

Bản án số: 61/2023/DS - PT
Ngày 16 – 01 – 2023
V/v yêu cầu tuyên bố hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất vô hiệu

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Chung

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Tuyết và ông Vũ Văn Tú.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hương Giang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắc Lắc tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Xuân Linh Byã - Kiểm sát viên

Ngày 16 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 321/2022/TLPT- DS ngày 22 tháng 11 năm 2022 về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2022/DS - ST ngày 29/7/2022 của Toà án nhân dân huyện Ea Kar bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 320/2022/QĐ - PT ngày ngày 05 tháng 12 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 298/2022/QĐ – PT ngày 29/12/2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Đăng V; sinh năm: 1968; trú tại : thôn TT, xã ET, huyện EK, tỉnh Đắc Lắc; có mặt;

- Bị đơn: Ngân hàng A.

Người đại diện uỷ quyền: Ông Lưu Xuân H – Chức vụ: Giám đốc chi nhánh Ngân hàng EN.

Người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng: Ông Đoàn Hữu M, chức vụ: Trưởng phòng kế hoạch kinh doanh chi nhánh Ngân hàng EN; có mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện EK.

Địa chỉ: khối Z, thị trấn EK, huyện EK, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: ông Hoàng Văn D. Chức vụ: Chi cục trưởng; vắng mặt;

2. Ông Võ Quang S và bà Ông Thị Bác B; địa chỉ: TH, phường ĐH, Thành phố DA, tỉnh Bình Dương; vắng mặt;

3. Công ty cổ phần dịch vụ đấu giá TN (Nay là Công ty đấu giá hợp danh TN).

Địa chỉ: VTD, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện hợp pháp: Ông Hà Quang Đ – Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: ông Đặng Ngọc G; trú tại: ĐBP, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt;

4. Bà Nguyễn Thị R và ông Nguyễn Thanh Th; trú tại: thôn TT, xã ET, huyện EK, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt;

5. Ông Đỗ Danh L (Nguyên phó trưởng phòng kế hoạch kinh doanh chi nhánh Ngân hàng A EN); trú tại: đường YM, phường TL, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk; có đơn xin xét xử vắng mặt;

6. Ông Đỗ Ngọc T (Nguyên giám đốc chi nhánh Ngân hàng A EN); trú tại: khối w, thị trấn EK, huyện EK, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

7. Bà Chu Thị S (vợ ông V); trú tại: thôn TT, xã ET, huyện EK, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà S: Ông Phạm Đăng V; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Ngân hàng A

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện ngày 02/02/2012, đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 27/9/2012; đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 04/4/2016, đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 26/6/2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa 29/7/2022 nguyên đơn ông Phạm Đăng V, đồng thời là người đại diện ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Chu Thị S trình bày:*

Tháng 10/ 2010, vợ chồng ông Võ Quang S, bà Ông Thị Bác B do làm ăn thua lỗ nên không có khả năng trả số tiền vay 1.000.000.000^d cho Ngân hàng A, chi nhánh EN (sau đây gọi tắt là Ngân hàng). Do đó, ngày 27/10/2010 tại Ủy ban nhân dân xã ET, Ngân hàng và vợ chồng ông S, bà B lập biên bản thỏa thuận về việc cho ông S, bà

B tìm người mua tài sản đang thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng, văn bản thỏa thuận này có xác nhận của ông Cao Lâm C, phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã.

Trên cơ sở đó ngày 23/11/2010, tôi và vợ chồng ông S, bà B trực tiếp làm việc với ông Đỗ Ngọc T là Giám đốc ngân hàng. Các bên thỏa thuận bằng miệng: Ngân hàng cho tôi vay tiền để nhận chuyển nhượng tài sản thế chấp là hai thửa đất số 328, 327a tờ bản đồ số 09, diện tích 410m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R413398 và thửa đất số 12 tờ bản đồ số 13, diện tích 2.700m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 517671. Đồng thời, tôi đề nghị Ngân hàng (cụ thể là ông T và ông L) phải chịu trách nhiệm xóa thế chấp và làm thủ tục sang nhượng các thửa đất nêu trên cho tôi vì vợ chồng ông S, bà B không còn độ tin cậy, Ngân hàng đã đồng ý.

Ngày 24/11/2010, tôi được Ngân hàng cho vay số tiền 700.000.000^d (bảy trăm triệu đồng), số tiền này tôi đã trực tiếp trả cho Ngân hàng 679.919.750^d (sáu trăm bảy mươi chín triệu chín trăm mười chín nghìn bảy trăm năm mươi đồng) có chứng từ giao dịch của Ngân hàng ghi rõ người nộp tiền là Phạm Đăng V, lý do của việc trả tiền là nhận chuyển nhượng diện tích đất đối với 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Cùng ngày, vợ chồng tôi và ông S, bà B lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất của 02 (hai) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất R413398 và AC517671 với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 700.000.000^d(bảy trăm triệu đồng), phía ngân hàng không tham gia ký kết. Hợp đồng chuyển nhượng này được Ủy ban nhân dân xã ET chứng thực nhưng không được đóng dấu do ông Hoàng Đức M- chấp hành viên chi cục Thi hành án dân sự huyện EK can thiệp bằng miệng.

Ngày 26/11/2010, Ngân hàng mới xóa thế chấp và xuất 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất R413398 và AC517671 cho tôi để làm thủ tục sang nhượng đất.

Ngày 03/12/2010, ông Đỗ Danh L nguyên là phó phòng kế hoạch kinh doanh của Ngân hàng trực tiếp viết giấy cam kết với tôi và vợ chồng ông S, bà B là sẽ hỗ trợ các bên trong quá trình làm thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân huyện EK.

Tuy nhiên, ngày 06/12/2010 thì chi cục Thi hành án dân sự huyện EK kê biên quyền sử dụng đất đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R413398 để thi hành bản án, quyết định khác về nghĩa vụ trả nợ của ông S, bà B và tôi đã khiếu nại nhưng không được giải quyết. Ngày 15/12/2010, Ngân hàng có tờ trình số 01 đề nghị Ủy ban nhân dân huyện EK và các cơ quan liên quan tạo điều kiện xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng thông qua việc hỗ trợ sang tên cho vợ chồng tôi đối với 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất R413398 và AC517671.

Đối với hai thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất R413398 đã được chi cục Thi hành án dân sự huyện EK bán đấu giá và người mua trúng đấu giá tài sản này là ông Nguyễn Thanh Th, bà Nguyễn Thị R.

Ngày 02/02/2012, tôi khởi kiện yêu cầu Ngân hàng phải trả số tiền do tôi đã trực tiếp nộp vào Ngân hàng trả nợ cho ông S, bà B là 679.919.750^d (sáu trăm bảy mươi chín triệu chín trăm mười chín nghìn bảy trăm năm mươi đồng) để nhận chuyển nhượng đất. Quá trình Tòa án giải quyết thì Ủy ban nhân dân huyện EK đã chấp nhận làm thủ tục sang tên cho tôi đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC517671 với giá trị chuyển nhượng là 252.000.000^d. Do đó, tôi đã rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu Ngân hàng còn phải trả 427.919.750^d (bốn trăm hai mươi bảy triệu chín trăm mười chín nghìn bảy trăm năm mươi đồng) và tiền lãi.

Sau khi có Quyết định giám đốc thẩm số 01/2016/GĐT-DS ngày 27/01/2016 của Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: Hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm số 51/2013/DSPT ngày 25/3/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và bản án dân sự sơ thẩm số 32/2012/DSST ngày 28/9/2012 của Tòa án nhân dân huyện EK. Vào năm 2016 ông V khởi kiện yêu cầu hủy việc kê biên bán đấu giá trái pháp luật của chi cục Thi hành án dân sự huyện EK đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 413398 tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay ông V rút yêu cầu hủy việc kê biên này. Đồng thời yêu cầu Ngân hàng A- chi nhánh EN phải thực hiện đúng cam kết là: chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 413398 cho tôi chính chủ hợp pháp.

Trong trường hợp, Tòa án xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi và vợ chồng ông S, bà B bị vô hiệu thì yêu cầu Ngân hàng A- chi nhánh EN phải trả số tiền đã trực tiếp nhận của tôi là 427.919.750^d (bốn trăm hai mươi bảy triệu chín trăm mười chín nghìn bảy trăm năm mươi đồng). Đồng thời, Ngân hàng phải bồi thường toàn bộ thiệt hại cho tôi với mức bồi thường theo giá đất thị trường hiện nay theo quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu Ngân hàng phải bồi thường chi phí thiệt hại, gồm: chi phí tàu xe đi lại, tiền tài liệu và tiền công lao động trong thời gian 5 năm với tổng số tiền 22.400.000^d (hai mươi hai triệu bốn trăm nghìn đồng), quá trình giải quyết vụ án, tôi đã rút yêu cầu khởi kiện này.

- Tại bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Ngày 20/4/2010, vợ chồng ông Võ Quang S, bà Ông Thị Bác B có vay của Ngân hàng số tiền 1.000.000.000^d (một tỷ đồng) và có thể chấp 06 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 413398 và AC 517671 nhưng đến hạn không có khả năng trả nợ. Ngày 27/10/2010, Ngân hàng lập biên bản thỏa thuận cho phép ông S, bà B tự tìm người mua tài sản đang thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng, văn bản thỏa thuận có xác nhận của phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã ET.

Ngày 24/11/2010, ông Phạm Đăng V trực tiếp nộp số tiền 679.919.750^d (sáu trăm bảy mươi chín triệu chín trăm mười chín nghìn bảy trăm năm mươi đồng) vào Ngân hàng để trả nợ thay cho ông S, bà B có chứng từ giao dịch ghi rõ người nộp tiền là Phạm Đăng V, mục đích là ông V mua tài sản thế chấp của ông S, bà B. Sau đó, vợ chồng ông S, bà B có đơn yêu cầu xuất một phần tài sản thế chấp và ngày 26/11/2010 Ngân hàng làm thủ tục xuất phần tài sản tương ứng với giá trị tiền đã trả nợ là 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất R413398 và AC517671, đồng thời làm thủ tục xóa thế chấp đối với 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

Tuy nhiên, quá trình các bên làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thì chi cục Thi hành án dân sự huyện EK đã ngăn chặn việc sang nhượng và kê biên 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất R413398 và AC517671. Ngày 15/12/2010, Ngân hàng có tờ trình số 01/NHNo-T.Tr đề nghị Ủy ban nhân dân huyện EK và các cơ quan chuyên môn tạo điều, hỗ trợ sang tên cho người mua tài sản thế chấp mà ông S, bà B đã bán trước đó. Song chỉ được chấp nhận sang tên cho ông V đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC517671, còn hai thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R413398, chi cục Thi hành án dân sự huyện EK đã tiến hành bán đấu giá để thi hành bản án khác về nghĩa vụ của ông S, bà B.

Quá trình xử lý tài sản thế chấp, Ngân hàng chỉ thỏa thuận cho phép ông S, bà B tìm người mua tài sản, bán để trả nợ cho Ngân hàng. Việc ông Phạm Đăng V mua tài sản của ông S, bà B là quan hệ dân sự giữa hai bên với nhau. Phía Ngân hàng đã giải chấp một phần tài sản, làm thủ tục xóa thế chấp và giao lại tài sản cho vợ chồng ông S, bà B, từ thời điểm này việc định đoạt tài sản là thuộc quyền của ông S, bà B. Đối với cam kết của ông Đỗ Danh L với ông V và vợ chồng ông S, bà B về việc hỗ trợ làm thủ tục sang tên tại Ủy ban nhân dân huyện EK, đây là việc cam kết với tư cách cá nhân, Ngân hàng không biết.

Vì vậy, Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu của người khởi kiện ông Phạm Đăng V.

- Tại bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Ông Thị Bắc B trình bày:

Theo lời trình bày của ông V là đúng, vợ chồng tôi có vay của Ngân hàng A-chi nhánh EN số tiền 1.000.000.000^d (một tỷ đồng) và thế chấp 06 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đến hạn vợ chồng tôi không có khả năng thanh toán nên ngày 27/10/2010, Ngân hàng lập biên bản thỏa thuận cho phép vợ chồng tôi tự tìm người có nhu cầu mua tài sản thế chấp, thỏa thuận này có sự chứng kiến của phó chủ tịch Ủy ban nhân dân xã ET theo đó vợ chồng tôi được thỏa thuận giá với người mua, còn Ngân hàng thu tiền bán và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Được sự đồng ý của Ngân hàng nên ngày 24/11/2010, ông Phạm Đăng V đã trực tiếp nộp tiền vào Ngân hàng với tổng số tiền 679.919.750^d (sáu trăm bảy mươi chín triệu chín trăm mười chín nghìn bảy trăm năm mươi đồng) để nhận chuyển nhượng đất đối với hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R413398 và AC517671. Cùng ngày, vợ chồng tôi và vợ chồng ông V có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này với giá là 700.000.000^d (bảy trăm triệu đồng).

Sau đó, tôi làm đơn rút tài sản thế chấp đối với 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 413398, AC 517671 và O 390746. Ngày 26/11/2010, Ngân hàng đã làm thủ tục xóa thế chấp đối với 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Khi vợ chồng tôi và ông V làm thủ tục sang tên thì chi cục Thi hành án dân sự huyện EK ngăn chặn nên không thể tiếp tục thực hiện. Vào ngày 03/12/2010, tôi, ông V và ông Đỗ Danh L có lập cam kết, theo đó ông L sẽ hỗ trợ làm thủ tục sang tên cho ông V tại Ủy ban nhân dân huyện EK.

Ngày 15/12/2010, chi cục Thi hành án dân sự huyện EK kê biên và bán đấu giá đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 413398 cho người trúng đấu giá là vợ chồng ông Nguyễn Thanh Th, bà Nguyễn Thị R.

Tôi đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Đăng V.

- Tại bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chi cục Thi hành án dân sự huyện EK trình bày: Vào ngày 18 và 19/10/2010, chi cục Thi hành án dân sự huyện EK nhận được đơn yêu cầu thi hành án của ông Đào Văn Tiếp và bà Nguyễn Thị R yêu cầu người phải thi hành án vợ chồng ông Võ Quang S, bà Ông Thị Bắc B phải thực hiện nghĩa vụ theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật. Chi cục Thi hành án dân sự huyện EK ban hành quyết định thi hành án và thông báo tự nguyện thi hành án nhưng ông S, bà B không tự nguyện thi hành.

Ngày 24/11/2010, ông V và vợ chồng ông S, bà B lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R413398 và AC 517761 nhưng tài sản chưa được xóa thế chấp vẫn do Ngân hàng quản lý. Sau khi xác minh tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chi nhánh huyện EK xác định ông S, bà B đã xóa thế chấp đối với 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên nên ngày 15/12/2010, chi cục Thi hành án dân sự huyện EK tiến hành kê biên tài sản của vợ chồng ông S, bà B để thi hành án.

Sau khi kê biên tài sản, ông Phạm Đăng V có khiếu nại và chi cục Thi hành án dân sự huyện EK đã hướng dẫn cho ông V khởi kiện tại Tòa án theo Điều 75 Luật Thi hành án Dân sự để bảo vệ quyền lợi của mình. Sau khi được giải thích ông V đã tự

nguyện rút khiếu nại, hết thời hạn 30 ngày không khởi kiện tại Tòa án. Do đó, chi cục Thi hành án dân sự huyện EK tiến hành xử lý tài sản kê biên để đảm bảo thi hành án.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện EK ủy quyền cho Công ty cổ phần dịch vụ đấu giá TN bán đấu giá tài sản quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R413398 và người trúng đấu giá là vợ chồng ông Nguyễn Thanh Th, bà Nguyễn Thị R, họ đã làm thủ tục trước bạ sang tên và nhận tài sản trúng đấu giá.

Việc kê biên bán đấu giá quyền sử dụng đất số R413398 là đúng quy định của pháp luật nên chi cục Thi hành án dân sự huyện EK không đồng ý với yêu cầu của ông V về việc hủy kê biên bán đấu giá đối với tài sản này. Yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Tại bản tự khai, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần dịch vụ đấu giá TN – Nay là Công ty đấu giá hợp danh TN (sau đây gọi tắt là Công ty đấu giá TN) trình bày: Ngày 15/11/2011, chi cục Thi hành án dân sự huyện EK ủy quyền cho Công ty đấu giá TN tổ chức bán đấu giá tài sản, trong đó có quyền sử dụng đất số R413398. Công ty đã thực hiện việc bán đấu giá theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản. Giá trị tài sản bán đấu giá đối với quyền sử dụng đất số R413398 là 403.742.000^d (bốn trăm lẻ ba triệu bảy trăm bốn mươi hai nghìn đồng), người mua trúng đấu giá ông Th, bà R đã nộp đủ tiền, chi cục Thi hành án dân sự huyện EK đã bàn giao tài sản bán đấu giá cho người mua trúng đấu giá theo quy định.

Việc bán đấu giá đối với quyền sử dụng đất số R413398 là đúng pháp luật nên không chấp nhận yêu cầu của ông V hủy việc kê biên bán đấu giá quyền sử dụng đất R413398.

- Tại bản tự khai ngày 26/5/2016 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị R trình bày: Vào năm 2011, sau khi nghe thông tin về việc bán đấu giá tài sản tôi có đăng ký tham gia đấu giá. Ngày 14/9/2011, Công ty cổ phần dịch vụ đấu giá TN đã tiến hành tổ chức bán đấu giá và vợ chồng tôi là người mua trúng đấu giá thửa đất 327A, 328, tờ bản đồ số 9, diện tích 410m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 413398, được Ủy ban nhân dân huyện EK cấp ngày 07/12/2001 mang tên ông Võ Quang S, bà Ông Thị Bác B với giá mua là 403.742.000^d (bốn trăm lẻ ba triệu bảy trăm bốn mươi hai nghìn đồng). Vợ chồng tôi đã nộp đủ tiền mua đấu giá, nhận tài sản mua trúng đấu giá và đã làm thủ tục trước bạ sang tên theo quy định pháp luật. Do đó, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Tại bản tự khai ngày 24/5/2012, 20/9/2016; ngày 18/02/2022 và các lời khai trong quá trình thu thập chứng cứ, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Danh L trình bày: Ngày 20/4/2010, vợ chồng ông Võ Quang S, bà Ông Thị Bác B có vay của Ngân hàng số tiền 1.000.000.000^d (một tỷ đồng) và có thế chấp 06 giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, nhưng đến hạn không có khả năng trả nợ. Ngày 27/10/2010, Ngân hàng lập biên bản thỏa thuận cho phép ông S, bà B tự tìm người mua tài sản đang thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng, văn bản thỏa thuận có xác nhận của phó chủ tịch Ủy ban xã ET.

Ngày 24/11/2010, ông Phạm Đăng V trực tiếp nộp số tiền 679.919.750^d (sáu trăm bảy mươi chín triệu chín trăm mười chín nghìn bảy trăm năm mươi đồng) vào Ngân hàng để trả nợ thay cho ông S, bà B. Ngân hàng chấp thuận yêu cầu của ông S, bà B làm thủ tục xuất một phần tài sản thế chấp là 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R413398, AC517671, O 390746 và tiến hành xóa đăng ký thế chấp đối với 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

Ngày 03/12/2010, theo sự phân công của lãnh đạo Ngân hàng tôi có đôn đốc ông S, bà B tìm người mua 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn lại để thanh toán hết phần nợ vay của Ngân hàng. Tại đây, tôi có nhận lời hỗ trợ trong việc làm thủ tục sang nhượng cho ông V và vợ chồng ông S, bà B đối với hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân huyện EK. Đây là cam kết với tư cách cá nhân, không phải với tư cách đại diện Ngân hàng, thực chất nội dung cam kết là tư vấn, hướng dẫn việc thực hiện, còn hoàn tất thủ tục sang nhượng là trách nhiệm của vợ chồng ông S, bà B. Việc thỏa thuận chuyển nhượng trước đó giữa vợ chồng ông S, bà B và ông V về giá cả và những nội dung khác, tôi hoàn toàn không biết.

Vì vậy, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Tại bản tự khai ngày 06/7/2012, các lời khai trong quá trình thu thập chứng cứ người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Ngọc T trình bày:

Vợ chồng ông S, bà B có vay của Ngân hàng số tiền 1.000.000.000^d (một tỷ đồng), quá trình kiểm tra sử dụng vốn vay thấy ông S, bà B vi phạm hợp đồng tín dụng, sử dụng vốn vay sai mục đích, tự bán tài sản thế chấp. Sau nhiều lần cam kết nhưng hộ không thực hiện nên 27/10/2010, cùng với Ủy ban nhân dân xã ET, Ngân hàng thống nhất cho phép ông S, bà B tự bán tài sản thế chấp để trả nợ, mọi phát sinh trong việc bán tài sản thì ông S, bà B phải chịu trách nhiệm với người mua tài sản.

Ngày 24/11/2010, ông Phạm Đăng V thỏa thuận với ông S, bà B mua một phần tài sản thế chấp và đã nộp tiền mua để trả nợ cho ông S, bà B với tổng số tiền là 679.919.750^d (sáu trăm bảy mươi chín triệu chín trăm mười chín nghìn bảy trăm năm mươi đồng). Việc mua bán tài sản thế chấp giữa ông V và vợ chồng ông S, bà B là sự tự nguyện của hai bên, Ngân hàng không can thiệp và không có bất kỳ cam kết nào thể hiện trong biên bản ngày 27/10/2010. Hiện nay, tôi đã chuyển công tác, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2022/DS - ST ngày 29/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, khoản 2 Điều 227 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 137, khoản 1 Điều 138 Bộ luật Dân sự 2005; khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Đăng V.

[1] Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 24/10/2010 giữa vợ chồng ông Võ Quang S, bà Ông Thị Bắc B và vợ chồng ông Phạm Đăng V, bà Chu Thị S đối với quyền sử dụng đất R 413398 bị vô hiệu.

- Buộc Ngân hàng A- chi nhánh EN phải trả cho ông Phạm Đăng V số tiền 427.919.750^d (bốn trăm hai mươi bảy triệu chín trăm mười chín nghìn bảy trăm năm mươi đồng) và bồi thường thiệt hại với số tiền 2.550.000.000^d (Hai tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng), tổng cộng là **2.977.919.000 đồng (Hai tỷ chín trăm bảy mươi bảy triệu chín trăm mười chín nghìn đồng).**

Đinh chỉ việc giải quyết đối với yêu cầu của nguyên đơn đối với yêu cầu hủy việc kê biên bán đấu giá trái pháp luật của chi cục Thi hành án dân sự huyện EK đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 413398 và yêu cầu Ngân hàng phải bồi thường chi phí thiệt hại, gồm: chi phí tàu xe đi lại, tiền tài liệu và tiền công lao động trong thời gian 5 năm với tổng số tiền 22.400.000^d (hai mươi hai triệu bốn trăm nghìn đồng), do nguyên đơn tự nguyện rút các yêu cầu này.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/8/2022, bị đơn Ngân hàng A có đơn kháng cáo với nội dung: Bản án sơ thẩm có dấu hiệu không phù hợp với quy định của pháp luật và tình tiết khách quan của vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Agribank. Do đó, đề nghị Toà án cấp phúc hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 30/2022/DS –ST ngày 29/7/2022 của Toà án nhân dân huyện EaKar để giải quyết lại theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Các đương sự trong vụ án và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Toà án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; xác minh, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, đánh giá chứng cứ chưa khách quan, toàn diện làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Do đó đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 308,

khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bị đơn Ngân hàng A, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2022/DS –ST ngày 29/7/2022 của Toà án nhân dân huyện EaKar, giao hồ sơ cho Toà án nhân dân huyện Ea Kar giải quyết sơ thẩm lại vụ án theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Về phạm vi khởi kiện:

- Tại đơn khởi kiện đề ngày 02/02/2012, đơn xin rút một phần nội dung đơn khởi kiện đề ngày 27/9/2012, nguyên đơn ông Phạm Đăng V khởi kiện đề nghị Toà án giải quyết buộc Ngân hàng A phải trả lại cho ông V số tiền 427.919.750 đồng và tiền lãi suất quá hạn từ ngày 24/11/2010.

- Sau khi có Quyết định giám đốc thẩm số 01/2016/GĐT-DS ngày 27/01/2016 của Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: Hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm số 51/2013/DSPT ngày 25/3/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và bản án dân sự sơ thẩm số 32/2012/DSST ngày 28/9/2012 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar. Tại đơn xin bổ sung khởi kiện ngày 04/4/2016 (BL 298 – 299), nguyên đơn ông Phạm Đăng V đề nghị Toà án nhân dân huyện Ea Kar tuyên hủy việc kê biên bán đấu giá tài sản trái pháp luật của Chi cục thi hành án huyện EK đối với GCNQSD đất số R 413398; Yêu cầu Ngân hàng A chi nhánh EN thực hiện hợp đồng giao dịch, cam kết là chuyển nhượng quyền sử dụng đất số R413398 cho ông Phạm Đăng V và trả tiền chi phí thiệt hại với tổng số tiền 22.400.000 đồng. Tại biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ ngày 31/8/2016 (BL 570 – 572) nguyên đơn ông Phạm Đăng V vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện đối với 03 yêu cầu nói trên.

- Tại Biên bản xác định cụ thể phạm vi khởi kiện ngày 26/6/2018, nguyên đơn ông Phạm Đăng V xác định yêu cầu khởi kiện gồm:

Thứ nhất: tuyên hủy việc kê biên bán đấu giá tài sản trái pháp luật của Chi cục thi hành án huyện EK đối với GCNQSD đất số R 413398;

Thứ hai: Yêu cầu Ngân hàng A chi nhánh EN thực hiện hợp đồng giao dịch, cam kết là chuyển nhượng quyền sử dụng đất số R413398 cho ông Phạm Đăng V. Trong trường hợp Toà án xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V với vợ chồng ông S, bà B vô hiệu thì buộc Ngân hàng phải trả lại số tiền 427.919.750 đồng và bồi thường toàn bộ thiệt hại với mức bồi thường theo giá đất thị trường.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 51/2019/DS – PT ngày 09/4/2019 của Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã huỷ toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 21/2018/DS – ST ngày 26/9/2018 của Toà án nhân dân huyện EaKar, giao hồ sơ cho Toà án nhân dân huyện Ea Kar giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

- Tại bản tự khai ngày 24/6/2019 (BL 882), nguyên đơn ông Phạm Đăng V đề nghị toà án giải quyết các nội dung như tại bản làm việc ngày 26/6/2018;

- Tại Biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 04/10/2019 (BL 897 – 899), ông V yêu cầu: tuyên huỷ việc kê biên bán đấu giá tài sản trái pháp luật của Chi cục thi hành án huyện EK đối với GCNQSD đất số R 413398; Yêu cầu Ngân hàng A chi nhánh EN thực hiện hợp đồng giao dịch, cam kết là chuyển nhượng quyền sử dụng đất số R413398 cho ông Phạm Đăng V.

Như vậy, quá trình giải quyết vụ án, ông Phạm Đăng V không có đơn khởi kiện bổ sung đề nghị Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V với vợ chồng ông Võ Quang S, bà Ông Thị Bắc B là vô hiệu đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu mà chỉ đề nghị trong bản tự khai và biên bản làm việc. Trường hợp này, để giải quyết triệt để vụ án, Toà án phải yêu cầu ông V làm đơn khởi kiện bổ sung, đồng thời đóng tạm ứng án phí đối với yêu cầu nói trên.

Do ông Phạm Đăng V không có yêu cầu khởi kiện và không đóng tiền tạm ứng án phí nhưng Toà án sơ thẩm đã giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là vượt quá phạm vi khởi kiện theo quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Mặt khác, Toà án cấp sơ thẩm giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng lại xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và “Tranh chấp về quyền sở hữu tài sản” là không chính xác.

[2]. Về xác minh, thu thập chứng cứ:

[2.1]. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 51/2019/DS – PT ngày 09/4/2019 của Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã nhận định:

... “Khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì Tòa án cần xem xét để xác định bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Cụ thể cần phải xem xét đánh giá đến việc Chấp hành viên của Cơ quan thi hành án dân sự huyện EK ngăn chặn kê biên tài sản sau khi các bên đã thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đúng quy định của pháp luật hay không? Bởi lẽ, tại Quyết định giám đốc thẩm của Tòa án cấp cao tại Đà Nẵng đã nhận định: “...cơ quan thi hành án kê biên tài sản để bán đấu giá là không đúng vì đây là tài sản bảo đảm cho khoản vay đã được thế chấp cho Ngân hàng trước khi có quyết định thỏa thuận của Tòa án...”. Mặt khác, khi ngăn chặn kê

biên tài sản thì Chấp hành viên cũng không thông báo, giải thích cho Ngân hàng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan biết tài sản chuyển nhượng sẽ bị ngăn chặn làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của Ngân hàng trong việc xử lý tài sản thế chấp. Trong trường hợp đủ căn cứ để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu một phần bởi lỗi của Chấp hành viên thi hành án, thì Tòa án cần phân tích làm rõ và nếu không thể giải quyết trong cùng một vụ án thì Tòa án phải giải thích, hướng dẫn cho đương sự bị thiệt hại được quyền khởi kiện tổ chức, cá nhân gây thiệt hại theo Luật bồi thường Nhà nước bằng một vụ án khác. Như vậy thì mới giải quyết triệt để vụ án, đồng thời bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho các đương sự”....

Tuy nhiên, quá trình thụ lý, giải quyết lại vụ án, Toà án cấp sơ thẩm chưa có văn bản hướng dẫn, giải thích cho các đương sự về nội dung nói trên nhưng tại bản án dân sự sơ thẩm số 30/2022/DS – ST ngày 29/7/2022 của Toà án nhân dân huyện Ea Kar : “bị đơn và các đương sự khác trong vụ án không yêu cầu Toà án xem xét đến việc kê biên bán đấu giá tài sản nên hội đồng xét xử không có căn cứ để xem xét lỗi của chấp hành viên trong việc quá trình kê biên tài sản” là mâu thuẫn. Mặt khác, Bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nhưng lại không xem xét lỗi của Cơ quan Thi hành án trong việc dẫn đến hợp đồng vô hiệu mà lại buộc Ngân hàng chịu 100% lỗi là đánh giá chứng cứ chưa khách quan, toàn diện, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

[2.2]. Ngày 18/10/2010, Toà án nhân dân huyện Ea Kar ban hành Quyết định Công nhận sự thoả thuận các bên đương sự số 117/QĐDS – ST và số 118/QĐDS – ST với nội dung ông Võ Quang S, bà Ông Thị Bắc B có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông Đào Văn Tiếp, bà Phương Thị Bảy số tiền 340.000.000 đồng và bà Nguyễn Thị R số tiền là 400.000.000 đồng. Tại thời điểm các đương sự thoả thuận, ông S và bà B đã thế chấp tài sản là 04 Quyền sử dụng đất theo các GCNQSD đất số O390749; R413674; AC 517671; O390746 để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay 1.000.000 đồng với Ngân hàng A – chi nhánh EN (theo hợp đồng thế chấp số 479/10/TC ngày 20/4/2010). Như vậy, cần làm rõ tại thời điểm ông S, bà B thoả thuận với vợ chồng ông Tiếp, bà Bảy và bà R về trách nhiệm trả nợ thì ngoài 04 tài sản đã thế chấp tại Ngân hàng, ông S, bà B còn tài sản nào khác hay không? Nếu không còn tài sản nào khác thì vợ chồng ông Tiếp, bà Phương và bà R có biết việc này hay không để từ đó xác định việc các đương sự thoả thuận với nhau có làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng hay không và xác định phần lỗi của ông S, bà B trong việc dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông S, bà B với ông V vô hiệu. Tuy nhiên, Toà án cấp sơ thẩm chưa làm rõ là thiếu sót.

[3]. Xét thấy, Toà án cấp sơ thẩm giải quyết vượt quá phạm vi khởi kiện, đánh giá chứng cứ chưa khách quan, toàn diện làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự mà Toà án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó,

cần chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn Ngân hàng A, huỷ toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2022/DS – ST ngày 29/7/2022 của Toà án nhân dân huyện Ea Kar. Giao hồ sơ cho Toà án nhân dân huyện Ea Kar giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

[4]. Về án phí và chi phí tố tụng:

[3.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Do huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm nên chi phí tố tụng và án phí DSST sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[3.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do được chấp nhận đơn kháng cáo nên bị đơn Ngân hàng A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

[1]. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn Ngân hàng A.

- Huỷ toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2022/DS – ST ngày 29/7/2022 của Toà án nhân dân huyện Ea Kar. Giao hồ sơ cho Toà án nhân dân huyện Ea Kar giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

[2]. Về chi phí tố tụng và án phí

[2.1]. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Do huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm nên chi phí tố tụng và án phí DSST sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[2.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho Ngân hàng A số 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0020154 ngày 12/8/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện EK.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND H. EK;
- Chi cục THADS H. EK;
- Đăng Công TTĐT TANDTC
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

(Đã ký)

Nguyễn Văn Chung

