

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐIỆN BIÊN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 03/2024/DS-PT

Ngày: 25-6-2024

“V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp tài sản
là quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐIỆN BIÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thu Hương

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Phương và bà Vũ Thị Thanh Thủy

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Đỗ Mạnh Huy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Điện Biên tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hòa - Kiểm sát viên.

Ngày 25/6/2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên xét xử vụ án dân sự thụ lý số: 07/2024/DS-PT ngày 01/12/2023 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 06/2024/QĐ-PT ngày 28/02/2024 và các Quyết định hoãn phiên tòa và thông báo về việc mở lại phiên tòa giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn N và bà Vũ Thị H; cùng địa chỉ: Tổ dân phố Y, phường T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu L; địa chỉ: Số nhà X, Tổ dân phố Y, phường T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên (có mặt).

- **Bị đơn:** Công ty Z tỉnh Điện Biên; địa chỉ Công ty: Tổ dân phố Y, phường T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên; Người đại diện theo pháp luật: Ông Lương Ngọc T, chức vụ: Giám đốc; địa chỉ: Số nhà C, tổ dân phố K, phường M, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên (có mặt).

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

+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Điện Biên; địa chỉ trụ sở: Số A, đường T, phường M, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên. Người đại diện theo pháp luật: Ông Tạ Việt B, chức vụ: Quyền Giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc Đ, chức vụ: Trưởng phòng tổng hợp Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam chi nhánh Điện Biên (có mặt).

+ Ông Nguyễn Hữu L; địa chỉ: Số nhà X, Tổ dân phố Y, phường T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên (có mặt).

+ Bà Bùi Ngọc T1; địa chỉ: Số nhà C, tổ dân phố K, phường M, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên (vắng có lý do).

- **Người được Tòa án triệu tập:** Ông Phạm Văn L1; địa chỉ: Số nhà 175, tổ dân phố 05, phường Mường Thanh, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên (vắng không có lý do).

- **Người kháng cáo:** Ông Nguyễn Văn N và bà Vũ Thị H - nguyên đơn, ông Lương Ngọc T – người đại diện theo pháp luật của bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Tại đơn khởi kiện ngày 28/12/2021 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn N và bà Vũ Thị H trình bày:

Ông bà NH (*sau đây gọi tắt là nguyên đơn*) có 1.509 m² đất tại tổ dân phố Y, phường T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên, đã được UBND thành phố Đ, tỉnh Điện Biên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BCF (sau đây gọi tắt là GCNQSDĐ số BCF) , số vào sổ cấp GNN: CHP ngày 15/02/2011 cấp cho ông Nguyễn Văn N.

Ngày 16/3/2011, nguyên đơn đã dùng quyền sử dụng đất nói trên góp vốn vào Doanh nghiệp thương mại tư nhân NT, do con rể là ông Nguyễn Hữu L làm giám đốc; hai bên có làm hợp đồng góp vốn, hợp đồng được Văn phòng công chứng số 01 tỉnh Điện Biên công chứng số 525/2011, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGV ngày 16/3/2011. Doanh nghiệp thương mại tư nhân NT đã xây dựng cửa hàng xăng dầu trên 650m² đất nguyên đơn góp vốn để kinh doanh; sau đó Doanh nghiệp TMTN NT đã cầm cố cửa hàng xăng dầu để vay tiền. Tháng 2/2018 ông L mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn để thế chấp cho ông Phạm Văn L1 và ông Nguyễn Tiến T2 vay 05 tỷ đồng chuộc lại cửa hàng xăng dầu đang cầm cố cho người khác.

Để vay được tiền nguyên đơn phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông L phải sang tên Doanh nghiệp TMTN NT (*lúc này đã chuyển thành Công ty TNHH TM&DV MP, sau đây gọi tắt là Công ty MP*) cho ông Lương và ông Trọng, khi trả hết nợ sẽ hoàn lại quyền sử dụng đất và Công ty như cũ. Vì vậy nguyên đơn ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty MP do ông Lương đại diện theo pháp luật, hợp đồng được Văn phòng công chứng số 01 tỉnh Điện Biên công chứng số 449/2018, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐCN ngày

02/03/2018 (sau đây gọi tắt là *Hợp đồng ngày 02/03/2018*) đồng thời Hợp đồng góp vốn quyền sử dụng đất của nguyên đơn và của ông bà Kiểm Thảo vào Doanh nghiệp TMTN NT trước đây cũng được hủy bỏ bằng văn bản. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không giao trên thực địa; nguyên đơn không nhận bất cứ khoản tiền nào từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của mình và vẫn sử dụng đất và tài sản trên đất cho đến nay; ông L vẫn quản lý cửa hàng xăng dầu mặc dù đã sang tên cho Công ty MP.

Đến giữa năm 2020, khi nguyên đơn là đương sự trong một vụ kiện khác, thì mới biết 905m² đất trong đó có 650 m² đất của nguyên đơn (*phần còn lại là của ông bà Kiểm Thảo*) góp vốn đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Điện Biên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty MP số CE 642992 (sau đây gọi tắt là *GCNQSDĐ số CE 642992*), số vào sổ cấp GCB: CT01314 ngày 07/6/2018 và đã được thế chấp cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam chi nhánh tỉnh Điện Biên và sắp bị Ngân hàng bán thu hồi nợ. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là giả tạo để che dấu cho việc vay tiền, nguyên đơn và gia đình vẫn ở trên đất, trên đất còn có nhiều tài sản khác, vì vậy nguyên đơn yêu cầu:

1. Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 02 tháng 3 năm 2018, số công chứng: 449/2018, quyền số 01TP/CC- SCC/HĐCN của Phòng Công chứng số 1 tỉnh Điện Biên (*Hợp đồng ngày 02/03/2018*), giữa ông Nguyễn Văn N và vợ là bà Vũ Thị H với Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại và dịch vụ MP tỉnh Điện Biên.

2. Yêu cầu Công ty Z, tỉnh Điện Biên khôi phục lại tình trạng pháp lý đối với toàn bộ đất và nhà cho ông bà NH về trước thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng.

3. Yêu cầu Công ty Z tỉnh Điện Biên trả lại cho gia đình ông bà NH giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC571057 (*GCNQSDĐ số BCF*), số vào sổ cấp GCN: CH 17504 do UBND thành phố Đ cấp ngày 15/02/2011.

4. Tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản số 68/2018/HĐBĐ/NHCT[184] ngày 20/6/2018 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam chi nhánh tỉnh Điện Biên và Công ty Z tỉnh Điện Biên về thế chấp tài sản theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 642992, số vào sổ cấp GCN: CT01314 ngày 07/6/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên (*sau đây gọi tắt Hợp đồng thế chấp tài sản số 68*).

Quá trình giải quyết và tại phiên tòa, ông bà NH bổ sung yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng thuê đất số 128/HĐTĐ ngày 30/5/2018 giữa UBND tỉnh Điện Biên và Công ty MP; hủy Hợp đồng cho vay hạn mức số 28/2018- HĐCVHM/NHCT184-CTYKDHDB ngày 20/6/2018 giữa Vietinbak với Công ty MP.

2. Tại văn bản trả lời thông báo thụ lý vụ án ngày 21/3/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, ông Lương Ngọc T - người đại diện theo pháp luật của bị đơn Công ty Z tỉnh Điện Biên trình bày:

Ngày 10/8/2018, nguyên đơn và vợ chồng ông L, bà Lý (*con ông bà NH*) cùng vợ chồng ông Trung ký kết "*Thỏa thuận vay tiền*" tại nhà ông Nguyễn. Theo đó ông Trung và bà Thúy đã cho vay số tiền 2,5 tỷ đồng để chuộc lại tài sản là Công ty MP và quyền sử dụng đất của nguyên đơn đang cầm cố cho ông Lương và ông Trọng (*khi đó ông Lương đang đứng tên công ty MP*), nhưng phải sang tên Công ty MP cho ông Trung và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC571057 của nguyên đơn cho ông Trung để đảm bảo trả nợ. Ông L và ông Trung trực tiếp trả tiền cho ông Lương và ông Trọng, sau đó ông Lương và ông Trọng đã ký thủ tục chuyển nhượng lại phần vốn thể hiện trên giấy đăng ký kinh doanh mà hai ông đứng tên cho ông Trung. Ông Trung giao cho ông L quản lý, kinh doanh cây xăng và trả lãi các khoản vay mà Công ty MP vay tại Vietinbank, thế chấp bằng quyền sử dụng đất của Công ty MP. Theo thỏa thuận, sau 03 tháng không trả được nợ, thì ông Trung có quyền bán các tài sản đã nhận để thu hồi nợ. Thỏa thuận này do các bên tự nguyện, tại thời điểm các bên thỏa thuận thì GCNQSDĐ số CE642992 của Công ty MP đã được thế chấp tại Vietinbank chi nhánh Điện Biên theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 68 để đảm bảo trả nợ tại hợp đồng cho vay số 28/2018- HĐCVHM/NHCT184-CTYKDHDB ngày 20/6/2018 giữa Vietinbak với Công ty MP, Công ty MP không giữ GCNQSDĐ số CE642992 vì Công ty MP không nhận chuyển nhượng phần đất này mà GCNQSDĐ số CE642992 đang thế chấp tại Ngân hàng. Phần đất còn lại của nguyên đơn sau khi chuyển nhượng cho Công ty MP nằm trong GCNQSDĐ số BC571057 hiện đang được vợ chồng ông Trung giữ để đảm bảo cho khoản vay 2,5 tỷ mà vợ chồng nguyên đơn và vợ chồng ông L đã vay của vợ chồng ông Trung ngày 10/8/2018 không liên quan đến công ty MP do ông là giám đốc. Ông Trung và vợ đồng ý trả lại giấy này khi gia đình ông Nguyễn và ông L thanh toán tiền gốc và lãi của khoản tiền vay 2,5 tỷ cho vợ chồng ông Trung.

Vì vậy, Công ty MP không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Trường hợp các hợp đồng bị tuyên vô hiệu theo yêu cầu của nguyên đơn, Công ty MP sẽ yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác về hậu quả khi vô hiệu hợp đồng.

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

3.1. *Ngân hàng thương mại cổ phần công thương Việt Nam (viết tắt: Vietinbank) chi nhánh Điện Biên:* Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo GCNQSDĐ số CE642992 đang là tài sản thế chấp cho các khoản vay của Công ty TNHH TM& dịch vụ MP tỉnh Điện Biên tại Vietinbank chi nhánh Điện Biên theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 68 được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 20/6/2018, tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ theo đúng quy định của pháp luật. Do Công ty MP không trả nợ nên Vietinbank đã khởi kiện ra Tòa và đã được giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2020/QĐST-KDTM ngày 12/02/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên; quyết định này ngoài những nội dung khác còn có nội dung: Tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp tài sản số 68, tài sản thế chấp là quyền sử dụng 905m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 49, tờ bản đồ số 29, địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố 11, phường Thanh Trường, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên; theo GCNQSDĐ số CE642992. Việc cấp GCNQSDĐ số CE642992 nói trên

được thực hiện đúng quy định của pháp luật điều này được ghi nhận tại Bản án hành chính sơ thẩm số 14/2020/HC-ST ngày 23-24/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên và Bản án hành chính phúc thẩm số 235/2921/HC-PT ngày 11/11/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội. Vì vậy Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng ngày 02 tháng 3 năm 2018; vô hiệu đối với Hợp đồng thế chấp tài sản số 68.

3.2. Ông Nguyễn Hữu L: Ông bà NH có 1.509m² đất tại tổ dân phố Y, phường T, thành phố Đ; ông bà NH đã dùng quyền sử dụng đất góp vốn vào Doanh nghiệp TMTN NT do ông Nguyễn làm giám đốc. Năm 2014 ông Nguyễn sang tên Doanh nghiệp TMTN NT cho ông L. Ngày 07/7/2017 ông L vay 1,3 tỷ đồng của bà Nhung, khoản vay này đảm bảo bằng hợp đồng đặt cọc với nội dung bà Nhung mua lại Doanh nghiệp TMTN NT. Ngày 12/7/2017 ông L tiếp tục vay của bà Nhung 06 tỷ đồng để trả nợ Ngân hàng, đảm bảo bằng hợp đồng đặt cọc nói trên. Do bà Nhung thúc ép, nên ngày 18/7/2017 ông L ký hợp đồng chuyển nhượng Doanh nghiệp TMTN NT cho bà Nhung với giá 17 tỷ đồng để đảm bảo trả nợ; ông L không nhận thêm khoản tiền nào và vẫn kinh doanh tại cửa hàng và không bàn giao. Do bà Nhung thúc ép trả nợ, nên năm 2018 ông L vay của ông Lương để trả cho bà Nhung; ông Lương cho vay với điều kiện: Chuyển doanh nghiệp từ bà Nhung sang ông Lương (lúc này doanh nghiệp đổi thành Công ty MP); phần đất cửa hàng xăng dầu chuyển nhượng cho Công ty MP; ông L và gia đình vẫn ở và kinh doanh tại cửa hàng xăng dầu; hàng tháng trả lãi cho ông Lương. Những việc này ông L đều thông báo cho ông bà NH và ông bà NH đồng ý. Ông L đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có yêu cầu độc lập.

3.4. Ông Phạm Văn L1: Vào quý I năm 2018, ông L có đến hỏi vay tiền ông Lương để hoạt động lại cây xăng tại phường Thanh Trường thành phố Đ. Sau khi bàn bạc, thống nhất ông Lương sẽ đầu tư các chi phí liên quan để cây xăng hoạt động, nhưng ông Lương phải được quyền định đoạt và là chủ sở hữu Công ty và cây xăng; ông L giữ vai trò điều hành công ty; lợi nhuận sau khi trừ chi phí sẽ chia cho ông L một phần theo thỏa thuận. Ông Lương đã trả tiền cho những người góp vốn để lấy lại cổ phần doanh nghiệp và nhận quyền sử dụng đất. Sau khi hoàn thiện thủ tục pháp lý, để có tiền hoạt động kinh doanh và trả nợ, ông Lương đã thế chấp vay Ngân hàng số tiền 08 tỷ đồng. Vào tháng 8/2018, ông L có đưa ông Trung đến để mua lại Công ty MP cũng như cây xăng, sau đó ông Trung là chủ sở hữu của Công ty và chịu trách nhiệm trả các khoản nợ của Công ty. Hiện ông Lương không còn quyền lợi gì tại Công ty MP cũng như cây xăng, không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên, Quyết định:

1. Về áp dụng pháp luật:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 161, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 117 và Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

2. Tuyên xử:

2.1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 02 tháng 3 năm 2018, số công chứng: 449/2018, quyển số 01TP/CC- SCC/HĐCN của Phòng Công chứng số 1 tỉnh Điện Biên, giữa ông Nguyễn Văn N, bà Vũ Thị H với Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại và dịch vụ MP tỉnh Điện Biên; Yêu cầu Công ty Z, tỉnh Điện Biên khôi phục lại tình trạng pháp lý đối với toàn bộ đất và nhà cho ông bà NH về trước thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng; Tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản số 68/2018/HĐBĐ/NHCT[184] ngày 20/6/2018 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam chi nhánh tỉnh Điện Biên và Công ty Z tỉnh Điện Biên về thế chấp tài sản theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE642992, số vào sổ cấp GCN: CT 01314 ngày 07/6/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên.

2.2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công ty Z tỉnh Điện Biên phải trả lại cho ông Nguyễn Văn N và bà Vũ Thị H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC571057, số vào sổ cấp GCN: CHE/QSĐĐ ngày 15/02/2011 của UBND thành phố Đ, tỉnh Điện Biên cấp cho ông Nguyễn Văn N.

2.3. Chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn N và bà Vũ Thị H phải chịu 9.845.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ (đã nộp theo biên bản thanh toán ngày 11/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên).

2.4. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn N và bà Vũ Thị H; Công ty Z tỉnh Điện Biên phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 09/10/2023, nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Trước khi mở phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn rút một phần nội dung kháng cáo đối với: Yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng thuê đất số 128/HĐTĐ ngày 30/5/2018 giữa Ủy ban nhân dân tỉnh Điện Biên và Công ty Z tỉnh Điện Biên; Tuyên vô hiệu Hợp đồng cho vay hạn mức số 28/2018-HĐCVHM/NHCT/184- CTYKDHDB ngày 20/6/2018 giữa Công ty TNHH TM & DV MP tỉnh Điện Biên và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam chi nhánh tỉnh Điện Biên đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng:

1. Tuyên vô hiệu Hợp đồng ngày 02/03/2018.

2. Yêu cầu Công ty TNHH TM&DV MP tỉnh Điện Biên khôi phục lại tình trạng pháp lý đối với toàn bộ đất và nhà cho chúng tôi về trước thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng.

3. Tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản số 68.

Ngày 09/10/2023, bị đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đề nghị cấp phúc thẩm tuyên hủy một phần của bản án cấp sơ thẩm, ngày 20/02/2024, bị đơn thay đổi nội dung kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc Công ty Z tỉnh Điện Biên phải trả lại cho ông Nguyễn Văn N và bà Vũ Thị H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC571057, số vào sổ cấp GCN: CHE/QSDD ngày 15/02/2011 của UBND thành phố Đ tỉnh Điện Biên cấp cho ông Nguyễn Văn N.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Điện Biên:

1. Về tố tụng: Đại diện VKSND tỉnh Điện Biên nhận xét quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, Thẩm phán chủ tọa và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn hợp lệ căn cứ Điều 271; 272; 273; 276 của Bộ luật tố tụng dân sự được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Thúy (vợ ông Trung) người cho nguyên đơn vay tiền vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, nhưng đã được cấp phúc thẩm bổ sung và giải quyết đảm bảo quyền lợi chính đáng của bà theo quy định, nên không cần thiết phải hủy một phần bản án mà sẽ ban hành Kiến nghị và thông báo rút kinh nghiệm, để việc giải quyết vụ án không bị kéo dài.

2. Về nội dung kháng cáo

2.1. Ông Nguyễn, bà Hoa kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

Thứ nhất: Tuyên vô hiệu Hợp đồng ngày 02/03/2018. Yêu cầu Công ty MP khôi phục lại tình trạng pháp lý đối với toàn bộ đất và nhà cho ông bà NH về trước thời điểm ký hợp đồng. Xét thấy: Hợp đồng ngày 02/03/2018 giữa ông bà NH với Công ty MP được ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc. Tại thời điểm ký hợp đồng, ông Nguyễn, bà Hoa có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, Công ty MP có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự của pháp nhân. Hợp đồng được lập thành văn bản, được công chứng đúng quy định, đảm bảo về cả nội dung và hình thức, tuân thủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự. Như vậy, đối với yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên là không có căn cứ. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp, không thuộc trường hợp bị vô hiệu, nên đối với yêu cầu khôi phục tình trạng pháp lý đối với toàn bộ thửa đất và nhà trước thời điểm ký hợp đồng là không có cơ sở để chấp nhận.

Thứ hai: Tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản số 68, xét thấy: Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông bà NH và ông bà Kiểm Thảo, Công ty MP đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Điện Biên cấp GCNQSDĐ số CE642992 với diện tích 905m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên đã được cấp đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật và đã được xác nhận tại Bản án hành chính sơ thẩm số 14/2020/HC-ST ngày 23-24/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên và bản án Hành chính phúc thẩm số 235/2921/HC-PT ngày 11/11/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao thành phố Hà Nội. Tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp tài sản không có tranh chấp, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất được cơ quan có thẩm quyền cấp cho Công ty MP đúng pháp luật nên công ty MP có quyền thế chấp. Việc ký kết hợp đồng thế chấp được thực hiện đúng quy trình, giao dịch bảo đảm phù hợp với quy định của pháp luật. Vì vậy, yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng thế chấp là không có cơ sở để chấp nhận.

Thứ 3: Đối với yêu cầu Tuyên hủy Hợp đồng thuê đất số 128/HĐTĐ ngày 30/5/2018 giữa Ủy ban nhân dân tỉnh Điện Biên và Công ty Z tỉnh Điện Biên và tuyên vô hiệu Hợp đồng cho vay hạn mức số 28/2018-HĐCVHM/NHCT/184-CTYKDHDB ngày 20/6/2018 giữa Công ty TNHH TM & DV MP tỉnh Điện Biên và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam chi nhánh tỉnh Điện Biên, ngày 21/6/2024 nguyên đơn xin rút trước khi mở phiên tòa do vậy đề nghị không xem xét.

2.2. Kháng cáo của bị đơn.

Xét thấy: Trong “*Thỏa thuận vay tiền*” được ký kết ngày 10/8/2018 giữa vợ chồng ông Trung với vợ chồng ông bà NH, vợ chồng ông L, bà Lý có nội dung thể hiện vợ chồng Trung sẽ cho vợ chồng ông bà NH, vợ chồng L Lý vay 2,5 tỷ đồng. Đồng thời hai bên cũng thỏa thuận rõ về việc: Các tài sản của Công ty MP sẽ thuộc quyền sở hữu và định đoạt của ông Trung, bao gồm cả GCNQSDĐ số BCF (*tại Điều 3 thỏa thuận vay tiền*). Việc giữ các tài sản này để đảm bảo cho khoản vay. Như vậy, văn bản được ký kết trên cơ sở tự nguyện, hai bên đã cùng thỏa thuận, thống nhất, các nội dung của văn bản không trái với quy định của pháp luật. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn mà không xem xét, giải quyết đến khoản tiền vay 2,5 tỷ đồng của vợ chồng ông Trung là trái với nội dung trong văn bản thỏa thuận, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông Trung, cần phải sửa nội dung này theo hướng không chấp nhận yêu cầu trả lại GCNQSDĐ số BCF của nguyên đơn.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng cáo của bị đơn sửa một phần Bản án sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của TAND thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc công ty MP trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BCF cho nguyên đơn.

Các nội dung khác trong phần quyết định bản án không có kháng cáo, kháng nghị được giữ nguyên.

Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Đề nghị TAND tỉnh Điện Biên giải quyết theo quy định của pháp luật.

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Điện Biên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục kháng cáo: Ngày 26/9/2023, Tòa án nhân dân thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên tuyên án, ngày 09/10/2023 nguyên đơn, bị đơn kháng cáo, nguyên đơn được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, bị đơn đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm căn cứ các Điều 271; 272; 273; 276 của Bộ luật tố tụng dân sự kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn hợp lệ được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn nộp cho Tòa án nhân dân thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên đơn khởi kiện: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất*” đối với Công ty Z tỉnh Điện Biên có địa chỉ tại thành phố Đ, tỉnh Điện Biên, Tòa án nhân dân thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên thụ lý giải quyết là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Về tư cách tham gia tố tụng: Nguyên đơn cho rằng cấp sơ thẩm đã không đưa ông Nguyễn Ngọc Phương và ông Nguyễn Ngọc Hoàng, bà Bùi Ngọc T1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan làm ảnh hưởng đến quyền lợi của những người này. Hội đồng xét xử xét thấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC571057 do UBND thành phố Đ cấp ngày 15/02/2011 cho ông Nguyễn Văn N không thể hiện đồng sử dụng ông Nguyễn Ngọc Phương và ông Nguyễn Ngọc Hoàng, mặt khác trong các tài liệu của cấp sơ thẩm ông Nguyễn, bà Hoa, ông L không có ý kiến gì đề nghị đưa ông Nguyễn Ngọc Phương và ông Nguyễn Ngọc Hoàng vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do vậy không có căn cứ để xem xét yêu cầu này của nguyên đơn tại cấp phúc thẩm.

Đối với yêu cầu đưa bà Bùi Ngọc T1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tuy cấp sơ thẩm đã không đưa bà Thúy vào tham gia tố tụng là vi phạm tố tụng, tuy nhiên cấp phúc thẩm đã phát hiện ra sai sót này và đưa bà Thúy vào tham gia tố tụng xét thấy việc đưa bà Thúy vào tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm vẫn đảm bảo quyền và nghĩa vụ của bà Thúy do vậy không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm, cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[4]. Xét việc thay đổi nội dung kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn: Trước khi mở phiên tòa nguyên đơn rút 1 phần nội dung kháng cáo, bị đơn thay đổi nội

dung kháng cáo xét việc nguyên đơn rút 1 phần nội dung kháng cáo, bị đơn thay đổi nội dung kháng cáo không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu theo khoản 2 Điều 248 Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5]. kháng cáo của nguyên đơn:

[5.1]. Nguyên đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 23/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên sau khi rút một phần kháng cáo, nội dung kháng cáo tại phiên tòa của nguyên đơn bao gồm: Tuyên vô hiệu Hợp đồng ngày 02 tháng 3 năm 2018; Yêu cầu Công ty TNHH TM&DV MP tỉnh Điện Biên khôi phục lại tình trạng pháp lý đối với toàn bộ đất và nhà cho nguyên đơn về trước thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng; Tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản số 68. Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các đương tại cấp sơ thẩm, phúc thẩm và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Năm 2009, nguyên đơn thành lập Doanh nghiệp tư nhân NT (sau này là Công ty TNHH TM&DV MP), ngày 16/3/2011 nguyên đơn làm thủ tục góp vốn bằng quyền sử dụng đất của mình theo Giấy CNQSDĐ số: BCF được UBND thành phố Đ cấp ngày 15/02/2011 vào Doanh nghiệp NT theo hợp đồng góp vốn có công chứng số 525/2011 ngày 16/3/2011 tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Điện Biên, nhằm để làm vốn cho doanh nghiệp hoạt động, diện tích đất là: 1.509 m² (trong đó đất ở: 332 m², đất trồng cây hàng năm khác là: 1.177 m²). Năm 2012 Doanh nghiệp NT được cấp giấy phép xây dựng cửa hàng bán lẻ xăng dầu Độc Lập trên phần đất góp vốn. Năm 2014, nguyên đơn sang tên doanh nghiệp cho con rể là ông Nguyễn Hữu L.

Ngày 02/3/2018, nguyên đơn ông Nguyễn Văn N và bà Vũ Thị H đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ký với ông Phạm Văn L1 là người đại diện theo pháp luật của Công ty MP đồng thời nguyên đơn và ông Phạm Văn L1 cũng ký văn bản thỏa thuận về việc hủy hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất hai bên đã lập ngày 16/3/2011. Các hợp đồng góp vốn trước đó giữa nguyên đơn với Doanh nghiệp thương mại tư nhân NT đồng thời cũng được hủy bỏ. Từ hợp đồng này và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông bà Kiểm Thảo (*không có tranh chấp*), Công ty MP đã được Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Điện Biên cấp GCNQSDĐ số CE642992 với diện tích 905m²; Doanh nghiệp TMTN NT cũng được chuyển nhượng, sang tên cho Công ty MP. Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp tài sản mà ông bà NH yêu cầu tuyên vô hiệu, đã tuân thủ quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, hình thức giao dịch dân sự theo Điều 117, Điều 119 Bộ luật dân sự. GCNQSDĐ số CE642992 được cấp đúng quy định của pháp luật và đã được ghi nhận tại Bản án hành chính sơ thẩm số 14/2020/HC-ST ngày 23-24/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên và Bản án hành chính phúc thẩm số 235/2921/HC-PT ngày 11/11/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội. Do vậy công ty MP hoàn toàn có quyền định đoạt đối với tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Giấy chứng nhận nói trên.

Theo các đương sự thì: Sở dĩ có việc sang tên Công ty MP cho ông Trung là do trước đó Doanh nghiệp TMTN NT (tiền thân của Công ty MP) do ông L làm giám đốc đã vay một số tiền lớn của bà Nhung để duy trì hoạt động cây xăng của Doanh nghiệp và đã sang tên Doanh nghiệp cùng cây xăng cho bà Nhung để đảm bảo trả nợ; không trả được nợ, ông L lại vay tiền của ông Lương để trả nợ và bảo đảm trả nợ bằng việc sang tên Doanh nghiệp (lúc này đã đổi thành Công ty MP) cùng cây xăng cho ông Lương. Ông L không trả được nợ nên ông Lương đã thế chấp quyền sử dụng đất cùng cây xăng trên đất có giấy chứng nhận CE642992 cho Vietinbank theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 68/2018/HĐBĐ/NHCT[184] ngày 20/6/2018 được công chứng số 1453/2018 quyết số 01TP/CC-SCC/HĐTCQSDĐ; được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 20/6/2018, tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ để thu hồi nợ theo đúng quy định của pháp luật.

Do Công ty MP không trả nợ nên Vietinbank đã khởi kiện ra Tòa và đã được giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2020/QĐST-KDTM ngày 12/02/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên; quyết định này ngoài những nội dung khác còn có nội dung: Tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp tài sản số 68, tài sản thế chấp là quyền sử dụng 905m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 49, tờ bản đồ số 29, địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố 11, phường Thanh Trường, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên; theo GCNQSDĐ số CE642992. Vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên Hợp đồng ngày 02/3/2018 vô hiệu; Yêu cầu Công ty TNHH TM&DV MP tỉnh Điện Biên khôi phục lại tình trạng pháp lý đối với toàn bộ đất và nhà về trước thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng; Tuyên Hợp đồng thế chấp tài sản số 68 vô hiệu, là có căn cứ pháp luật như đã phân tích ở trên vì vậy Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn để sửa nội dung này của bản án sơ thẩm.

[5]. Xét kháng cáo của bị đơn.

Bị đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Công ty Z tỉnh Điện Biên phải trả lại cho ông Nguyễn Văn N và bà Vũ Thị H GCNQSDĐ số BC571057, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại giấy vay tiền lập ngày 10/8/2018, ông Lương Ngọc T và vợ là Bùi Ngọc T1 (bên A) đã cho ông Nguyễn Văn N, bà Vũ Thị H, ông Nguyễn Hữu L và bà Nguyễn Thị Hải Lý (bên B) vay số tiền 2,5 tỷ đồng. Tài sản thế chấp cho khoản vay này là:

- Cửa hàng xăng dầu Độc Lập được cấp GCNQSDĐ số CE642992 với diện tích 905m² mang tên Công ty Z tỉnh Điện Biên (đã được thế chấp tại Ngân hàng Vietinbank Điện Biên).

- GCNQSDĐ số BCF được UBND thành phố Đ, tỉnh Điện Biên cấp ngày 15/02/2011 mang tên Nguyễn Văn N và Vũ Thị H, hiện đã chuyển nhượng cho Công ty Z tỉnh Điện Biên.

- Xe ô tô đầu kéo BKS 27C- 014.26 và somi rơ mooc xitec chở xăng BKS 27R- 000.06.

Hai bên thỏa thuận các tài sản này được coi như tài sản đảm bảo cho số tiền mà bên B vay của bên A. Trong trường hợp bên B không đảm bảo chi trả cho bên A số tiền đã vay đúng kỳ hạn, bên A có toàn quyền bán các tài sản đảm bảo để thu hồi số tiền đã cho bên B vay. Khi đó bên B cam kết phối hợp với bên A để việc thu hồi số tiền của bên A được tiến hành thuận lợi. Khoản tiền vay này bên B không trả được cho bên A như thỏa thuận.

Ông Nguyễn Văn N, bà Vũ Thị H khởi kiện yêu cầu Công ty Z tỉnh Điện Biên trả lại cho gia đình ông bà GCNQSDĐ số BC571057, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này là một trong những tài sản ông Nguyễn Văn N, bà Vũ Thị H, ông Nguyễn Hữu L và bà Nguyễn Thị Hải Lý đã thế chấp cho ông Lương Ngọc T và vợ là Bùi Ngọc T1 để vay số tiền 2,5 tỷ đồng của ông Trung và bà Thúy, việc thỏa thuận là tự nguyện, ông Nguyễn và bà Hoa chấp nhận dùng tài sản của mình là quyền sử dụng đất để làm tài sản đảm bảo cho khoản vay 2,5 tỷ đồng của ông bà nên ông bà phải có trách nhiệm đối với khoản vay này. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện buộc Công ty Z tỉnh Điện Biên trả lại GCNQSDĐ số BC571057 cho nguyên đơn nhưng không xem xét giải quyết đến khoản tiền 2,5 tỷ đồng là không đảm bảo quyền lợi của ông Lương Ngọc T và vợ là Bùi Ngọc T1, việc giải quyết phải được xem xét giải quyết cùng với số tiền vay 2,5 tỷ đồng.

Do vậy kháng cáo của bị đơn là có căn cứ Hội đồng xét xử chấp nhận sửa phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Công ty Z tỉnh Điện Biên trả lại cho gia đình ông bà NH GCNQSDĐ số BC571057.

[6]. Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng, án phí, lệ phí Tòa án:

- Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận, án phí phúc thẩm do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nhưng nguyên đơn là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí phúc thẩm căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVHQ 14, ông Nguyễn và bà Hoa được miễn án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm.

- Bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, do cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn sửa một phần bản án sơ thẩm, bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm trả lại cho bị đơn số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000008 ngày 11/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309; khoản 1, 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1, 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng, án phí, lệ phí Tòa án

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên một phần Bản án sơ thẩm số: 23/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên cụ thể như sau:

1.1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 02 tháng 3 năm 2018, số công chứng: 449/2018, quyền số 01TP/CC- SCC/HĐCN của Phòng Công chứng số 1 tỉnh Điện Biên, giữa ông Nguyễn Văn N, bà Vũ Thị H với Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại và dịch vụ MP tỉnh Điện Biên.

- Yêu cầu Công ty Z, tỉnh Điện Biên khôi phục lại tình trạng pháp lý đối với toàn bộ đất và nhà cho ông bà NH về trước thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng.

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản số 68/2018/HĐBĐ/NHCT[184] ngày 20/6/2018 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam chi nhánh tỉnh Điện Biên và Công ty Z tỉnh Điện Biên về thế chấp tài sản theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE642992, số vào sổ cấp GCN: CT 01314 ngày 07/6/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên.

2. Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn, sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 23/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên cụ thể như sau:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Công ty Z tỉnh Điện Biên trả lại cho gia đình ông bà NH giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC571057, số vào sổ cấp GCN: CH 17504 do UBND thành phố Đ cấp ngày 15/02/2011.

3. Về án phí:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, bà Vũ Thị H được miễn án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm.

- Bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm trả lại cho bị đơn số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000008 ngày 11/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên.

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

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (25/6/2024).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Điện Biên;
- TAND TP Điện Biên Phủ;
- Chi cục THADS TP Điện Biên Phủ;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA, HCTP TAND tỉnh.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

(Đã ký)

Đỗ Thu Hương