

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: 03/2024/KDTM-PT

Ngày 20-6-2024

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tân

Các thẩm phán: Bà Đoàn Thị Hương Nhu và Đoàn Thị Thu Thúy

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Lê Hoàn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa:
Bà Đinh Thị Thanh Huệ - Kiểm sát viên

Ngày 20 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 01/2024/TLPT-KDTM ngày 11 tháng 4 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản*” và thụ lý yêu cầu độc lập số 14B/2021/TB-TLVA ngày 06/01/2021 về việc yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng thế chấp tài sản.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 01/2024/KDTM-ST ngày 10/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 04/2024/QĐST-KDTM ngày 15/5/2024, giữa:

1. *Nguyên đơn:* **Ngân hàng H4 (Cnk).**

Địa chỉ trụ sở chính: Tòa **N Hoàng Đạo T, phường T, quận C, thành phố Hà Nội**. Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Quốc C** – Chủ tịch HĐQT. Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Vũ Văn T** – Giám đốc **Ngân hàng H4 chi nhánh H5**, ông **Nguyễn Đình L** – Phó giám đốc **Ngân hàng H4 chi nhánh H5**; Địa chỉ: **Số A N, phường P, thành phố H, tỉnh Hải Dương**. Ông **L** có mặt tại phiên tòa.

2. *Bị đơn:* Ông **Cao Xuân C1** – **Chủ hộ kinh doanh Cao Xuân C1**. Địa chỉ đăng ký kinh doanh: **Khu B, P, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương**. Địa chỉ cư trú: **Đội 3, xã G, thành phố H, tỉnh Hải Dương**. Có mặt.

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

3.1. Ông Cao Xuân C1, sinh năm 1959, địa chỉ: Đ, xã G, thành phố H, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

3.2. Bà Trần Thị H, sinh năm 1958, địa chỉ: Khu P, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Anh Cao Minh H1, sinh năm 1986, địa chỉ: Khu P, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

3.3 Anh Hoàng Quý B, sinh năm 1995, địa chỉ: Thôn B, thị trấn L, huyện C, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt.

3.4 Văn phòng công chứng Bùi Văn H2. Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Văn H2 – Trưởng Văn phòng. Địa chỉ: Số B T, phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt và đề nghị xét xử vắng mặt.

3.5 Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Q. Người đại diện hợp pháp: Ông Đinh Công L1 – Công chứng viên. Địa chỉ: Số F T, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt và đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Bà Mai Thị T1, sinh năm 1954, địa chỉ: Thôn B, thị trấn L, huyện C, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T1: Ông Phạm Văn H3 – Văn phòng Luật sư K và cộng sự - Đoàn Luật sư H6. Có mặt.

5. Người làm chứng: Anh Lê Xuân Đ, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Đ, P, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

6. Người kháng cáo: Bà Mai Thị T1, sinh năm 1954, địa chỉ: Thôn B, thị trấn L, huyện C, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm và diễn biến tại phiên tòa, vụ án có nội dung tóm tắt như sau:

Ngân hàng H4 (viết tắt: C3nk) chi nhánh H5 và ông Cao Xuân C1- Chủ hộ kinh doanh Cao Xuân C1 đã thỏa thuận ký kết xác lập Hợp đồng tín dụng (viết tắt: HĐTD) số 15/HĐTD ngày 21/9/2015 với nội dung chính: Ngân hàng cho ông C1 vay số tiền 800.000.000đ để nâng cấp cửa hàng trưng bày, mua máy móc thiết bị sản xuất kinh doanh cơ khí; thời hạn vay 48 tháng; lãi suất vay là 0.8%/tháng và sau 03 tháng thì lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh; lãi suất nợ quá hạn là 150% lãi vay trong hạn; tiền nợ gốc được trả làm 04 kỳ, tiền lãi được trả hàng tháng. Ngân hàng đã giải ngân cho ông C1 trực tiếp nhận đủ số tiền vay 800.000.000đ nhưng ông C1 mới trả cho Ngân hàng tổng số tiền lãi là 35.537.400đ.

Tài sản thế chấp: Ông **Cao Xuân C1** cùng vợ là bà **Trần Thị H** đã thế chấp tài sản gồm toàn bộ diện tích đất và các công trình xây dựng trên đất thuộc thửa đất số 168, tờ bản đồ số 06 tại **thị trấn L, huyện C, tỉnh Hải Dương** cho **C2nk** theo Hợp đồng thế chấp (*viết tắt: HĐTC*) quyền sử dụng đất số 15/HĐTC ngày 29/9/2015. Tài liệu chứng minh quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của ông **C1**, bà **H** đối với tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*viết tắt: GCN QSDĐ*) số I 288318, vào sổ cấp GCN QSDĐ số 684 QSDĐ/LC-CB do **UBND huyện C (nay là UBND huyện C)** cấp ngày 21/3/1997 đứng tên bà **Mai Thị T1** và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất **huyện C, tỉnh Hải Dương** điều chỉnh biến động chủ sử dụng đất là ông **Cao Xuân C1** ngày 30/11/2012. HĐTC được công chứng và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Khoản nợ của ông **C1** đã quá hạn thanh toán, **C2nk** nhiều lần đôn đốc nhưng ông **C1** chưa thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ. Nay **COnk** khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông **C1** phải thanh toán cho **C2nk** số tiền nợ tính đến ngày 10/01/2024 là 1.647.369.192đ và phải tiếp tục trả lãi phát sinh kể từ ngày 11/01/2024 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ với mức lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận tại HĐTD. Trường hợp ông **C1** không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. **COnk** không chấp nhận các yêu cầu độc lập của bà **Mai Thị T1**.

Bị đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Cao Xuân C1 trình bày:

Ông và **C3nk chi nhánh H5** đã ký kết HĐTD ngày 21/9/2015 với các nội dung chính như đại diện nguyên đơn đã trình bày. Ông trực tiếp nhận đủ số tiền vay 800.000.000đ và đã trả được số tiền lãi là 35.537.400đ; chưa trả được số tiền gốc nào. Để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ, ông cùng vợ là bà **Trần Thị H** đã thế chấp cho **C2nk chi nhánh H5** toàn bộ diện tích đất và các công trình xây dựng trên đất thuộc thửa đất số 168, tờ bản đồ số 06 tại **thị trấn L, huyện C, tỉnh Hải Dương** theo HĐTC quyền sử dụng đất ngày 29/9/2015. Nguồn gốc tài sản thế chấp là do ông nhận chuyển nhượng của bà **Mai Thị T1** theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được **Văn phòng C4, thành phố H** công chứng số 380, quyển số 01, ngày 28/5/2012. Ông đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất **huyện C, tỉnh Hải Dương** đăng ký biến động đứng tên chủ sử dụng đất ngày 30/11/2012. Vì chưa có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng ông vẫn cho bà **T1** ở nhờ tại nhà đất này từ khi nhận chuyển nhượng nhà đất đến nay.

Ông nhất trí trả nợ theo yêu cầu của nguyên đơn và đề nghị nguyên đơn xem xét miễn, giảm cho ông một phần tiền lãi. Trường hợp ông không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì ông nhất trí để nguyên đơn được yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Ông không nhất trí với các yêu cầu độc lập của bà **Mai Thị T1**.

Tại đơn khởi kiện ngày 05/01/2022 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Mai Thị T1 trình bày:

Ngày 24/5/2012, thông qua người quen là bà X, bà Q1 (không biết họ tên, địa chỉ), bà gặp và hỏi vay tiền của anh Lê Xuân Đ, ông Cao Xuân C1 tại Văn phòng C4. Ông C1 đưa cho bà Hợp đồng vay tiền để bà tự ghi nội dung vay của vợ chồng anh Đ số tiền 1.100.000.000đ rồi ký tên, điểm chỉ tại mục “Người vay tiền”. Tại mặt sau của Hợp đồng vay tiền bà ghi thông tin về thửa đất số 168 tờ bản đồ số 06 tại thôn B, thị trấn L, huyện C, tỉnh Hải Dương với mục đích nếu đến hạn mà bà không trả được nợ cho ông Đ, ông C1 bằng tiền thì bà sẽ trả nợ cho họ bằng nhà đất này. Sau khi ký hợp đồng vay tiền thì ông C1 chỉ đưa cho bà số tiền 300.000.000đ; đến nay ông C1 chưa đưa cho bà số tiền còn lại là 800.000.000đ. Bà giao cho ông C1 bản gốc GCN QSDĐ thửa đất số 168 tờ bản đồ số 06 ở thị trấn L, huyện C, tỉnh Hải Dương để ông C1 tin tưởng bà sẽ trả nợ chứ không phải bà chuyển nhượng nhà đất cho ông C1. Nguồn gốc nhà đất trên là do bà được Nhà nước giao đất và xây nhà hai tầng trên đất để ở. Bà vẫn quản lý, sử dụng nhà đất từ trước cho đến nay. Đầu năm 2021, bà phá nhà hai tầng cũ để xây nhà mới. Các công trình trên đất hiện có do bà cùng con trai là anh Hoàng Quý B xây dựng. Khoảng mấy tháng sau khi ký Hợp đồng vay tiền, ông C1 đến đòi nợ và đưa cho bà xem bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký, điểm chỉ của bà thì mới biết ông C1 đã lừa bà làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất. Sau đó ông C1 đem nhà đất của bà thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền là vi phạm pháp luật, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của bà. Vì vậy bà T1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C4 công chứng số 380, quyển số 01 ngày 28/5/2012; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 288318 do UBND huyện C cấp ngày 21/3/1997 đứng tên bà Mai Thị T1 và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C đăng ký biến động chủ sử dụng đất là ông Cao Xuân C1 ngày 30/11/2012; hủy HĐTC ký giữa ông Cao Xuân C1 và C2nk chi nhánh H5. Bà không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả khi tuyên hủy các hợp đồng nêu trên và không yêu cầu Tòa án giải quyết quan hệ vay nợ giữa bà với ông C1 trong cùng vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị H trình bày:

Ngày 28/5/2012, vợ chồng bà nhận chuyển nhượng nhà đất thuộc thửa đất 168, tờ bản đồ 06 tại thôn B, thị trấn L, huyện C, tỉnh Hải Dương của bà Mai Thị T1. Ông C1 cùng bà T1 đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, công chứng hợp đồng tại Văn phòng C4 và làm thủ tục sang tên theo quy định pháp luật. Vì thời điểm nhận chuyển nhượng nhà đất, các cơ quan có thẩm quyền không yêu cầu cả hai vợ chồng phải cùng ký kết hợp đồng chuyển nhượng nên chỉ có ông C1 ký hợp đồng và làm các thủ tục có liên quan đến việc nhận chuyển nhượng nhà đất của bà T1. Năm 2015, do cần vốn để kinh doanh nên ông C1- Chủ hộ kinh doanh Cao Xuân C1 ký HĐTD vay COnk chi nhánh H5 số tiền

800.000.000đ. Để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ của ông C1, vợ chồng bà đã thế chấp toàn bộ nhà đất thuộc thửa đất số 168, tờ bản đồ số 06 ở thôn B, thị trấn L, huyện C, tỉnh Hải Dương cho C2nk. Trường hợp ông C1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì bà nhất trí COnk được yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Người làm chứng là anh Lê Xuân Đ trình bày: Do làm dịch vụ cầm đồ nên ai cầm cố, thế chấp tài sản cho anh thì anh sẽ trực tiếp giao tiền vay cho người đó. Việc anh cho bà Mai Thị T1 vay tiền không liên quan đến ông Cao Xuân C1. Bà T1 đã trả hết nợ cho anh thì mới lấy được giấy tờ nhà đất để làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất cho ông C1. Hiện anh không còn quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến thửa đất số 168, tờ bản đồ số 06 ở thôn B, thị trấn L, huyện C, tỉnh Hải Dương.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2024/KDTM-ST ngày 10/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương đã quyết định: Chấp nhận sự thỏa thuận của Ngân hàng H4 (C3nk) và ông Cao Xuân C1- Chủ hộ kinh doanh Cao Xuân C1 về việc ông C1 có nghĩa vụ thanh toán cho C2nk tổng số tiền nợ tính đến ngày 10/01/2024 là 1.647.369.192đ (một tỷ sáu trăm bốn mươi bảy triệu ba trăm sáu mươi chín nghìn một trăm chín hai đồng) gồm: nợ gốc = 800.000.000đ, nợ lãi trong hạn = 222.877.738đ, nợ lãi quá hạn = 624.491.454đ. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, Cnk có đơn yêu cầu thi hành án mà ông Cao Xuân C1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì C2nk có quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý các tài sản thế chấp. Hoàn trả bà Mai Thị T1, anh Hoàng Q2 Bình giá trị các tài sản gắn liền với đất khi xử lý tài sản thế chấp. Không chấp nhận đối với các yêu cầu độc lập của bà Mai Thị T1. Ngoài ra bản án còn quyết định về phần án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 19/01/2024 bà Mai Thị T1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2024/KDTM-ST ngày 10/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

Trong quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, bà T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập, bà T1 xác định theo như yêu cầu khởi kiện thì tại cấp sơ thẩm và vẫn đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu và buộc ông C1 phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì đây chính là hậu quả của hợp đồng vô hiệu đề nghị Tòa án giải quyết. Đề nghị hủy hợp đồng thế chấp giữa ông C1 và Ngân hàng C3nk và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Mai Thị T1 đề nghị miễn án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm.

Tại phiên tòa, đại diện Ngân hàng C3nk và Ông Cao Xuân C1 đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bà T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm của TAND thành phố Hải Dương. Ông Cao Xuân C1 đề nghị miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương phát biểu ý kiến: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử; Căn cứ khoản 1 Điều 308 của BLTTDS, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà T1; giữ nguyên bản án KDTM sơ thẩm số 01/2024/KDTM-ST ngày 10/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương. Miễn án phí KDTM phúc thẩm đối với bà T1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của bà Mai Thị T1 trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo, HĐXX xét thấy: Toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 và ông C1 được xác lập ngày 28/5/2012 đã được các bên ký kết và công chứng tại Văn phòng C4, TP H, tỉnh Hải Dương. Qua kết quả giám định chữ ký, chữ viết của bà T1 trong các hợp đồng, xác định đúng chữ ký của bà T1. Tuy nhiên kể từ sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên vẫn chưa thực hiện việc giao tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng là ông C1. Hơn nữa bà T1 vẫn đang quản lý sử dụng tài sản này và năm 2021 bà T1 và anh B đã phá bỏ nhà cũ và xây dựng nhà hai tầng kiên cố trên đất nhưng ông C1 không có ý kiến gì. Mặt khác ông C1 chưa ngày nào quản lý sử dụng tài sản này. Ông C1 cũng không có căn cứ gì chứng minh việc giao tiền 1.100.000.000đ cho bà T1, bà T1 chỉ thừa nhận nhận 300.000.000đ tiền vay của ông C1. Trong hồ sơ vụ án còn thể hiện ngày 24/5/2012 bà T1 có viết giấy vay tiền của ông Lê Xuân Đ với số tiền 1.100.000.000đ và viết thông tin thửa đất của bà T1 vào sau mặt giấy vay tiền. Trong khi đó ngày 28/5/2012 giữa ông C1 và bà T1 lại có văn bản Hủy hợp đồng vay tiền có thể chấp tại Văn phòng C5 đối với hợp đồng vay tiền của bà T1 và ông C1 lập ngày 24/5/2012. Như vậy cùng ngày 24/5/2012 bà T1 dùng 1 tài sản là quyền sử dụng đất để thế chấp vay tiền của hai người là ông C1, ông Đ. Trong khi đó bà T1 chỉ thừa nhận vay ông Đ 1.100.000.000đ nhưng người đưa tiền là ông C1 và ông C1 mới chỉ đưa cho bà T1 nhận 300.000.000đ và bà T1 đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C1 quản lý. Bà T1 khai ngày 28/5/2012 nhận tiền vay 300.000.000đ của ông C1 sau đó trả ngay bà X 50.000.000đ tại văn phòng C6 với Giấy viết tay nhận tiền của bà X sau khi nhận tiền của ông C1 là có căn cứ. Ông C1 khai đã trả tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T1 ngày 28/5/2012 và trả đủ số tiền 1.550.000.000đ cùng ngày, nhưng đến ngày 28/7/2012 bà T1 lại có giấy trả tiền ông C1 50.000.000đ, ngày 30/9/2012 bà T1 trả tiếp 60.000.000đ và được ông C1 ký xác nhận. Như vậy, lời khai của ông C1 mâu thuẫn với các chứng cứ là giấy trả tiền do bà T1 cung cấp vì nếu bà T1 chuyển nhượng tài sản và nhận đủ tiền của ông

C1 thì không có việc bà T1 phải trả tiếp cho ông C1 số tiền tổng hai đợt là 110.000.000đ. Từ phân tích trên có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1, ông C1 ngày 28/5/2012 tại Văn phòng C4, thành phố H là giao dịch giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay và cho vay tiền giữa ông C1 và bà T1. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1, ông C1 ngày 28/5/2012 tại Văn phòng C4, thành phố H vô hiệu, theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật dân sự năm 2015. HĐXX chấp nhận nội dung kháng cáo của bà T1.

[3] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Theo đơn yêu cầu của bà T1 và quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, bà T1 không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, tuy nhiên vẫn yêu cầu ông C1 phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi đã điều chỉnh mang tên ông C1. Tại giai đoạn phúc thẩm Tòa án đã giải thích các quy định của pháp luật về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bà T1 xác định có yêu cầu giải quyết hợp đồng vô hiệu. Hơn nữa trong vụ án này liên quan đến hợp đồng thế chấp tài sản giữa ông C1 và Ngân hàng H4 nên cần phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu mới giải quyết triệt để vụ án. Do vậy, cần xem xét cụ thể như sau: Giao dịch vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm bà T1, ông C1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2012. Ông C1 phải trả lại quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1, bà T1 phải trả ông C1 số tiền đã nhận. Trong vụ án này ông C1 đã thế chấp quyền sử dụng đất của bà T1 tại Ngân hàng H4 để vay tiền nhưng không có khả năng trả ngân hàng tiền và xóa thế chấp trả lại tài sản cho bà T1 quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do vậy ông C1 phải trả bà T1 bằng tiền. Ông C1 cho rằng nhận chuyển nhượng với giá 1.550.000.000đ đã trả bà T1, tuy nhiên bà T1 không thừa nhận và trong hợp đồng chuyển nhượng cũng chỉ ghi 1.100.000.000đ do vậy căn cứ hợp đồng xác định số tiền chuyển nhượng là 1.100.000.000đ. Theo biên bản định giá tài sản là quyền sử dụng đất của bà T1 hiện nay thì 200m² đất ở là 2.400.000.000đ, 10 m² đất trồng cây lâu năm là 50.000.000đ, tổng là 2.450.000.000đ. Chênh lệch giá trị tài sản giữa thời điểm chuyển nhượng 28/5/2012 và hiện nay là 1.350.000.000đ nên đây là hậu quả của giao dịch vô hiệu. Do hai bên đều có lỗi dẫn đến ký hợp đồng nhằm che giấu hợp đồng vay nên mỗi bên phải chịu 50% lỗi tương ứng với số tiền là 675.000.000đ. Bà T1 đã nhận của ông C1 300.000.000đ đã trả được 110.000.000đ nên còn phải trả 190.000.000đ. đối trừ với số tiền ông C1 phải trả bà T1 thì ông C1 còn phải trả cụ thể số tiền sau: (1.100.000.000đ + 675.000.000đ (hậu quả hợp đồng vô hiệu))-190.000.000đ bà T1 chưa trả = 1.585.000.000đ.

[3]. Về Hợp đồng tín dụng và số tiền nợ chưa thanh toán, đại diện của nguyên đơn Ngân hàng H4 và bị đơn ông Cao Xuân C1 đã thỏa thuận tại cấp sơ thẩm và vẫn giữ nguyên quan điểm đã trình bày. Đại diện Ngân hàng và ông C1

thỏa thuận, ông C1 có nghĩa vụ thanh toán cho C2nk tổng số tiền nợ tính đến ngày 10/01/2024 là 1.647.369.192đ gồm: nợ gốc = 800.000.000đ, nợ lãi trong hạn = 222.877.738đ, nợ lãi quá hạn = 624.491.454đ. Cấp sơ thẩm đã chấp nhận sự thỏa thuận của các đương sự là phù hợp quy định của pháp luật.

[5] Xét HĐTC và xử lý tài sản thế chấp: Để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán của ông Cao Xuân C1 – Chủ hộ kinh doanh Cao Xuân C1, ông Cao Xuân C1 và bà Trần Thị H đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 15/HĐTC ngày 29/9/2015. Theo nội dung Hợp đồng thế chấp tài sản, ông C1 và bà H đã thế chấp quyền sử dụng 210m² đất (gồm 200m² đất ở, 10m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 168, tờ bản đồ số 06 tại xã L, huyện C (nay là thôn B, thị trấn L, huyện C), tỉnh Hải Dương và công trình xây dựng trên đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 288318 do UBND huyện C cấp ngày 21/3/1997 đứng tên bà Mai Thị T1 và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C đăng ký biến động chủ sử dụng đất là ông Cao Xuân C1 ngày 30/11/2012. Xét thấy Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên được ký kết bởi những người có đủ năng lực, thẩm quyền, được chứng nhận bởi cơ quan công chứng và đăng ký tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật. Do vậy, Hợp đồng thế chấp tài sản là hợp pháp, làm căn cứ phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên. Bà T1 đề nghị Hủy hợp đồng thế chấp tài sản này là không có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C1 và bà T1 vô hiệu, trong khi đó việc Ngân hàng H4 nhận thế chấp tài sản của ông C1 khi xuống kiểm tra tài sản và làm thủ tục nhận thế chấp tài sản thì bà T1 cũng không có ý kiến gì, Ngân hàng cũng không biết việc giữa ông C1 và bà T1 ký kết hợp đồng nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác dẫn đến hợp đồng vô hiệu, do vậy Ngân hàng H4 là người thứ ba hợp pháp ngay tình. Nay ông Cao Xuân C1 – Chủ hộ kinh doanh Cao Xuân C1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký với C2nk. Do vậy, yêu cầu về việc kê biên, phát mại tài sản thế chấp để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của ông Cao Xuân C1 – Chủ hộ kinh doanh Cao Xuân C1 đối với C2nk là có căn cứ. Giá trị các tài sản gắn liền với đất khi xử lý tài sản sẽ được hoàn trả cho chủ sở hữu là bà T1, anh B. Nếu giá trị tài sản thế chấp lớn hơn khoản nợ phải thanh toán thì phần chênh lệch được trả cho bên thế chấp. Nếu giá trị tài sản thế chấp không đủ để trả nợ thì ông C1 phải tiếp tục thanh toán phần còn thiếu cho C2nk.

[6] Theo đơn yêu cầu của bà T1 còn đề nghị Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 288318, vào sổ cấp GCN QSDĐ số 684 QSDĐ/LC-CB do UBND huyện C (nay là UBND huyện C) cấp ngày 21/3/1997 đứng tên bà Mai Thị T1 và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C, tỉnh Hải Dương điều chỉnh biến động chủ sử dụng đất là ông Cao Xuân C1 ngày 30/11/2012. HĐXX xét thấy không cần thiết phải hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và việc không hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên vẫn đảm bảo giải quyết đúng đắn vụ án, không làm ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của các đương sự. Do vậy, không chấp nhận nội dung kháng cáo này của bà T1.

[7] Từ phân tích trên, HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của BLTTDS, sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2024/KDTM-ST ngày 10/01/2024 của Toà án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

[8] Về án phí: Do sửa án sơ thẩm nên phần án phí cũng cần tính toán lại cho phù hợp. Ông **Cao Xuân C1** – Chủ hộ kinh doanh **Cao Xuân C1** phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm. Cá nhân ông **Cao Xuân C1** là người cao tuổi đề nghị miễn án phí dân sự sơ thẩm đối với việc giải quyết hợp đồng vô hiệu và hậu quả của hợp đồng vô hiệu, HĐXX chấp nhận, theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án. Yêu cầu độc lập của bà **T1** được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Kháng cáo của bà **T1** được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[9] Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 12, 15, khoản 2 Điều 29 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của bà **Mai Thị T1**. Sửa bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 01/2024/KDTM-ST ngày 10/01/2024 của Toà án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 123, 131, 299, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

2. Chấp nhận sự thỏa thuận của **Ngân hàng H4 (C3nk)** và ông **Cao Xuân C1**- Chủ hộ kinh doanh **Cao Xuân C1** về việc ông **C1** có nghĩa vụ thanh toán cho **Ngân hàng C3nk** tổng số tiền nợ tính đến ngày 10/01/2024 là 1.647.369.192đ (một tỷ sáu trăm bốn mươi bảy triệu ba trăm sáu mươi chín nghìn một trăm chín hai đồng) gồm: nợ gốc = 800.000.000đ, nợ lãi trong hạn = 222.877.738đ, nợ lãi quá hạn = 624.491.454đ.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, ông **Cao Xuân C1** còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 15/HĐTD ngày 21/9/2015.

3. Về xử lý tài sản thế chấp: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng C3nk có đơn yêu cầu thi hành án mà ông Cao Xuân C1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng C3nk có quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý các tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng 210m² đất (gồm 200m² đất ở, 10m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 168, tờ bản đồ số 6 và các tài sản gắn liền với đất; địa chỉ tài sản: Thôn B, thị trấn L, huyện C, tỉnh Hải Dương; giấy tờ về tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 288318, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 684/QSDĐ/LC-CB, do UBND huyện C cấp ngày 21/3/1997 đứng tên bà Mai Thị T1 và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C đăng ký biến động chủ sử dụng đất là ông Cao Xuân C1 ngày 30/11/2012 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 15/HĐTC ngày 29/9/2015.

Hoàn trả bà Mai Thị T1, anh Hoàng Q2 Bình giá trị các tài sản gắn liền với đất khi xử lý tài sản thế chấp.

Trường hợp số tiền bán tài sản thế chấp còn lại lớn hơn khoản nợ phải trả cho Ngân hàng C3nk thì phần chênh lệch sẽ trả lại cho bên thế chấp là ông Cao Xuân C1, bà Trần Thị H. Nếu số tiền bán tài sản thế chấp còn lại không đủ để trả nợ cho C2nk thì ông Cao Xuân C1 phải tiếp tục thanh toán phần còn thiếu cho C2nk.

(có sơ đồ kèm theo)

4. Không chấp nhận các yêu cầu của bà Mai Thị T1 về việc: Đề nghị hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 15/HĐTC ngày 29/9/2015 giữa ông Cao Xuân C1 và Ngân hàng C3nk; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 288318, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 648/QSDĐ/LC-CB, do UBND huyện C cấp ngày 21/3/1997 mang tên bà Mai Thị T1 và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C đăng ký biến động chủ sử dụng đất là ông Cao Xuân C1 ngày 30/11/2012.

Chấp nhận đối với yêu cầu độc lập của bà Mai Thị T1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà Mai Thị T1 với ông Cao Xuân C1 được Văn phòng C4 công chứng số 380/2012/HĐCN- Quyền số 01-TP/CC-SCC-HĐGD ngày 28/5/2012 vô hiệu.

5. Hậu quả xử lý hợp đồng vô hiệu: Buộc ông Cao Xuân C1 phải trả cho bà Mai Thị T1 số tiền tổng là: **1.585.000.000đ.** (Một tỉ năm trăm tám mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại các Điều 357, 468 Bộ luật dân sự.

6. Về án:

Án phí sơ thẩm: Ông **Cao Xuân C1** – Chủ hộ kinh doanh **Cao Xuân C1** phải chịu 61.421.000đ (Sáu mươi một triệu bốn trăm hai mươi một nghìn đồng) án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Hoàn trả **C2**nk số tiền tạm ứng án phí đã nộp là **26.241.000đ** (hai mươi sáu triệu hai trăm bốn mươi một nghìn đồng) theo biên lai số AA/2020/0001563 ngày 18/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

Miễn toàn bộ tiền án phí án phí dân sự sơ thẩm đối với ông **Cao Xuân C1**.

Án phí phúc thẩm: Bà **Mai Thị T1** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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.

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

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND thành phố Hải Dương;
- Chi cục THA dân sự thành phố Hải Dương;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Minh Tân