đưa vợ là bà Nguyễn Thị Lý đến nhà bà để viết Giấy ủy quyền ngày 21/11/2012, có người làm chứng là anh Trần Đình Nguyên và anh Nguyễn Trung K với nội dung: ông C1 không được tự ý mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra khỏi ngân hàng để vay ngoài; ông C1 không được phép mua bán, tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác khi chưa có sự đồng ý của bà C2; bà C2 nhờ ông C1 vay số tiền 700.000.000 đồng tại Agribank chi nhánh Đại Tân từ ngày 16/11/2012; hàng tháng bà C2 phải trả lãi theo quy định của Agribank chi nhánh Đại Tân; đến hạn của Agribank chi nhánh Đại Tân bà C2 không thanh toán thì phải chịu trách nhiệm trước pháp luật. Mục đích của bà C2 yêu cầu lập Giấy ủy quyền là để xác định rõ bà không chuyển nhượng đất cho ông C1, tránh việc vợ con ông C1 đến đòi đất bà và tránh việc ông C1 chuyển nhượng đất cho người khác.

Do vậy, bà Trần Thị Hồng C2 yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2012 giữa bà C2, ông S và ông C1 vô hiệu; tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK43588 do UBND thị xã Chí L cấp ngày 09/11/2012 mang tên ông C1; tuyên Hợp đồng thế chấp giữa ông C1 và Agribank chi nhánh Đại Tân Sao Đ vô hiệu và trả lại tài sản là nhà đất cho bà C2. Bà C2 không đồng ý việc Agribank khởi kiện yêu cầu phát mại tài sản là quyền sử dụng đất của bà.

**** Ông Bùi Đức C1 và người đại diện theo ủy quyền của ông C1 trình bày:*** Ông C1 không đồng ý với yêu cầu của bà C2 vì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà C2 ngày 02/11/2012 là hoàn toàn tự nguyện, đúng quy định của pháp luật và ông C1 đã được đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong Hợp đồng chuyển nhượng hai bên thỏa thuận ghi giá chuyển nhượng là 100.000.000 triệu đồng nhằm giảm tiền thuế phải nộp cho Nhà nước, thực tế hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng. Bản

chất sự việc là do trước đó bà C2 nợ tiền vay của ông C1 700.000.000 đồng. Do không có tiền trả nợ nên bà C2 đã đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở khu Trung T, phường Hoàng T1, thành phố Chí L để thanh toán nợ. Sau khi ông C1 đã thế chấp quyền sử dụng đất cho Agribank chi nhánh Đại Tân Sao Đ cho anh Tr vay số tiền 700.000.000 đồng thì bà C2 có thỏa thuận với ông C1 là khi nào bà C2 có tiền thì ông C1 sẽ cho bà C2 chuộc lại đất. Do vậy, hai bên viết Giấy ủy quyền ngày 21/11/2012 có thỏa thuận bà C2 phải trả lãi cho Agribank chi nhánh Đại Tân Sao Đ. Sau khi bà C2 thanh toán xong khoản nợ của Agribank chi nhánh Đại Tân Sao Đ thì ông C1 sẽ làm thủ tục bán lại cho bà C2. Tuy nhiên, bà C2 không thực hiện theo thỏa thuận.

Do anh Tr không trả được tiền cho Agribank chi nhánh Đại Tân Sao Đ nên ông C1 đã bàn giao tài sản bảo đảm cho Agribank chi nhánh Đại Tân Sao Đ để thanh toán nợ.

**** Bà Nguyễn Thị L1 trình bày*:** Bà là vợ của ông C1, tuy nhiên quan hệ vay mượn tiền giữa ông C1 và bà C2 như thế nào bà không được biết và bà cũng không liên quan gì đến việc vay mượn tiền cũng như chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông C1 và bà C2. Bà L1 thừa nhận có một lần nhận số tiền là 300.000.000 đồng từ bà C2 theo giấy biên nhận do bà C2 giao hộp cho Tòa án đề ngày 28/9. Tuy nhiên nhận tiền vào năm nào thì bà không nhớ (chỉ biết là bà đã nhận số tiền này trước ngày 21/11/2012 khi ký giấy ủy quyền lập tại nhà của bà C2. L1 do bà L1 ký giấy ủy quyền trên là do ông C1 bảo bà ký, bà hoàn toàn không biết việc thỏa thuận giữa ông C1 và bà C2.

**** Chị Bùi Thị H3 là vợ của anh Tr trình bày*:** Năm 2012 do vợ chồng anh chị có làm nhà nhưng thiếu tiền nên đã vay của Agribank chi nhánh Đại Tân Sao Đ số tiền 700 triệu đồng và ông C1 là bố chồng chị đã thế chấp quyền sử dụng đất của ông C1 tại Hoàng T1, Chí L để vợ chồng chị vay tiền. Do không đủ điều kiện trả nợ nên chị đề nghị Ngân hàng phát mại tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng.

**** Người làm chứng là ông Trần Đình Ng trình bày*:** Ông ký tên trong Giấy ủy quyền ngày 21/11/2012 được lập tại nhà của bà C2 với tư cách là người làm chứng. Ông được biết bà C2 có nhu cầu vay tiền và nhờ ông C1 đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà để thế chấp Ngân hàng vay tiền hộ cho bà C2. Ông Ng không biết việc vay nợ giữa ông C1 và bà C2, ông chỉ ký làm chứng nhất trí nội dung thỏa thuận giữa ông C1 và bà C2 theo đúng Giấy ủy quyền ngày 21/11/2012.

**** Đại diện Phòng công chứng số 2 tỉnh Hải Dương trình bày*:** Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2012 được giao kết giữa ông Nguyễn Đăng Sử và bà Trần Thị Hồng C2 với ông Bùi Đức C1 đã được Phòng công chứng số 2 tỉnh Hải Dương thực hiện việc công chứng (số 3282B, quyển số 03/Tp/CC-SCC/HDGD ngày 02/11/2012) đảm bảo đúng quy định của pháp luật, vì: Bà C2 đủ thẩm quyền giao kết hợp đồng với tư cách là bên chuyển nhượng.

Theo Giấy ủy quyền số 909 LS/2012 do Phòng lãnh sự - Đại sứ quán Việt Nam tại Cộng hòa Séc xác nhận, ông Nguyễn Đăng Sử (chồng bà C2) đã ủy quyền cho bà C2 được toàn quyền giao dịch đối với bất động sản là tài sản chung của hai vợ chồng tại thửa đất số 160, tờ bản đồ số 12, địa chỉ thửa đất tại xã Hoàng T1, huyện Chí L, tỉnh Hải Dương. Bên nhận chuyển nhượng là ông Bùi Đức C1 đủ điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng tài sản riêng vì bà Nguyễn Thị L1 (vợ ông C1) đã có đơn xin xác nhận đã được UBND phường Cộng Hòa, thành phố Chí L xác nhận ngày 08/10/2012. Các bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước sự có mặt của Công chứng viên. Việc công chứng được tiến hành đảm bảo sự công khai, minh bạch đồng thời dưới sự giám sát lẫn nhau giữa công chứng viên và nhân viên nghiệp vụ. Đại diện Phòng công chứng số 2 tỉnh Hải Dương đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu của bà C2 theo đúng quy định của pháp luật.

**** Đại diện Văn phòng công chứng Chí L, tỉnh Hải Dương trình bày*:** Trình tự, thủ tục công chứng, hồ sơ công chứng đối với Hợp đồng thế chấp giữa Agribank chi nhánh Đại Tân Sao Đ và ông Bùi Đức C1 đã được Văn phòng công chứng Chí L thực hiện đúng và đầy đủ theo quy định pháp luật. Khi công chứng Hợp đồng thế chấp thì Văn phòng công chứng đã căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thị xã Chí L cấp cho ông Bùi Đức C1. Người đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã ký từng trang của hợp đồng thế chấp, ngoài ra còn có dấu vân tay của ông C1, anh Bùi Đức Tr và chị Bùi Thị H3 trong hợp đồng thế chấp. Các bên tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện, nội dung giao dịch không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do vậy, đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu của bà C2 theo quy định của pháp luật.

**** Đại diện UBND thành phố Chí L, tỉnh Hải Dương trình bày*:** Ông Bùi Đức C1 được UBND thị xã Chí L (nay là thành phố Chí L) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK435800 tại thửa đất số 160, tờ bản đồ số 12, diện tích 210m$^2$, địa chỉ: khu Trung T, phường Hoàng T1; nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Hồng C2. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa bà C2 cho ông C1 có đầy đủ gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Trần Thị Hồng C2 số Ư 656292; Trích lục và đo vẽ bổ sung bản đồ địa chính; Biên bản xác minh hiện trạng nhà đất; Giấy ủy quyền của ông Nguyễn Đăng Sử số 909 LS/2012; Đơn đề nghị của bà Trần Thị Hồng C2 ngày 11/6/2009; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3282, quyển số 03TP/CC/HĐGD ngày 02/11/2012; hồ sơ thuế đã thực hiện; Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Đức C1 được thực hiện đúng nội dung, trình tự, thủ tục. Việc bà Trần Thị Hồng C2 yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 435800 cấp cho ông Bùi Đức C1 là không có cơ sở, đề nghị Tòa án tỉnh Hải Dương xét xử vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2020/DS-ST ngày 30/9/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương quyết định: Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; khoản 3 Điều 26; Điều 34; Điều 37; Điều 147; khoản 2 Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự; xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Agribank: Buộc anh Bùi Đức Tr phải trả Agribank tổng số tiền 1.442.408.335 đồng (Một tỷ bốn trăm bốn mươi hai triệu bốn trăm linh tám nghìn ba trăm ba mươi lăm đồng). Bao gồm: tiền gốc là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng) và khoản tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn theo Hợp đồng tín dụng số 121300110 ngày 13/11/2012 giữa Agribank - Chi nhánh Đại Tân Sao Đ (nay là Agribank - Chi nhánh Đại Tân Hải Dương II) và anh Bùi Đức Tr tính đến ngày xét xử sơ thẩm 30/9/2020 là 742.408.335 đồng (Bảy trăm bốn mươi hai triệu bốn trăm linh tám nghìn ba trăm ba mươi lăm đồng).

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm, anh Bùi Đức Tr còn phải trả lãi trên nợ gốc theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký đến khi thanh toán xong toàn bộ tiền nợ gốc.

Trường hợp anh Bùi Đức Tr không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, Agribank có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên phát mại tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 120900110 ngày 13/11/2012 để thu hồi nợ.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán khoản vay, anh Bùi Đức Tr vẫn phải có nghĩa vụ trả tiền cho Agribank đến khi tất toán khoản vay.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Hồng C2 về việc: Yêu cầu Tòa án tuyên bố các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/l 1/2012 giữa ông Bùi Đức C1 và bà Trần Thị Hồng C2, ông Nguyễn Đăng Sử và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 120900110 ngày 13/11/2012 giữa Agribank - Chi nhánh Đại Tân Sao Đ, ông Bùi Đức C1, anh Bùi Đức Tr và chị Bùi Thị H3 vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, đòi lại quyền sử dụng đất thửa đất số 160, tờ bản đồ số 12, diện tích 210m$^2$ tại khu Trung T, phường Hoàng T1, thành phố Chí L, tỉnh Hải Dương và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 435800 do UBND huyện Chí L (nay là thành phố Chí L) cấp cho ông Bùi Đức C1 ngày 09/11/2012.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí thẩm định; thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 13/10/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Hồng C2 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Ngày 14/10/2020 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương có kháng nghị số 07/QĐKNPT-VKS-DS đối với nội dung: các bên đương sự thừa nhận không có việc giao tiền và nhận đất sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2012 mà do bà C2 dã vay của ông C1 700.000.000 đồng vì vậy bà C2 bán đất để trả nợ; sau đó các bên còn lập Giấy ủy quyền đề ngày 21/11/2012 với nội dung để ông C1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay hộ tiền, bà C2 phải trả lãi cho ngân hàng hàng tháng. Vì vậy xác định đây là hợp đồng giả tạo về giá trị của hợp đồng. Thực tế bà C2 vẫn là người quản L1 nhà đất. Bà C2 có yêu cầu độc lập trong vụ án này nhưng không được Tòa án cáp sơ thẩm chấp nhận là vi phạm trong việc áp dụng pháp luật, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Trần Thị Hồng C2 giữ nguyên nội dung kháng cáo. Bà C2 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm định giá lại tải sản đang có tranh chấp; đề nghị xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2012 giữa ông Bùi Đức C1 và bà Trần Thị Hồng C2, ông Nguyễn Đăng Sử, hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 120900110 ngày 13/11/2012 giữa Agribank - Chi nhánh Đại Tân Sao Đ với ông Bùi Đức C1 và anh Bùi Đức Tr, chị Bùi Thị H3 là vô hiệu; Đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và trả lại nhà và quyền sử dụng đất thửa đất số 160, tờ bản đồ số 12, diện tích 210m$^2$ tại khu Trung T, phường Hoàng T1, thành phố Chí L, tỉnh Hải Dương; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 435800 do UBND huyện Chí L (nay là thành phố Chí L) cấp cho ông Bùi Đức C1 ngày 09/11/2012.Vì thực tế việc vay nợ giữa bà C2 với ông C1 từ trước ngày 02/11/2012 đã được giải quyết xong thể hiện tại Giấy vay nợ đề ngày 29/9/2012 ông C1 còn ghi "đã t2"; việc bà C2 nhờ ông C1 đứng tên trên sổ đỏ để vay tiền Agribank chi nhánh Đại Tân Hải Dương II còn được ghi rõ trong Giấy ủy quyền đề ngày 21/11/2012. Thực tế số tiền này sau khi vay được ngân hàng thì ông C1 không hề đưa cho bà, vì vậy bà không hề được trả lãi hàng tháng như đã cam kết. Bản án sơ thẩm đã làm thiệt hại đến quyền lợi của bà vì bà không được nhận tiền nay lại bị ngân hàng lấy hết tài sản nhà, đất đó.

Nguyên đơn là Ngân hàng Agribanh chi nhánh Đại Tân Hải Dương II giữ nguyên quan điểm như đã trình bày tại phiên tòa sơ thẩm. Đề nghị giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Tr và ông C1, bà L1 vắng mặt tại phiên tòa nên không có ý kiến trình bày.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà C2 đề nghị xem xét quan hệ vay nợ giữa bà C2 và ông C1 vì thực tế bà C2 chỉ ủy quyền cho ông C1 để vay

hộ bà C2 số tiền 700.000.000 đồng, thể hiện tại Giấy ủy quyền đề ngày 21/11/2012, vì vậy bà C2 mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó để ông C1 đứng tên. Thực tế không có việc giao nhận tiền giữa ông C1 và bà C2 trước và sau khi ông C1 thế chấp đất của bà C2 cho ngân hàng. Thực tế bà C2 vẫn là người quản lý, sử dụng nhà, đất đó cho đến nay, bà C2 không hề ký vào hợp đồng thế chấp. Nay bà C2 không được vay tiền của ông C1 cũng như được sử dụng tiền từ ông C1 vay ngân hàng nhưng lại bị mất nhà đất đó là không đúng. Đề nghị xem xét đảm bảo quyền lợi cho bà C2.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội nêu quan điểm: Giữ nguyên nội dung Kháng nghị số 07/QĐKNPT-VKS-DS ngày 14/10/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương. Tại phiên tòa bà C2 xác nhận thực tế bà C2 vẫn quản lý, sử dụng nhà đất đó từ trước tới nay; Có việc bà C2 nợ tiền ông C1 nhưng bà C2 cho rằng đã trả hết và chỉ nhờ ông C1 vay ngân hàng số tiền 700.000.000 đồng nên mới ký Hợp đồng ngày 02/11/2012, ông C1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc thế chấp cho ngân hàng là hợp pháp; việc các bên ký Giấy ủy quyền ngày 21/11/2012 sau khi đã ký hợp đồng chuyển nhượng theo đúng quy định là không có giá trị; Bản án sơ thẩm tuyên về xử lý tài sản thế chấp nhưng không tuyên cụ thể sau khi xử lý nếu còn thừa sẽ giao cho ai phần còn lại là thiếu sót; nếu còn thừa thì cần trả lại cho vợ chồng bà C2 mới đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà C2, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương để sửa bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Kháng cáo của bà Trần Thị Hồng C2 và Kháng nghị số 07/QĐKNPT-VKS-DS ngày 14/10/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương trong thời hạn luật định nên được chấp nhận để xét.

Tại phiên tòa phúc thẩm các bên không xuất trình thêm tài liệu, chứng cứ gì mới.

Đơn đề nghị định giá lại tài sản của bà C2 không được chấp nhận vì giá trị tài sản sẽ được xem xét trong giai đoạn thi hành án nếu có phát mại tài sản đã thế chấp.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ những người tham gia tố tụng, đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người liên quan có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; những người khác có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy căn cứ vào quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt những người này.

[2] Về nội dung, xét kháng cáo của bà Trần Thị Hồng C2 và nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương:

Về yêu cầu khởi kiện đòi tiền cho vay của Agribank: Tòa án cấp sơ thẩm đã xét đối với Hợp đồng tín dụng số 121300110 ngày 13/11/2012 giữa Agribank - Chi nhánh Đại Tân Sao Đ (nay là Agribank - Chi nhánh Đại Tân Hải Dương II) và anh Bùi Đức Tr đã được hai bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, bởi những người có đủ năng lực chủ thể; hình thức và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội nên là hợp đồng hợp pháp và là căn cứ phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Thực hiện hợp đồng Agribank đã giải ngân cho anh Tr số tiền 700.000.000 đồng vào ngày 15/11/2012. Anh Tr đã nhận đủ số tiền vay, đã trả lãi theo thỏa thuận đến hết ngày 31/12/2012, sau đó không trả lãi và gốc cho Agribank là đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ của người vay là có cơ sở. Hợp đồng này có tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông C1 đứng tên bảo lãnh khoản vay của anh Tr.

Tuy nhiên, tại Hợp đồng chuyển chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 02/11/2012 giữa bà C2 với ông C1, nội dung chuyển nhượng chỉ là thửa đất số 160, tờ bản dồ số 12 xã Hoàng T1, thị xã Chí L, tỉnh Hải Dương có diện tích 210m$^2$, không thể hiện nội dung có chuyển nhượng tài sản trên đất (BL 265). Nhưng tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 13/11/2012 giữa Agribank - chi nhánh Đại Tân Sao Đ với ông Bùi Đức C1 lại có nội dung tài sản gắn liền với đất là căn nhà "*Xây mái ngói lợp Bluximang*" diện tích xây dựng 60m$^2$; tại Biên bản xác định giá trị tài sản đảm bảo ngày 13/11/2012 địa điểm xác định là tại nhà ông Bùi Đức C1 ở khu Thông C, phường Cộng Hòa, thị xã Chí L thì có ghi định giá giá trị "*Nhà ở chính*" 60m$^2$ là 70 triệu đồng chứ không phải việc thẩm định giá trị tài sản tại địa chỉ có tài sản thế chấp. Hơn nữa, tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Agribank khai thừa nhận khi xác minh tài sản thế chấp đối với nhà, đất thế chấp thì không thực hiện được vì bà C2 khóa cửa đi vắng. Vì vậy nội dung thế chấp của hợp đồng thế chấp tài sản giữa ông C1 với ngân hàng Agriabnk có vi phạm về nội dung và thủ tục, đã xâm phạm vào quyền sở hữu tài sản của vợ chồng bà C2.

Mặt khác, giữa ông C1 và bà C2 đều có lời khai về việc không có việc giao nhận tiền khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2012. Tại các lời khai của mình và tài liệu là các "Giấy hợp đồng vay tiền mặt, cầm giấy tờ và tài sản có giá" giữa bà C2 và ông C1 do bà C2 xuất trình có trong hồ sơ vụ án đều thể hiện việc vay nợ giữa bà C2 và ông C1 từ tháng 9/2012, tháng 11/2012 (BL 328, 327,326); tại mặt sau của giấy này có nội dung *"738T...đã T2*…". Nội dung này phù hợp với nội dung "Giấy ủy quyền" được lập giữa bà C2 với ông C1, giấy có người làm chứng với nội dung bà C2 ủy quyền cho ông C1 ngày 21/11/2012 có ghi "*Nay bà C2 có nhu cầu vay ngân hàng lên nhờ anh Bùi Đức C1 đứng tên bìa đỏ với diện tích trên, để vay vốn ngân hàng Đại Tân… Hai bên thỏa thuận và phải thực hiện những cam kết sau: ... Ghi chú: Tất cả các giấy*

*tờ có liên quan giữa ông C1 và bà C2 trước ngày 21/11/2012 Ko có giá trị trước pháp luật*". Nội dung này liên quan đến việc bà C2 chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 210m$^2$ đất nói trên cho ông C1, bà C2 đã có yêu cầu giải quyết nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ giải quyết hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản có vi phạm như đã phân tích trên mà không xem xét nội dung vay nợ giữa bà C2 với ông C1 dẫn đến việc chuyển nhượng đất và không có việc giao nhận tiền là chưa giải quyết toàn diện vụ án, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng bà C2.

Ngoài ra, khi quyết định xử lý tài sản thế chấp thì Tòa án cấp sơ thẩm cũng không quyết định việc sau khi giải quyết tài sản thu hồi đủ số nợ nếu còn lại sẽ giao cho ai như kết luận của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa là có căn cứ, cần được chấp nhận.

Những thiếu sót này, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do vậy cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương giải quyết lại theo đúng quy định.

[3] Về án phí: Do kháng cáo dược chấp nhận nên bà Trần Thị Hồng C2 không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương giải quyết lại vụ án.

2. Về án phí và chi phí tố tụng: Sẽ được giải quyết khi Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương thụ lý lại vụ án.

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

**Nơi nhận**:
- *VKSNDCC tại Hà Nội;*
- *TAND tỉnh Hải Dương;*
- *VKSND tỉnh Hải Dương;*
- *Cục THADS tỉnh Hải Dương;*
- *Các đương sự (theo địa chỉ);*
- *Lưu HS, HCTP.*

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**
**THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Vũ Đông**