

Số: 73/TB- VC1- DS

Hà Nội, ngày 27 tháng 11 năm 2019



THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

Về giải quyết vụ án dân sự theo thủ tục phúc thẩm

Thông qua công tác kiểm sát việc giải quyết theo thủ tục phúc thẩm đối với vụ án dân sự về "Yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu thực hiện hợp đồng thế chấp tài sản và đòi trả nghĩa vụ dân sự", giữa: Nguyên đơn ông Dương Văn Ngọc và bị đơn ông Dương Văn Tuấn. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội thấy cần phải nêu ra đề cùng rút kinh nghiệm chung.

1. Tóm tắt nội dung vụ án

Do có nhu cầu vay vốn ngân hàng nhưng gia đình ông Ngọc không đủ điều kiện vay vốn nên đã nhờ ông Dương Văn Tuấn làm thủ tục vay vốn ngân hàng hộ. Ông Ngọc và ông Tuấn đã thỏa thuận với nhau là gia đình ông Ngọc nhờ ông Tuấn đứng ra vay vốn ngân hàng để phục vụ sản xuất kinh doanh và việc chuyển nhượng sang tên chỉ nhằm mục đích nhờ ông Tuấn vay vốn ngân hàng. Hai bên cam kết bằng văn bản thể hiện tài sản nhà, đất vẫn thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của gia đình ông Ngọc, có chữ ký của vợ chồng ông Ngọc, vợ chồng ông Tuấn và những người làm chứng là ông Dương Khánh Hưng, ông Phan Quốc Doanh.

Ngày 04/01/2013, gia đình ông Ngọc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Đông Anh và được UBND huyện Đông Anh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 197879 ngày 21/1/2013 đứng tên ông Dương Văn Tuấn. Sau đó ông Tuấn thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh Đông Anh - phòng giao dịch Nam Hồng theo Hợp đồng thế chấp số 1729/2013/HĐTC ngày 19/6/2013, và vay ngân hàng số tiền 1.500.000.000đ theo Hợp đồng tín dụng số 3140-LAV-201404444 ngày 06/8/2014. Khi được giải ngân, ông Tuấn không đưa số tiền vay trên cho ông Ngọc.

Kể từ thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Tuấn, gia đình ông Ngọc vẫn sinh sống trên thửa đất này. Theo ông Ngọc biết, Ngân hàng và ông Tuấn lập Biên bản làm việc nêu ý kiến: Do ông Tuấn vi phạm các thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, không trả nợ nên ngân hàng xử lý theo hình thức bán đấu giá công khai tài sản thế chấp thu hồi nợ.

Do đó, ngày 12/05/2016, ông Ngọc làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 12/HĐCN/2013 lập ngày 04/01/2013 tại Văn phòng công chứng Đông Anh giữa hộ gia đình ông Dương Văn Ngọc và ông Dương Văn Tuấn.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 197879 do UBND huyện Đông Anh cấp ngày 21/01/2013 cho ông Dương Văn Tuấn.

3. Hủy hợp đồng thế chấp số 1729/2013/HĐTC ngày 19/6/2013 được ký kết giữa ông Dương Văn Tuấn và Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đông Anh - Phòng giao dịch Nam Hồng.

Ngân hàng cho biết từ ngày 06/8/2014 đến nay, hộ gia đình ông Tuấn làm kinh doanh đồ gỗ nội thất gặp nhiều khó khăn nên không trả nợ được. Ngân hàng không biết về Bản cam kết thỏa thuận ngày 30/12/2012 cũng như nội dung thỏa thuận giữa hai bên ông Ngọc và ông Tuấn.

*** Ngày 24/8/2017, Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn có Đơn yêu cầu độc lập đề nghị:**

- Buộc ông Dương Văn Tuấn thanh toán cho Ngân hàng số tiền 1.500.000.000 đ nợ gốc.

- Buộc ông Dương Văn Tuấn thanh toán cho Ngân hàng 440.958.333 đ tiền lãi.

- Buộc ông Dương Văn Tuấn thanh toán cho Ngân hàng số tiền lãi phát sinh kể từ ngày 23/8/2017 cho đến khi thanh toán toàn bộ khoản nợ theo lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

- Trong trường hợp khoản nợ nêu trên cùng khoản lãi phát sinh không được thanh toán đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu thi hành án, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

- Trong trường hợp Tòa án chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì Ngân hàng yêu cầu Tòa án buộc ông Dương Văn Ngọc có trách nhiệm liên đới cùng ông Dương Văn Tuấn trả nợ cho Ngân hàng.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:** Bà Nguyễn Thị Hương (vợ ông Tuấn) cho rằng nội dung Bản cam kết ngày 30/12/2012 đã được thay bằng bản cam kết 11/6/2013, được nhiều người ký trong bản cam kết. Trước ngày 11/6/2013, ông Ngọc đã nhiều lần vay tiền và nhận từ vợ chồng ông bà tổng số tiền 2.540.000.000đ. Ngày 08/9/2017, bà Hương có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án: Buộc vợ chồng ông Ngọc bà Tuyết phải thực hiện hợp đồng thế chấp tài sản và đối trừ nghĩa vụ dân sự đối với khoản tiền vợ chồng ông Ngọc bà Tuyết đã vay là 2.540.000.000đ trong đó trả cho Ngân hàng 1.500.000.000đ còn 1.040.000.000 đ trả cho vợ chồng bà.

2. Quá trình giải quyết của Tòa án hai cấp

Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2017/DS-ST ngày 26/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Văn Ngọc, cụ thể:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 12/HĐCN/2013 lập ngày 04/01/2013 tại Văn phòng công chứng Đông Anh giữa hộ gia đình ông Dương Văn Ngọc và ông Dương Văn Tuấn.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 197879 vào sổ cấp GCNQSDĐ số 155.QĐ.UBND.2013/CH.0005.2013 do UBND huyện Đông Anh cấp ngày 21/01/2013 cho ông Dương Văn Tuấn.

- Hủy hợp đồng thế chấp số 1729/2013/HĐTC ngày 19/6/2013 được ký kết giữa ông Dương Văn Tuấn và Ngân hàng.

2. Về yêu cầu độc lập của Ngân hàng: Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng, cụ thể:

Buộc ông Dương Văn Tuấn vợ là Nguyễn Thị Hương phải trả cho Ngân hàng số tiền 1.500.000.000 đ tiền nợ gốc và 440.958.333 đ tiền lãi, tổng cộng là 1.940.958.333 đ.

Bác yêu cầu buộc ông Dương Văn Ngọc liên đới chịu trách nhiệm trả nợ cùng vợ chồng ông Tuấn bà Hương và phát mại tài sản đảm bảo là nhà đất tại thửa đất số 60 tờ bản đồ số 01 diện tích 391,2 m² và ngôi nhà 4 tầng trên đất tại xã Bắc Hồng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội mang tên hộ gia đình ông Dương Văn Ngọc.

3. Về yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Hương: Bác yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Hương về việc buộc ông Dương Văn Ngọc vợ là Nguyễn Thị Tuyết phải thực hiện hợp đồng thế chấp tài sản là nhà đất tại thửa đất số 60, tờ bản đồ số 01, xã Bắc Hồng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Tách yêu cầu đối trừ nghĩa vụ dân sự của bà Hương đối với khoản tiền vợ chồng ông Ngọc bà Tuyết đã vay là 2.540.000.000đ trừ đi số tiền vay ngân hàng 1.500.000.000đ, còn 1.040.000.000đ trả cho vợ chồng bà thành vụ kiện đòi tài sản riêng biệt khác để giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngày 02/10/2017, ông Dương Văn Tuấn và bà Nguyễn Thị Hương có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ngày 10/10/2017, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam có đơn kháng cáo.

3. Những vi phạm cần rút kinh nghiệm

3.1. Về thu thập, đánh giá chứng cứ, tuyên hợp đồng vô hiệu

1. Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 12/HĐCN/2013 ngày 04/01/2013 được lập tại Văn phòng công chứng Đông Anh, thể hiện ông Ngọc, bà Tuyết (vợ ông Ngọc); các con ông Ngọc, bà Tuyết là chị Liên, anh Hoàng đồng ý chuyển 391 m² đất tại thửa số 60, tờ bản đồ số 01 tại xã Bắc Hồng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội cho vợ chồng ông Tuấn, bà Hương. Sau đó, các bên làm thủ tục sang tên và ngày 21/01/2013 UBND huyện Đông Anh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 197879 cho ông Tuấn.

Ngày 19/6/2013, ông Tuấn thế chấp đất nêu trên cho Ngân hàng NN&PTNN - Chi nhánh Đ, phòng giao dịch N để vay tiền bằng Hợp đồng thế chấp 1729/2013/HĐTC, xét thấy trước khi các bên lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các bên đã ký Bản cam kết thỏa thuận giữa hai gia đình ngày 30/12/2012, nội dung các bên thỏa thuận là do ông Ngọc không có đủ điều kiện để vay Ngân hàng nên chuyển tên tài sản nhà, đất từ hộ ông Ngọc sang hộ ông Tuấn để ông Tuấn đứng tên vay hộ tiền Ngân hàng, cam kết tài sản vẫn của ông Ngọc và xác định việc chuyển tên công chứng là giả, khi

ông Tuấn vay được vốn thì ông Ngọc, bà Tuyết phải có trách nhiệm thanh toán với Ngân hàng lãi và gốc, khi nào trả hết nợ cho Ngân hàng thì ông Tuấn chuyển sổ đỏ và toàn bộ tài sản cho vợ chồng ông Ngọc. Thực tế, sau khi nhà Đất được chuyển tên cho ông Tuấn, gia đình ông Ngọc vẫn quản lý, sử dụng nhà, đất.

Vì vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 12/HĐCN/2012 ngày 04/01/2013 là Hợp đồng giả tạo, từ đó hủy Hợp đồng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo nhưng cần phải xem xét giá trị pháp lý của Hợp đồng thế chấp (*do tài sản không còn mang tên ông Tuấn*). Vì vậy, ngoài lý do giả tạo nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm còn nêu lý do dẫn đến phải hủy các hợp đồng nêu trên là do việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có sự đồng ý của cụ Nhài là chưa chính xác vì quyền sử dụng đất có nguồn gốc của ông Dương Văn Ngạch (bố ông Ngọc) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 220871. Tại Giấy chứng nhận này thể hiện: Tại mục "Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện ngày 12/04/2014, Ủy ban nhân dân huyện H xác nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 660m² đất giữa hộ ông Dương Văn Ngạch với ông Dương Văn Ngọc, hiện hộ ông Ngọc được sử dụng toàn bộ diện tích đất ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M220871; ngày 14/02/2006 được đính chính là hộ ông Dương Văn Ngọc đứng tên chủ sử dụng đất ghi trong Giấy chứng nhận M220871".

Tuy nhiên, căn cứ vào Sổ hộ khẩu của ông Ngọc số 352079 thì hộ ông Ngọc gồm ông Ngọc, bà Tuyết (vợ) và hai con là chị Dương Thị Liên và anh Dương Tiên Hoàng. Như vậy, trong hộ của ông Ngọc không có tên cụ Nhài. Trong khi đó, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét đánh giá các chứng cứ nêu trên mà đã kết luận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà, đất của hộ gia đình ông Ngọc, trong đó có cụ Nhài là chưa chính xác dẫn đến xác định quá trình giao dịch chuyển nhượng và thỏa thuận đưa nhà, đất thế chấp vay Ngân hàng để lấy tiền làm ăn đều không có ý kiến của cụ Nhài, từ đó xác định cả giao dịch thế chấp cũng vô hiệu với lý do chưa có ý kiến của cụ Nhài đều chưa chính xác, chưa đủ căn cứ.

3.2. Chưa giải quyết hết các yêu cầu của đương sự

Về yêu cầu phân tố của bà Nguyễn Thị Hương: Bà Hương yêu cầu vợ chồng ông Ngọc, bà Tuyết phải thực hiện hợp đồng thế chấp tài sản và đối trừ nghĩa vụ dân sự đối với khoản tiền vợ chồng ông Ngọc, bà Tuyết đã vay vợ chồng bà Hương là 2.240.000.000 đ.

Để chứng minh cho yêu cầu của mình, bà Hương xuất trình Bản cam kết ngày 11/06/2013 với nội dung vợ chồng ông Ngọc đồng ý chuyển nhượng nhà, đất cho vợ chồng ông Tuấn để trừ nợ, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng theo nội dung tài liệu này thì mới thể hiện ý chí của ông Ngọc với bà Hương, còn thiếu các thành viên trong gia đình cụ Nhài và các con ông Ngọc nên văn bản này không có giá trị là không có cơ sở. Vì nội dung văn bản chứng minh ý chí của

ông Ngọc thừa nhận còn nợ ông Tuấn 1,1 tỷ đồng và ông Hưng 300.000.000đ thì không cần ý kiến của các thành viên khác trong gia đình. Thực tế, theo lời khai của ông Hưng đã nhận đủ 300.000.000đ do ông Tuấn trả. Như vậy, Bản cam kết này cũng đã được ông Tuấn thực hiện đối với ông Hưng, trong khi đó, ông Tuấn khai rằng sở dĩ ông Tuấn nhận tiền do Ngân hàng cho vay 1,5 tỷ đồng nhưng ông Tuấn không giao cho ông Ngọc vì đã thỏa thuận trừ nợ. Lời khai của ông Tuấn phù hợp với nội dung Bản cam kết ngày 11/6/2013 của ông Ngọc.

Khi giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm xem xét quan hệ vay tài sản giữa ông Ngọc và ông Tuấn có xuất trình giấy vay nợ. Tại Biên bản ngày 12/9/2013, ông Ngọc thừa nhận chữ ký là của ông trong Giấy vay tiền nhưng tại phiên tòa sơ thẩm ông Ngọc không thừa nhận, trong Giấy vay tiền cũng có chữ của bà Tuyết (vợ ông Ngọc), phía vợ chồng ông Tuấn khẳng định lý do ông Tuấn không chuyển số tiền vay Ngân hàng cho vợ chồng ông Ngọc là do ông Ngọc đang nợ tiền vợ chồng ông Tuấn và gia đình ông Ngọc đều đã đồng ý thế chấp nhà, đất cho ông Tuấn vay tiền Ngân hàng để trừ nợ như đã phân tích nêu trên, còn ông Ngọc lại khẳng định không có việc nợ; phía ông Tuấn có đề nghị giám định chữ ký để giải quyết yêu cầu đối trừ nghĩa vụ nhưng Tòa án cấp sơ thẩm mặc dù đã thụ lý yêu cầu của bà Hường nhưng không chấp nhận yêu cầu này của ông Tuấn, đồng thời nhận định để tách yêu cầu này của bà Hường thành một vụ kiện đòi nợ riêng với lý do vụ án đã kéo dài, việc đối trừ nghĩa vụ nêu có cũng là trách nhiệm của ông Ngọc, bà Tuyết, không liên quan đến cụ Nhài, chị Liên, anh Hoàng là không đúng với bản chất sự việc mà các bên đang tranh chấp.

Như vậy, liên quan đến việc vay tiền thế chấp nhà, đất giữa hai bên đương sự thể hiện việc đối trừ nợ thì Tòa án cấp sơ thẩm không thể tách riêng nội dung tranh chấp về quan hệ vay tài sản giữa vợ chồng Ngọc với vợ chồng ông Tuấn để giải quyết bằng vụ án khác mà phải giải quyết trong cùng vụ án để làm rõ giao dịch được che giấu bởi các bên là giao dịch thanh toán nợ hay giao dịch vay tiền Ngân hàng; trách nhiệm của các bên đối với số tiền mà Ngân hàng cho ông Tuấn vay, mới có cơ sở giải quyết yêu cầu của Ngân hàng phải kê biên, phát mại tài sản thế chấp nếu ông Tuấn không trả được gốc, lãi cho Ngân hàng thì mới đảm bảo quyền và lợi ích của các bên đương sự.

Do những vi phạm nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội chấp nhận một phần kháng cáo của ông Dương Văn Tuấn, bà Nguyễn Thị Hường và Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam, hủy Bản án sơ thẩm số 41/2017/DS-ST ngày 26/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội để giao cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Trên đây là những vi phạm cần rút kinh nghiệm trong việc giải quyết vụ án dân sự, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội thông báo để Viện kiểm

sát nhân dân các tỉnh, thành phố trong khu vực nghiên cứu, tham khảo, rút kinh nghiệm nhằm nâng cao chất lượng, hiệu quả công tác kiểm sát việc giải quyết các vụ việc dân sự./.

Nơi nhận:

- Đ/c Nguyễn Huy Tiến- PVT-VKSTC (để B/c);
- Đ/c Viện trưởng VC1;
- 28 VKSND tỉnh, TP trực thuộc VC1 (để biết);
- Vụ 9, VP- VKSTC;
- VKS cấp cao 2,3;
- Các Viện nghiệp vụ, VP VC1;
- Lưu: VT; HSKS.

**KT. VIỆN TRƯỞNG
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



Phạm Văn Hòa

**VIỆN KIỂM SÁT NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ**

Số:201/SL

Nơi nhận:

- Lãnh đạo;
- 24 đơn vị cấp huyện;
- P. TK đăng trang Web;
- Lưu VP.

SAO Y BẢN CHÍNH
Phú Thọ, ngày 05 tháng 12 năm 2019

**TL. VIỆN TRƯỞNG
CHÁNH VĂN PHÒNG**



Lê Anh Thọ