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

Bản án số: **01**/2020/KDTM-PT
Ngày: 14 - 01 - 2020
V/v: "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng,*"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Mai Xuân Thành**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Tấn Trường**

Bà **Lê Thúy Cầu**

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thanh Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: Ông **Đỗ Xuân Ân** – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 01 năm 2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 03/2019/TLPT - KDTM ngày 03 tháng 12 năm 2019 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng".* Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2019/KDTM-ST ngày 20/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo, và bị kháng Nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 63/2019/QĐ-PT ngày 23 tháng 12 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần V**.**

Địa chỉ trụ sở: 34A-34B đường H, phường P, quận H1, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình H2 – Giám đốc.

Địa chỉ: Ngân hàng Thương mại cổ phần V – Chi nhánh H3.

- Đồng bị đơn:

+ Ông Lê Hiền N, sinh năm 1960.

+ Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1963.

Cùng địa chỉ: 146 Đường P1, tổ 29, phường H4, quận L, thành phố Đà Nẵng.

+ Ông Lê Thống N2, sinh năm 1954.

Địa chỉ: 516 đường Tr, tổ 13b, phường H5, quận H6, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1963. Địa chỉ: 146 Đường P1, tổ 29, phường H4, quận L, thành phố Đà Nẵng. (Văn bản ủy quyền ngày 25/10/2018).

- ***Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

+ Bà Trương Thị S, sinh năm 1928.

+ Ông Lương Văn Nh, sinh năm 1957.

+ Bà Trương Thị V1, sinh năm 1959.

Cùng địa chỉ: Tổ 2, thôn Ph, xã T1, thành phố T2, tỉnh Quảng Nam.

Bà Trương Thị S ủy quyền cho ông Lương Văn Nh tham gia tố tụng. (Văn bản ủy quyền ngày 03/01/2019).

Bà Trương Thị V1 ủy quyền cho ông Lương Văn Nh tham gia tố tụng. (Văn bản ủy quyền ngày 08/01/2019).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trương Thị S: Luật sư Nguyễn Thị Tuyết S1 – Công ty luật TA.

- Ông Lương Hà D, sinh năm 1958.

- Bà Cao Thị H7, sinh năm 1965.

- Bà Lương Hoàng Ng, sinh năm 1995.

- Ông Lương Cao H8, sinh năm 2000.

Cùng địa chỉ: Tổ 2, thôn Ph, xã T1, thành phố T2, tỉnh Quảng Nam.

Ông Lương Hà D, ông Lương Cao H8 ủy quyền cho bà Cao Thị H7 tham gia tố tụng (Văn bản ủy quyền ngày 26/7/2019).

+ Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quảng Nam.

Địa chỉ: 99 đường H9, thành phố T2, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn C (Văn bản ủy quyền ngày 25/01/2019).

*Người kháng cáo: Bà Trương Thị S, và Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam kháng Nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm nội dung vụ án như sau.

Tại đơn khởi kiện và các văn bản có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ngân hàng thương mại cổ phần V ông Nguyễn Đình Huy trình bày:

Ngày 19/3/2008 Ngân hàng TMCP V và Công ty TNHH HN ký kết hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 017C/08/HĐNH-VAB. Theo hợp đồng Ngân hàng cho Công ty HN vay số tiền 700.000.000 đồng, lãi suất vay 1,6%/tháng, lãi suất quá hạn 2,4%/tháng, thời hạn vay 12 tháng, mục đích vay là bổ sung vốn kinh doanh. Tài sản thế chấp bảo đảm tiền vay cho hợp đồng tín dụng số 017C/08/HĐNH-VAB ngày 19/3/2008 theo Hợp đồng thế chấp tài sản có bên thứ ba số 017C/2008/TC ngày 19/3/2008 gồm:

+ Thửa đất số 225, tờ bản đồ số 37, diện tích 280 m^2 tại phường A, thành phố T2, tỉnh Quảng Nam do Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố T2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số AL 846267 ngày 30/01/2008 thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Lê Hiền N và bà Nguyễn Thị N1.

+ Thửa đất số 321, tờ bản đồ số 22, diện tích 3.851 m^2 tại xã T1, thành phố T2, tỉnh Quảng Nam do UBND thành phố T2 cấp GCNQSDĐ số AL846112 ngày 30/01/2008 *(Diện tích đất này bà Nguyễn Thị N1 và ông Lê Hiền N nhận chuyển nhượng của bà Trương Thị S vào ngày 02/02/2008)*.

Ngân hàng đã giải ngân tiền vay cho Công ty TNHH HN số tiền 700.000.000 đồng. Do vi phạm nghĩa vụ trả nợ vay nên Ngân hàng đã khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty HN trả 700.000.000 đồng tiền gốc và 89.600.000 đồng tiền lãi *(tính đến ngày 14/11/2008)* và xử lý tài sản thế chấp nếu Công ty HN không trả hết số tiền nợ vay cho Ngân hàng.

Ngày 24/11/2008, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam ra Quyết định số 32/2008/QĐST-KDTM công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Theo đó, Công ty TNHH HN có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP V - Chi nhánh H3 - Phòng giao dịch huyện T3 số tiền nợ gốc là 700.000.000 đồng và số tiền nợ lãi tính đến ngày 14/11/2008 là 89.600.000 đồng và tiếp tục trả lãi phát sinh do chậm trả trên số nợ gốc theo mức lãi vay quá hạn thỏa thuận trong hợp đồng. Tài sản bảo đảm cho khoản tiền vay là 02 thửa đất thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 017C/2008/TC ngày 19/3/2008 nêu trên.

Tại Bản án hình sự phúc thẩm số 16/2010/HSPT ngày 29/11/2010, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng đã xử hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 3.851 m^2 ngày 01/02/2008 giữa bà Trương Thị S với ông Lê Hiền N và bà Nguyễn Thị N1. Đồng thời, ngày 12/5/2014 Tòa Kinh tế Tòa án nhân dân tối cao có Quyết định tái thẩm số 13/2014/KDTM-TT hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 32/2008/QĐST-KDTM ngày 24/11/2008 của Tòa án nhân

dân tỉnh Quảng Nam đối với phần quyết định tài sản bảo đảm cho khoản tiền vay là thửa đất số 321, tờ bản đồ số 22, diện tích 3.851 m^2 tại xã T1, thành phố T2, tỉnh Quảng Nam thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị N1 và ông Lê Hiền N theo Hợp đồng thế chấp tài sản có bên thứ ba số 017C/2008/TC ngày 19/3/2008.

Nay Ngân hàng TMCP V yêu cầu Tòa án tiếp tục phát mãi 48,5% của diện tích 912 m^2 đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 321, tờ bản đồ số 22, tại xã T1, thành phố T2, tỉnh Quảng Nam do vợ chồng bà Nguyễn Thị N1 đã thỏa thuận và thực hiện mua bán thành công của bà Trương Thị S.

Theo các văn bản có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị N1 cũng là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Thống N2 trình bày:

Bà thừa nhận Công ty TNHH HN có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP V để vay số tiền 700.000.000 đồng và tài sản thế chấp như Ngân hàng trình bày. Hiện nay còn nợ gốc là 610.000.000 đồng và nợ lãi phát sinh.

Đối với thửa đất số 321, tờ bản đồ số 22, diện tích 3.851 m^2 tại xã T1, thành phố T2, tỉnh Quảng Nam mà bà thế chấp tại Ngân hàng TMCP V theo Hợp đồng thế chấp tài sản có bên thứ ba số 017C/2008/TC ngày 19/3/2008 thì tại bản án hình sự phúc thẩm số 16/2010/HSPT ngày 29/11/2010 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng đã tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 3.851m^2 đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là bà Trương Thị S với bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng bà được công chứng ngày 01/02/2008. Thực tế trước đây bà có nhận chuyển nhượng của bà Trương Thị S diện tích 912 m^2 trong tổng diện tích 3.851 m^2 với giá tiền 100.000.000 đồng, bà đã thanh toán được 48.500.000 đồng và còn nợ lại bà Trương Thị S số tiền 51.500.000 đồng. Nay bà yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật để bà có điều kiện tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng.

Tại các văn bản có tại hồ sơ vụ án bị đơn ông Lê Hiền N trình bày:

Thống nhất với số tiền nợ gốc và lãi theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và đồng ý xử lý tài sản thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ vay.

Đối với thửa đất số 321, tờ bản đồ số 22, diện tích 3.851 m^2 do bà Nguyễn Thị N1 đã có hành vi trái pháp luật trong việc chuyển nhượng nên đã bị Tòa án tuyên phạt 12 năm tù giam, hiện nay ông không còn tài sản nào khác thay thế để thế chấp cho Ngân hàng. Hiện nay thửa đất số 321, tờ bản đồ số 22, diện tích 3.851 m^2 tại xã T1, thành phố T2, tỉnh Quảng Nam chưa thực hiện tách thửa sang tên cho vợ chồng ông nên ông không đồng ý thế chấp tài sản này.

Theo các văn bản có trong hồ sơ vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Văn Nh cũng là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị S, bà Trương Thị V1 trình bày:

Bà Nguyễn Thị N1 đã lừa đảo trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 321, tờ bản đồ số 22, diện tích 3.851 m^2 tại xã T1, thành phố T2, tỉnh Quảng Nam do Ủy ban nhân dân thành phố T2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 846112 ngày 30/01/2008 cho hộ bà Trương Thị S nên Tòa án đã tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trương Thị S với bà Nguyễn Thị N1. Việc thế chấp tài sản trên của bà Nguyễn Thị N1 cho Ngân hàng thì bà Trương Thị S không hay biết gì. Đối với số tiền chuyển nhượng diện tích đất 912 m^2 trong tổng diện tích 3.851 m^2 thỏa thuận giá trị là 100.000.000 đồng, gia đình bà Trương Thị S đã nhận 48.500.000 đồng, số tiền này bà Trương Thị S đồng ý trả lại cho bà Nguyễn Thị N1 và đồng ý trả khoản tiền bồi thường theo lãi suất vay của ngân hàng. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã bị hủy nên không còn giá trị pháp lý, nên yêu cầu Tòa án giải quyết giao lại toàn bộ diện tích đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho bà Trương Thị S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị H7 trình bày: Bà đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai Quảng Nam do ông Trần Văn C đại diện trình bày:

1. Về nguồn gốc sử dụng đất: Hộ bà Trương Thị S sử dụng đất được UBND thành phố T2 cấp Giấy chứng nhận số AL 846112 ngày 30/01/2008 tại thửa đất số: 321, tờ bản đồ số: 22, diện tích: 3851,0m^2, loại đất: Đất ở tại nông thôn là 200,0m^2, đất trồng cây lâu năm 3651,0m^2, địa chỉ thửa đất: Thôn Ph, xã T1, thành phố T2, tỉnh Quảng Nam.

2. Đối với yêu cầu hủy phần chỉnh lý biến động sang tên từ hộ bà Trương Thị S sang ông Lê Hiền N và bà Nguyễn Thị N1 tại Giấy chứng nhận số AL 846112 ngày 30/01/2008: Năm 2008, hộ bà Trương Thị S lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Hiền N và bà Nguyễn Thị N1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 321 nói trên và được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Quảng Nam công chứng số: 58, quyển số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/02/2008.

Sau khi tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ, xét thấy hồ sơ đảm bảo quy định pháp luật hiện hành nên Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T2 có Phiếu chuyển thông tin địa chính số: 474/PC ngày 01/02/2008 qua cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính và cùng ngày Chi cục Thuế thành phố T2 có Thông báo số: 475/TB về việc nộp lệ phí trước bạ nhà, đất. Sau khi các bên liên quan thực hiện nghĩa vụ tài chính theo

quy định, ngày 02/02/2008, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T2 đã chỉnh lý biến động vào Giấy chứng nhận số AL 846112 ngày 30/01/2008 với nội dung: *"Ông: Lê Hiền N – sinh năm 1960, CMND số: 200840767, cấp ngày 24/11/1983, nơi cấp: CA QN-ĐN. Hộ khẩu thường trú: Khối phố 2, phường H10, thành phố T2. Bà: Nguyễn Thị N1 – Sinh năm 1963, CMND số: 205220315, cấp ngày 15/7/2002, nơi cấp: CA Quảng Nam. Hộ khẩu thường trú: Xã T4, huyện N3, tỉnh Quảng Nam nhận chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng số: 58, quyển số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/02/2008 tại Phòng công chứng số X tỉnh Quảng Nam"* theo thẩm quyền quy định tại Luật Đất đai năm 2003 (nay thuộc thẩm quyền của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai T2 thuộc Văn phòng Đăng ký đất đai Quảng Nam theo Luật Đất đai năm 2013) và trả kết quả cho ông Lê Hiền N và bà Nguyễn Thị N1 theo quy định.

Từ nội dung trên, cho thấy việc chỉnh lý biến động sang tên từ hộ bà Trương Thị S sang ông Lê Hiền N và bà Nguyễn Thị N1 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T2 lúc bấy giờ (ngày 02/02/2008) là đúng quy định hiện hành. Tuy nhiên, nếu có cơ sở cho rằng việc chỉnh lý biến động nói trên là chưa đảm bảo quy định thì sau khi có bản án, quyết định của Toà án nhân dân có hiệu lực pháp luật, Văn phòng Đăng ký đất đai Quảng Nam sẽ chỉ đạo Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai T2 thực hiện theo quy định.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2019/KDTM-ST ngày 20 tháng 8 năm 2019, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam đã quyết định:

Áp dụng các Điều 127, Điều 128, Điều 135 và Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005. Xử:

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản có bên thứ ba số 017C/2008/TC ngày 19/3/2008 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại cổ phần V - Chi nhánh H3, bên thế chấp là ông Lê Hiền N và bà Nguyễn Thị N1 và bên vay vốn là Công ty TNHH HN (Do ông Lê Hiền N, ông Lê Thống N2 và bà Nguyễn Thị N1 liên đới chịu trách nhiệm) vô hiệu một phần đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 321, tờ bản đồ số 22, diện tích 3.851 m^2 tại xã T1, thành phố T2, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 846112 do UBND thành phố T2 cấp cho hộ bà Trương Thị S ngày 30/01/2008.

Kê biên diện tích đất 442,3 m^2 nằm trong diện tích đất 3.851 m^2 tại thửa đất số 321, tờ bản đồ số 22, tại xã T1, thành phố T2, tỉnh Quảng Nam do vợ chồng bà Nguyễn Thị N1 đã thỏa thuận và thực hiện mua bán thành công của bà Trương Thị S để bảo đảm cho việc thi hành án đối với số tiền nợ gốc là 610.000.000 (Sáu trăm mười triệu) đồng và số tiền nợ lãi tính đến ngày 10/12/2018 là 1.940.619.384 (Một tỷ chín trăm bốn mươi triệu sáu trăm mười chín nghìn ba trăm tám mươi bốn) đồng và tiếp tục trả lãi phát sinh do chậm trả trên số nợ gốc theo mức lãi vay quá hạn thỏa

thuận trong hợp đồng (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo do Văn phòng đăng ký đất đai Quảng Nam đo vẽ ngày 29/5/2019).

Bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo cho đương sự.

Ngày 03 tháng 9 năm 2019 bà Trương Thị S kháng cáo bản án.

Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam có quyết định kháng nghị số: 20/QĐKNPT – VKS –KDTM ngày 03 tháng 9 năm 2019.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay bà Trương Thị S vẫn giữ nguyên đơn kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng vẫn giữ nguyên nội dung kháng nghị, các đương sự không hòa giải với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà Trương Thị S đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của bà Trương Thị S.

Trong phần phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền nghĩa vụ của mình. Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của bà Trương Thị S, và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Ngày 24/11/2008, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam ra Quyết định số 32/2008/QĐST-KDTM công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Theo đó, Công ty TNHH HN có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP V - Chi nhánh H3 - Phòng giao dịch huyện T3 số tiền nợ gốc là 700.000.000 đồng và số tiền nợ lãi tính đến ngày 14/11/2008 là 89.600.000 đồng và tiếp tục trả lãi phát sinh do chậm trả trên số nợ gốc theo mức lãi vay quá hạn thỏa thuận trong hợp đồng. Tài sản bảo đảm cho khoản tiền vay là thửa đất số 225, tờ bản đồ số 37, diện tích 280 m^2 tại phường A, thành phố T2, tỉnh Quảng Nam và thửa đất số 321, tờ bản đồ số 22, diện tích 3.851 m^2 tại xã T1, thành phố T2, tỉnh Quảng Nam thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị N1 và ông Lê Hiền N theo Hợp đồng thế chấp số 017C/2008/TC ngày 19/3/2008.

[2] Hội đồng xét xử xét thấy: Nguồn gốc thửa đất số 321, tờ bản đồ số 22, diện tích 3.851 m^2 tại xã T1, thành phố T2, tỉnh Quảng Nam do UBND thị xã (nay là thành phố) T2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 576566 cho hộ bà Trương Thị S ngày 24/01/1995. Ngày 26/01/2008 bà Trương Thị S có Biên bản thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 912 m^2 *(trong đó đất ở 100 m^2 và đất vườn 812 m^2)*

cho vợ chồng ông Lê Hiền N và bà Nguyễn Thị N1. Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận *"Hiện nay lô đất trên nằm trong khu quy hoạch của Dự án đường An Hà - Quảng Phú nên không tách thửa được. Vì vậy, bà S tạm thời ủy quyền cho ông N, bà N1 đứng tên trên lô đất có diện tích là 3.851 m^2 ở tờ bản đồ số 22, số thửa 321 tại GCNQSDĐ số E 876566 do UBND thị xã T2 cấp ngày 24/01/1995 để làm thủ tục tách thửa sau này. Nhưng trên thực tế ông N, bà N1 chỉ được sử dụng phần đất 912 m^2, còn lại là phần đất của bà S sử dụng"*. Nhưng để chiếm đoạt đất của bà Trương Thị S, bà Nguyễn Thị N1 lập một bản hợp đồng với nội dung *"bà Trương Thị S chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông N, bà N1 theo GCNQSDĐ số AL 846112 ngày 30/01/2008, diện tích chuyển nhượng 3.851 m^2, giá trị chuyển nhượng 230.000.000 đồng"* được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Quảng Nam chứng thực. Từ hợp đồng được công chứng này, bà Nguyễn Thị N1 đã làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ diện tích 3.851 m^2 đất từ tên bà Trương Thị S qua tên vợ chồng bà Nguyễn Thị N1. Ngày 19/3/2008, bà Nguyễn Thị N1 đem GCNQSDĐ số AL 846112 cùng với một GCNQSDĐ khác đến Ngân hàng TMCP V - Chi nhánh H3 - Phòng giao dịch huyện T3 để thế chấp vay số tiền 700.000.000 đồng *(Trong đó có phần cho vay giá trị thế chấp của diện tích đất 3.851 m^2 theo GCNQSDĐ số AL 846112 là 677.185.600 đồng).*

[3] Tại Bản án hình sự phúc thẩm số 16/2010/HSPT ngày 29/11/2010, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng đã xử: *"Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 3.851 m^2 đất và tài sản gắn liền với đất tại xã T1, thành phố T2, tỉnh Quảng Nam có bên chuyển nhượng là bà Trương Thị S và bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Hiền N và bà Nguyễn Thị N1 đã được công chứng ngày 01/02/2008"* vì bà Nguyễn Thị N1 đã thực hiện hành vi gian dối để chiếm đoạt 2.939 m^2 đất trong tổng số 3.851 m^2 đất của bà Trương Thị S. Đồng thời, ngày 12/5/2014 Tòa Kinh tế Tòa án nhân dân tối cao có Quyết định tái thẩm số 13/2014/KDTM-TT hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 32/2008/QĐST-KDTM ngày 24/11/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam đối với phần quyết định tài sản bảo đảm cho khoản tiền vay là thửa đất số 321, tờ bản đồ số 22, diện tích 3.851 m^2 tại xã T1, thành phố T2, tỉnh Quảng Nam thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị N1 và ông Lê Hiền N theo Hợp đồng thế chấp tài sản có bên thứ ba số 017C/2008/TC ngày 19/3/2008.

[4] Xét kháng cáo của bà Trương Thị S và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam; Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.1] Tại Bản án hình sự phúc thẩm số 16/2010/HSPT ngày 29/11/2010 của Tòa phúc thẩm TAND tối cao tại Đà Nẵng đã tuyên xử bà Nguyễn Thị N1 phạm tội *"Lừa đảo chiếm đoạt tài sản"* phạt tù 12 năm. Phần dân sự có nội dung tuyên *"Hủy hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng 3.851m^2 đất và tài sản gắn liên với đất tại xã Tam Phủ, thành phố T2, Quảng Nam có bên chuyển nhượng là bà Trương Thị S và*

bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Hiền N và bà Nguyễn Thị N1 đã được công chứng ngày 01/02/2008 vì bà N1 đã thực hiện hành vi gian dối để chiếm đoạt 2.939m^2 đất trong tổng số 3.851 m^2 đất của bà S".

[4.2] Bản án số 13/2014/KDTM-TT ngày 12/5/2014 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao đã quyết định: Hủy Quyết định CNTTĐS số 32 đối với phần quyết định tài sản bảo đảm cho khoản tiền vay là *"thửa đất 321, tờ bản đồ số 22, xã T1, T2 thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị N1 và ông Lê Hiền N theo Hợp đồng thế chấp tài sản có bên thứ ba số 017C/2008/TC ngày 19/3/2008*

Như vậy: Hợp đồng chuyển nhượng QSĐ đất giữa bà Trương Thị S và bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Hiền N và bà Nguyễn Thị N1 và quan hệ thế chấp tài sản có bên thứ 3 đến nay đã có bản án có hiệu lực pháp luật tuyên hủy.

[5] **Xét nội dung quyết định của bản án sơ thẩm tuyên:** "*vô hiệu một phần đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 321, tờ bản đồ số 22, diện tích 3.851 m^2 tại xã T1, thành phố T2, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 846112 do UBND thành phố T2 cấp cho hộ bà Trương Thị S ngày 30/01/2008.*

Kê biên diện tích đất 442,3 m^2 nằm trong diện tích đất 3.851 m^2 tại thửa đất số 321, tờ bản đồ số 22, tại xã T1, thành phố T2, tỉnh Quảng Nam do vợ chồng bà Nguyễn Thị N1 đã thỏa thuận và thực hiện mua bán thành công của bà Trương Thị S để bảo đảm cho việc thi hành án"

Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng QSĐ đất giữa bà Trương Thị S và bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Hiền N và bà Nguyễn Thị N1 và quan hệ thế chấp tài sản có bên thứ 3 đến nay đã có bản án có hiệu lực pháp luật tuyên hủy. Do vậy việc Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng quan hệ chuyển nhượng giữa các bên thành công đối với diện tích đất 443,3m^2 nằm trong tổng diện tích 3.851 m^2 để từ đó kê biên diện tích 442,3 m^2 đảm bảo cho việc thế chấp bên thứ 3 là không đúng pháp luật.

[5.1] Đối với giao dịch dân sự giữa bà Trương Thị S với vợ chồng ông Lê Hiền N và bà Nguyễn Thị N1 liên quan đến thỏa thuận vào tháng 02/2008 chuyển nhượng 912m^2/3.851m^2 đất, thửa đất 321, tờ bản đồ số 22 tại Giấy CNQSDĐ đất số AL 846112 chưa thực hiện đúng quy định của pháp luật. Theo quy định của các Điều 108, 109 và Khoản 1, Điều 122 Bộ luật Dân sự 2005 thì tài sản là quyền sử dụng thửa đất thuộc sở hữu của cả hộ bà S gồm: Bà Trương Thị S, ông Lương Hà D, bà Cao Thị H7 và 02 con của ông D bà H7 là Lương Hoàng Ng và Lương Cao H8. Nên việc một mình bà S đứng ra thỏa thuận chuyển nhượng cho ông N, bà N1 không đủ điều kiện để thực hiện giao dịch đối với bất động sản của hộ gia đình.

Đồng thời việc chuyển nhượng chỉ thực hiện thông qua hợp đồng đặt cọc. Trình tự thủ tục liên quan đến thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa thực hiện theo Khoản 1 điều 127 Luật Đất đai 2003:

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 912m^2 giữa bà S với bà N1 là có điều kiện phải tách được thửa, nhưng khi làm thủ tục bà N1 biết được do quy hoạch đường An Hà - Quảng Phú, thửa đất của bà S không cho tách thửa, nhưng với mục đích lừa đảo nên bà N1 đã gian dối đối với bà S để chiếm đoạt tài sản. Do vậy, giao dịch này là vô hiệu theo quy định tại Điều 127, 132 Bộ luật Dân sự 2005, nay là các Điều 122, 127 Bộ luật Dân sự 2015.

Ngoài ra, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Nam nêu rõ "Việc chia tách và xác định diện tích đất chỉ là trên cơ sở Giấy chứng nhận mà không xác định được mốc giới hiện trạng sử dụng đất, vì vậy chưa xác định được hiện trạng sử dụng đất và biến động về ranh giới"; và thửa đất hiện nay nằm trong khu quy hoạch của Dự án đường An Hà - Quảng Phú không được tách thửa.

Đến nay, trong quá trình giải quyết lại vụ kiện, Bà S cũng như những thành viên trong hộ gia đình không đồng ý việc thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà N1.

[**5.2**] Từ những nhận định nêu trên xét thấy: Lẽ ra bản án sơ thẩm phải tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nghân hàng về yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp có hiệu lực đối với **912m^2**. Đồng thời dành quyền khởi kiện bằng một vụ án khác giữa ông Lê Hiền N, bà Nguyễn Thị N1 với bà Trương Thị S về hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu để từ đó xác định lỗi của các bên đương sự thì mới đúng pháp luật.

Trong quan hệ tranh chấp mà Tòa án đang thụ lý giải quyết là "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*" tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm lại giải quyết cả về quan hệ pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSĐ đất giữa ông Lê Hiền N, bà Nguyễn Thị N1 với bà Trương Thị S và tuyên vô hiệu một phần giao dịch là không đúng pháp luật.

[**6]** Từ những nhận định nêu trên xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận đơn khởi kiện của Ngân hàng TMCP V là không phù hợp với quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận kháng cáo của bà Trương Thị S và kháng nghị của Viện kiểm sát tỉnh Quảng Nam sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP V đối với yêu cầu phát mại tài sản là 48% của 912m^2 đất tương đương 442,3 m^2 nằm trong diện tích đất 3.851 m^2 tại thửa đất số 321, tờ bản đồ số 22, tại xã T1, thành phố T2, tỉnh Quảng Nam mà vợ chồng bà Nguyễn Thị N1 đã thế chấp cho Ngân hàng.

[**7**] Án phí: Bà Trương Thị S không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận đơn kháng cáo của bà Trương Thị S và Quyết định kháng nghị số: 20/QĐKNPT–VKS–KDTM ngày 03 tháng 9 năm 2019 của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2019/DS-ST ngày 20/8/2019, của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

Áp dụng các Điều 127, Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2005. Khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003, Xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần V. Về phát mại tài sản là 48% của 912m^2 đất tương đương 442,3 m^2 nằm trong diện tích đất 3.851 m^2 tại thửa đất số 321, tờ bản đồ số 22, tại xã T1, thành phố T2, tỉnh Quảng Nam mà vợ chồng bà Nguyễn Thị N1 đã thế chấp cho Ngân hàng.

Buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần V phải trả cho bà Trương Thị S Giấy CNQSĐ đất số *AL 846112 do UBND thành phố T2 cấp cho hộ bà Trương Thị S ngày 30/01/2008.* Mà ông Lê Hiền N, bà Nguyễn Thị N1 đã thế chấp trái pháp luật.

Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Được thực hiện theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 32/QĐST –KDTM ngày 24/11/2008

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

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao;
- TAND tỉnh Quảng Nam
- Cục THADS tỉnh Quảng Nam;
- Chi cục THADS tỉnh Quảng Nam;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu trữ, HSVA, Phòng HCTP.

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

(Đã ký)

Mai Xuân Thành