

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 1069/2020/DS-PT

Ngày: 07/12/2020

V/v: “Tranh chấp các hợp đồng dân sự: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tín dụng; thế chấp quyền sử dụng đất; hủy cập nhật đăng ký biến động tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hòa

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Lan Hương

Bà Phạm Thị Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lê Quỳnh Thy – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 11 và ngày 07 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 464/TLPT-DS ngày 05/10/2020 về việc “*Tranh chấp các hợp đồng dân sự: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tín dụng; thế chấp quyền sử dụng đất; hủy cập nhật đăng ký biến động tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 216/2020/DS-ST ngày 06/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5332/2020/QĐ-PT ngày 26/10/2020; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 19127/QĐ-PT ngày 03/12/2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Dương Thị Thanh B (Dương Thanh B), sinh năm 1977. Địa chỉ: Số 100A Đường C, tổ 8A, ấp D, xã E, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Bị đơn: Bà Dương Thị E, sinh năm 1948 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 9, ấp D, xã E, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần G. Địa chỉ: Số 45 Đường H, phường I, Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP G: Ông Huỳnh Nam K, sinh năm 1989 (có mặt).

Địa chỉ: Số 41 Đường H, phường I, Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số 79/2020/UQ-OCB ngày 10/11/2020).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác:

1. Ông Lê Hoàng L, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 252/45 (số cũ 57/3A) Đường M, tổ dân phố 20, Phường N, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Phạm Văn P, sinh năm 1941 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 9, ấp D, xã E, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Bùi Thị Q, sinh năm 1955 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 100A Đường C, tổ 8A, ấp D, xã E, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: Số 12 Đường Phan Đăng Lưu, Phường 7, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Phan Thanh R - Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện A (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 93 Đường U, Tổ 55, ấp V, xã W, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số 6397/VPĐK-KTTT ngày 04/5/2016).

5. Ủy ban nhân dân huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: Số 77 Tỉnh lộ 8, Khu phố 7, Thị trấn A, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh. *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Việt X - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện A (Giấy ủy quyền số 5412/UQ-UBND ngày 29/6/2016)

Người làm chứng:

1. Bà Phạm Thị Vân Y, sinh năm 1974 (vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Thành Z (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 121/11 Đường A1, Phường B1, Quận C1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Võ Hoàng D1, sinh năm 1954 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 12A, ấp D, xã E, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện; Đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện; ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Dương Thị Thanh B trình bày:

Tháng 9/2006, bà B thỏa thuận nhận chuyển nhượng lô đất diện tích 371,8m², thuộc thửa 623, tờ bản đồ 69, bộ địa chính xã E, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh mà bà Dương Thị E được Ủy ban nhân dân huyện A cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số phát hành AĐ666007, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H00222/16 ngày 07/3/2006, với giá 137.000.000 (*Một trăm ba mươi bảy triệu*) đồng với hình thức trả góp. Bà B trả cho bà E đợt đầu số tiền 37.000.000 (*Ba mươi bảy triệu*) đồng.

Tháng 12/2006, bà Phạm Thị Vân Y (con gái của bà E) cùng chồng là ông Nguyễn Ông Z khiếu nại đến Ban nhân dân ấp D, xã E, huyện A lý do chỉ nhờ bà E đứng tên giùm GCNQSDĐ. Ban hòa giải ấp D hòa giải thành giữa các bên đồng ý: Tiếp tục thực hiện hợp đồng giữa bà E với bà B; bà B góp tiền hàng tháng cho Ban hòa giải ấp để Ban hòa giải chuyển cho bà Y; GCNQSDĐ của bà E tạm giao cho Ban hòa giải quản lý. Hàng tháng bà B giao tiền cho ông Võ Hoàng D1 là Trưởng ấp, để ông D1 giao tiền lại cho bà Y. Đến tháng 02/2008, bà B đã trả đủ tiền nhận chuyển nhượng đất. Tháng 5/2008, ông D1 giao GCNQSDĐ của bà E cho bà B giữ. Tháng 7/2008, bà B xây dựng nhà ở trên đất. Trong thời gian đó, bà B định kêu bà E làm thủ tục sang tên thì ông Lê Hoàng L, là bạn trai của bà B, nói với bà B: “*Anh lên chở bà E ra xã rồi về chở em*”. Ông L lấy xe của bà B đi, trong cốp xe có GCNQSDĐ. Khi ra Ủy ban nhân dân xã E, huyện A, bà E đã ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông L. Sau khi bà B biết việc ông L được cập nhật tên tại GCNQSDĐ và đã thế chấp cho Ngân hàng G vay tiền thì đã tố cáo đến nhiều cơ quan. Ngày 09/4/2010, ông L đến Ủy ban nhân dân Phường E1, Quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh làm văn bản cam kết với nội dung: “*Thửa đất được quyền sử dụng Thửa 623, Tờ bản đồ 69, địa chỉ thửa đất xã E, huyện A diện tích 371,8m² là tài sản riêng của bà B trước thời kỳ hôn nhân*” (Bút lục 245) được Ủy ban nhân dân Phường E1, Quận B1 chứng thực số 149/2010 quyền số 01 SCT/CK. Tại buổi làm việc với Công an và Ban hòa giải tại ấp D ngày 29/12/2012, bà E khai rằng: “*Ông L nói dối là chồng của bà B, bà B bị bệnh ở dưới quê và đồng ý cho ông L đứng tên*”. Bà E tin nên ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho ông L.

Sau đó, bà B tố cáo, khiếu nại việc ông L cùng bà E, Ngân hàng G gian dối trong việc chuyển nhượng đất, thế chấp quyền sử dụng đất đến nhiều cơ quan. Đến năm 2013, bà B được hướng dẫn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện A với các yêu cầu:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Dương Thị E và ông Lê Hoàng L được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã E chứng thực số 1423 quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/7/2008 vô hiệu.

- Hủy phần cập nhật biến động do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện A xác nhận ngày 07/8/2008 với nội dung: “*Lê Hoàng L sinh năm 1976, số CMND 0228795011 địa chỉ 57/3A Đường M, Phường N, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh nhận chuyển nhượng theo hợp đồng số 1423, Quyền số 03 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 18/7/2008*” tại GCNQSDĐ số phát hành AĐ666007, vào sổ

cấp GCN số H00222/16 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp cho bà Dương Thị E ngày 07/3/2006.

- Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 0630900066/HĐTC/2019 ngày 13/5/2009, giữa Ngân hàng TMCP G với ông Lê Hoàng L được Phòng Công chứng số 04, Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực số 020641 quyển số 2 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu. Đồng thời, yêu cầu hủy phần cập nhật biến động do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện A xác nhận ngày 19/5/2009 với nội dung: *“Thế chấp bằng quyền sử dụng đất với Ngân hàng TMCP G – PGD A Lô 01, đường D3, KCN F1, huyện A theo Hợp đồng số: 0630900066/HĐTC/2009 ngày 13/5/2009”*.

- Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không công chứng, chứng thực) giữa bà với bà Dương Thị E lập ngày 10/12/2006. Buộc bà E có nghĩa vụ lập thủ tục chuyển quyền sang tên quyền sử dụng đất diện tích 371,8m², thuộc thửa 623, tờ bản đồ 69, Bộ địa chính xã E, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn bà Dương Thị E có ý kiến trình bày:

Tháng 9/2006, bà E chuyển nhượng lô đất diện tích 371,8m², thuộc thửa 623, tờ bản đồ 69, Bộ địa chính xã E, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Dương Thị Thanh B với giá 137.000.000 (*Một trăm ba mươi bảy triệu*) đồng. Bà B đã trả cho bà 37.000.000 (*Ba mươi bảy triệu*) đồng. Tháng 12/2006, con gái của bà là Phạm Thị Vân Y cùng chồng là Nguyễn Thành Z khiếu nại việc chuyển nhượng của bà với bà B tại Ban nhân dân ấp D, xã E, huyện A, lý do đất này của hai người, bà chỉ đứng tên dùm GCNQSDĐ. Ban hòa giải ấp D đã hòa giải thành, có nội dung như bà B trình bày kể trên. Hàng tháng bà B giao tiền cho ông Võ Hoàng D1 để giao lại cho bà Y. Đến tháng 02/2008, bà B đã trả xong tiền mua đất và không xảy ra tranh chấp giữa bà E, bà Y, ông Z (con gái và con rể của bà E) và bà B.

Tháng 7/2008, bà E và chồng là ông Phạm Văn P cùng với ông Lê Hoàng L, là người thường đi cùng bà B như vợ chồng, đến Ủy ban nhân dân xã E, huyện A ký hợp đồng chuyển nhượng đất. Ông L nói với bà: *“Tụi con trả hết tiền đất cho cô rồi, vậy cô sang tên cho tụi con”*. Ông L chở bà bằng xe Honda đến Ủy ban xã rồi quay về chở ông P. Ông L nói sẽ về chở bà B đến, bà E tin lời ông L nên đã ký hợp đồng chuyển nhượng đất. Sau này, bà mới biết ông L và bà B chưa đăng ký kết hôn tại thời điểm chuyển nhượng đất. Việc bà ký sang tên cho ông L là sai sót của bà, nhưng bà không có ý định gian dối. Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà B, không có ý kiến gì.

Tại bản tự khai ngày 12/3/2014, bà Phạm Thị Vân Y trình bày:

Đầu năm 2006, bà Y có nhận chuyển nhượng một thửa đất, nhưng để cho mẹ ruột là bà Dương Thị E đứng tên. Được bà đồng ý, bà E đã chuyển nhượng thửa đất cho bà B, trả góp mỗi tháng 10.000.000 (*Mười triệu*) đồng. Bà sợ mẹ không đưa tiền nên thưa ra Ban nhân dân ấp hòa giải, nhờ Trưởng ấp đứng ra nhận tiền cho bà. Bà đã nhận đủ số tiền 100.000.000 (*Một trăm triệu*) đồng và ký tên nhận đủ tiền. Bà không tranh chấp gì với bà B và bà E.

Tại bản tự khai ngày 12/3/2014, ông Võ Hoàng D1 trình bày:

Vào năm 2006, bà Phạm Thị Vân Y có đơn khiếu nại mẹ là bà Dương Thị E đến Ban hòa giải ấp D, xã E, huyện A, lý do nhờ bà E đứng tên đất, nhưng bà E chuyển nhượng cho bà Dương Thị Thanh B bằng hình thức trả góp. Ban hòa giải mời ba bên và hòa giải thành, bà B trả tiền cho bà Y do ông nhận thay, ông gửi tiền lại cho bà Y, việc giao nhận tiền có ký nhận. Đến năm 2008, việc thanh toán tiền xong, ông có lập biên bản ghi nhận: “*Bà Y đã nhận đủ tiền, không được khiếu nại, không còn trách nhiệm gì trên thửa đất đã bán. Bà E đứng tên GCNQSDĐ có trách nhiệm ký chuyển quyền cho bà B đứng tên. Bà B có trách nhiệm tự mang giấy đi chuyển quyền*”. Biên bản đã được đọc lại cho mọi người nghe đồng ý và cùng ký tên. Ông đã giao biên bản và GCNQSDĐ cho bà B, các biên bản thì photo mỗi người giữ một bản. Đến năm 2015, ông mới biết việc phát sinh tranh chấp. Ông không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến vụ việc tranh chấp giữa bà B với bà E, xin vắng mặt tại phiên tòa.

Tại bản tự khai ngày 27/3/2017, ngày 01/3/2019, bà Bùi Thị Q trình bày:

Bà là mẹ ruột của Dương Thị Thanh B, bà đang cư trú tại Số 100A Đường C, ấp D, xã E, huyện A, là khu đất đang tranh chấp giữa bà B và bà E. Công trình trên đất gồm hàng rào, nhà trồng nấm phía sau là của bà. Bà đã giao cho bà B toàn bộ tài sản trên đất được toàn quyền sử dụng, định đoạt. Việc tranh chấp đất giữa bà B và bà E, bà không có ý kiến, bà giao toàn quyền quyết định cho bà B.

Tại bản tự khai và các ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án – Ngân hàng TMCP G có người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngân hàng TMCP G - Phòng Giao dịch A với ông Lê Hoàng L ký Hợp đồng tín dụng số 0630900066 ngày 13/5/2009, Ngân hàng cho ông L vay số tiền 200.000.000 (*Hai trăm triệu*) đồng. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số AĐ 666007, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ H00222/16 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp cho bà Dương Thị E, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Lê Hoàng L ngày 07/8/2008. Hợp đồng thế chấp tài sản số 0630900066 /HĐTC/2009 ngày 13/5/2009 được Phòng Công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực số 020641, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/5/2009, việc đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật. Do ông L vi phạm nghĩa vụ thanh toán, Ngân hàng đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân Quận Gò

Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh, ông L đồng ý trả nợ cho Ngân hàng và xử lý tài sản thế chấp. Sau đó, Quyết định bị hủy, hồ sơ vụ án được chuyển về Tòa án nhân dân huyện A giải quyết theo thẩm quyền. Nay Ngân hàng không đồng ý yêu cầu của bà B về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà E với ông L; hủy phần cập nhật biến động trên GCNQSDĐ số AĐ 666007, thửa số 623, tờ bản đồ 69, xã E, huyện A vì ông Lê Hoàng L đứng tên hợp pháp, việc ông L thế chấp đúng quy định của pháp luật.

Tại Tòa án cấp sơ thẩm, Ngân hàng yêu cầu Tòa án buộc ông L phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng đến ngày xét xử sơ thẩm 30/11/2020, với số tiền nợ gốc là 164.138.876 (*Một trăm sáu mươi bốn triệu một trăm ba mươi tám nghìn tám trăm bảy mươi sáu*) đồng, nợ lãi (trong hạn, lãi quá hạn) là 449.391.359 (*Bốn trăm bốn mươi chín triệu ba trăm chín mươi một nghìn ba trăm năm mươi chín*) đồng, tổng cộng 613.593.634 (*Sáu trăm mười ba triệu năm trăm chín mươi ba nghìn sáu trăm ba mươi bốn*) đồng. Ngân hàng được tiếp tục tính lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký với ông L, cho đến khi ông L trả xong nợ. Trường hợp ông L không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ, yêu cầu Tòa án cho phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất mà ông L đã thế chấp để thi hành việc trả nợ.

Tại bản tự khai ngày 20/6/2016, ông Phan Thanh R là người đại diện của Văn Phòng Đăng ký Đất đai Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Năm 2006, bà Dương Thị E được Ủy ban nhân dân huyện A cấp GCNQSDĐ số AĐ 666007, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00222/16 ngày 07/3/2006, diện tích 371,8m², thuộc thửa 623, tờ bản đồ 69 (tài liệu bản đồ kỹ thuật số), Bộ địa chính xã E, huyện A. Năm 2008, bà E ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Lê Hoàng L theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1423, quyền số 3 TP/CC-SCT/HĐGD do Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã E, huyện A ký chứng thực ngày 18/7/2008. Căn cứ hợp đồng và hồ sơ xin đăng bộ của ông L, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện A đã cập nhật Trang 4 GCNQSDĐ sang tên cho ông L là đúng trình tự và quy định pháp luật. Việc bà B khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà E với ông L; hủy phần cập nhật Trang 4 của GCNQSDĐ là do Tòa án quyết định, Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố Hồ Chí Minh không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Tại bản tự khai ngày 30/6/2016, ông Nguyễn Việt X, là người đại diện của Ủy ban nhân dân huyện A, trình bày:

Ngày 15/5/2015, Ủy ban nhân dân huyện A đã có Công văn số 4246/UBND-TNMT trả lời Công văn số 1313/TAHCC ngày 17/10/2014 của Tòa án nhân dân huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn Việt X đại

diện Ủy ban nhân dân huyện A đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ việc theo đúng quy định pháp luật. Ông X có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 216/2020/DS-ST ngày 06/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện A đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Dương Thị Thanh B (tức Dương Thanh B):

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Dương Thị E, ông Phạm Văn P với ông Lê Hoàng L được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã E chứng thực số 1423 quyền số 03 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 18/7/2008 là vô hiệu.

1.2. Hủy nội dung cập nhật biến động ngày 07/8/2008 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện A: Lê Hoàng L, sinh năm 1976, số chứng minh nhân dân 022879504, địa chỉ 57/3A Đường M, Phường N, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh nhận chuyển nhượng theo hợp đồng số 1423 quyền số 03 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 18/7/2008 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00222/16 ngày 07/3/2006 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp cho bà Dương Thị E.

1.3. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 0630900066/HĐTC/2019 ngày 13/5/2009 giữa Ngân hàng TMCP G với ông Lê Hoàng L được Phòng Công chứng số 04, Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực số 020641 quyền số 2 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

1.4. Hủy nội dung cập nhật biến động ngày 19/5/2009 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện A: Thế chấp bằng quyền sử dụng đất với Ngân hàng TMCP G - PGD A Lô 01, Đường D3, KCN F1, huyện A theo Hợp đồng số: 0630900066/HĐTC/2009 ngày 13/5/2009.

Buộc Ngân hàng TMCP G trả lại cho bà Dương Thị E Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 666007, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00222/16 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 07/3/2006.

1.5. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không công chứng, chứng thực) giữa bà với bà Dương Thị E lập ngày 10/12/2006.

Buộc bà Dương Thị E có trách nhiệm chuyển quyền sử dụng đất cho bà Dương Thị Thanh B (tức Dương Thanh B) phần đất diện tích 371,8 m², thuộc Thửa 623, Tờ bản đồ số 69, Bộ địa chính xã E, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bà E không thực hiện thì bà B được quyền căn cứ vào bản án này để lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP G.

Buộc ông Lê Hoàng L có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP G số tiền nợ gốc và lãi tổng cộng là 613.680.876 (*Sáu trăm mười ba triệu sáu trăm tám mươi nghìn tám trăm bảy mươi sáu*) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, ông Lê Hoàng L còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất nợ quá hạn các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 0630900066 ngày 13/5/2009 giữa Ngân hàng TMCP G với ông Lê Hoàng L.

2.1. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP G yêu cầu được quyền phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 0630900066/HĐTC/2019 ngày 13/5/2009 để thu hồi nợ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí; quyền kháng cáo của các đương sự cũng như các quy định về thi hành án dân sự.

Ngày 19 và 20/8/2020, Ngân hàng có đơn kháng cáo; Đơn sửa đổi bổ sung đơn kháng cáo. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Thanh B. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng: Tuyên Hợp đồng thế chấp số 0630900066/HĐTC/2009 ngày 13/5/2009 giữa Ngân hàng với ông Lê Hoàng L được Phòng Công chứng số 4 chứng thực là có hiệu lực pháp luật. Nếu ông Lê Hoàng L không thanh toán được nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án áp dụng các biện pháp cưỡng chế kể cả việc kê biên, phát mãi, xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 623, tờ bản đồ 69, tọa lạc tại xã E, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Lê Hoàng L theo GCNQSDĐ số AĐ 666007, sổ vào sổ H00222/16 do Ủy ban huyện A cấp năm 2006, cập nhật biến động ngày 07/8/2008 cho ông Lê Hoàng L để thu hồi nợ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; Ngân hàng không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ngân hàng TMCP G có ông Huỳnh Nam K đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngân hàng vẫn giữ yêu cầu tại Đơn kháng cáo và Đơn kháng cáo bổ sung. Vì: Việc Ngân hàng ký hợp đồng tín dụng ngày 13/5/2009, cho ông L 200.000.000 (*Hai trăm triệu*) đồng. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện A cấp cho bà Dương Thị E, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Lê Hoàng L ngày 07/8/2008. Hợp đồng thế chấp tài sản số 0630900066 /HĐTC/2009 ngày 13/5/2009 được Phòng Công

chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực ngày 13/5/2009, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm và thế chấp là ngay tình, đúng quy định pháp luật. Theo hồ sơ nộp cho Tòa án không có việc xem xét thẩm định thửa đất. Bản án sơ thẩm áp dụng Điều 668 Bộ luật dân sự 2005 là không đúng, nhận định tại mục 13, 14 là chưa thuyết phục. Bà B ở gần nhà bà E mà nói không biết việc chuyển nhượng giữa ông L và bà E là không đúng; bà B chỉ cất nhà tạm không được công nhận. Giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà B và bà E chỉ là giấy tay nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại công nhận, còn giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà E với ông L đúng quy định pháp luật mà lại không được công nhận. Bản tự khai của Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện A, cũng thừa nhận việc cập nhật biến động tên ông L là đúng pháp luật. Bà B đã đăng kết hôn với ông L thì phải có nghĩa vụ cùng trả nợ, nên Ngân hàng yêu cầu bà B cùng có nghĩa vụ trả số tiền mà ông L đã vay của Ngân hàng.

Ý kiến của nguyên đơn bà Dương Thị Thanh B: Không đồng ý yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm y án sơ thẩm. Vì quyền sử dụng thửa đất số 623, tờ bản đồ 69, tọa lạc tại xã E, huyện A là tài sản riêng của bà B, bà B trực tiếp nhận chuyển nhượng đất và trả tiền cho bà E, bà Y từ năm 2006 thông qua Ban quản lý ấp giao tiền và nhận đất cất nhà từ năm 2008; có sổ tạm trú tại địa chỉ thửa đất và được cấp sổ nhà. Ông L tự ý lấy GCNQSDĐ và gian dối với bà E để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Phòng Tài nguyên và Môi trường làm sai nên đã có ý kiến như vậy. Ngân hàng G cho người khác vay mua bò chỉ 40.000.000 đồng còn đi xác minh có chuồng bò hay không? Nhưng cho ông L vay thế chấp đất lại không đi xác minh thẩm tra đất nên không biết ông L không phải là người sử dụng đất; không biết bà B và gia đình đã cất nhà sinh sống trước khi Ngân hàng nhận thế chấp. Ông L đã xác nhận thửa đất là tài sản riêng của bà B, ông L vay tiền của Ngân hàng bà B không biết nên không đồng ý yêu cầu có nghĩa vụ cùng trả nợ của Ngân hàng.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

- *Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:* Thư ký; Hội đồng xét xử; nguyên đơn; Ngân hàng thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; kết quả tranh tụng tại phiên tòa đã thể hiện: Ngày 10/12/2006, bà Dương Thị E đã chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 623, tờ bản đồ 69, tọa lạc tại xã E mà bà E đã được cấp GCNQSD ngày 07/3/2006 cho bà Dương Thị Thanh B với giá 137.000.000 đồng, bà B đã trả góp tiền chuyển nhượng đất này cho bà E, bà Y qua Ban hòa giải ấp D do ông Võ Hoàng D1 giao tiền, giao GCNQSDĐ giúp hai bên. Bà B đã nhận đất cất nhà từ năm 2008, có sổ đăng ký tạm trú, có sổ nhà tại thửa đất. Bà E ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông Lê Hoàng L là do

nhằm lẫn; không có việc giao nhận tiền và giao đất cho ông L. Ông L có xác nhận đây là tài sản riêng của bà B. Ông L đã lừa dối Ngân hàng trong việc thế chấp quyền sử dụng đất của bà B; Ngân hàng đã không xem xét thẩm định trước khi nhận thế chấp nên không biết được việc lừa dối này. Bản án sơ thẩm xác định hợp đồng thế chấp vô hiệu là có cơ sở. Ông L vay tiền sử dụng vào mục đích cá nhân, bà B không biết, nên không có nghĩa vụ cùng trả nợ với ông L. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Nhưng cần xác định lại quan hệ tranh chấp là: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

- *Về thời hạn kháng cáo:* Đơn kháng cáo của Ngân hàng nộp trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự và đã nộp tiền tạm ứng án phí nên được chấp nhận.

- *Về việc xác định tư cách đương sự:* Các đương sự trong vụ kiện không yêu cầu trách nhiệm, nghĩa vụ với bà Phạm Thị Vân Y; ông Nguyễn Ông Z; ông Võ Hoàng D1 nên xác định người làm chứng là phù hợp. Theo hướng dẫn của Tòa án nhân dân Tối cao đối với yêu cầu hủy cập nhật đăng ký biến động, Ủy ban nhân dân huyện A không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- *Về sự vắng mặt của đương sự:* Bị đơn bà Dương Thị E; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàng L; ông Phạm Văn Hội, bà Bùi Thị Q đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai theo quy định tại Điều 177, 179 của Bộ luật tố tụng dân sự, nhưng vẫn vắng mặt không vì lý do bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố Hồ Chí Minh có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

- *Về xác định quan hệ tranh chấp:* Từ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; yêu cầu độc lập của Ngân hàng; các chứng cứ chứng minh cho yêu cầu; tranh tụng tại phiên tòa. Cấp sơ thẩm đã thụ lý và giải quyết các yêu cầu của nguyên đơn; yêu cầu của Ngân hàng nhưng xác định quan hệ tranh chấp chưa chính xác, cấp phúc thẩm bổ sung xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “*Tranh chấp các hợp đồng dân sự: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tín dụng; thế chấp quyền sử dụng đất; hủy cập nhật đăng ký biến động tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”

- *Về áp dụng pháp luật:* Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015, áp dụng Bộ luật dân sự 2005; các văn bản quy phạm pháp luật khác để giải quyết vụ kiện là có cơ sở.

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, Ngân hàng TMCP G không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã thu thập tại hồ sơ và quá trình tranh luận để xem xét yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng.

[2.1] Xét lý do và yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng G, Hội đồng xét xử thấy: Các chứng cứ Ngân hàng chứng minh cho yêu cầu kháng cáo không được nguyên đơn bà B thừa nhận, ngoài các chứng cứ này Ngân hàng không đưa ra được chứng cứ khác để chứng minh. Căn cứ khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo các chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ vụ việc.

[2.2] Xét: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Dương Thị E, ông Phạm Văn P với ông Lê Hoàng L được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã E chứng thực ngày 18/7/2008. Ông L được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện A cập nhật biến động quyền sử dụng ngày 07/8/2009, tại GCNQSDĐ, Ủy ban huyện A cấp ngày 07/3/2006 cho bà Dương Thị E; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 13/5/2009, giữa Ngân hàng với ông Lê Hoàng L đối với thửa đất 623, tờ bản đồ 69, diện tích 371,8m² tại xã E, huyện A có trình tự và hình thức phù hợp với quy định pháp luật. Tuy nhiên, căn cứ các chứng cứ chính mà nguyên đơn chứng minh có trong hồ sơ vụ án: Giấy ký nhận tiền trả góp mua đất giữa bà B, bà Y (con bà E) từ năm 2006 - 2007 có chữ ký của các bên, chữ ký xác nhận của ông D1, ông L; sổ tạm trú bà B là chủ hộ sinh sống tại thửa đất (không có tên ông L); nội dung các biên bản hòa giải và file ghi âm hòa giải tại ấp D đều phù hợp với ý kiến trình bày không thay đổi của bà B, bà E, ông D1, ông Liêu Văn Túa (Ban hòa giải ấp) xuyên suốt từ khi vụ án thụ lý lần đầu vào năm 2013 cho đến nay; phù hợp với các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định: Quyền sử dụng diện tích đất 371,8m², thuộc thửa 623, tờ bản đồ 69, bộ địa chính xã E, huyện A, ngay từ năm 2006 bà B đã nhận chuyển nhượng từ bà Dương Thị E và mặc dù giao dịch chuyển nhượng giữa bà E và bà B mới lập hợp đồng viết tay sau này, có vi phạm về hình thức không được công chứng chứng thực nhưng hai bên đã giao tiền, giao đất và bà B đã cất nhà trên đất sau khi nhận chuyển nhượng, đất thời điểm chuyển nhượng đã được cấp GCNQSD nên giao dịch này được công nhận theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết 02/2004NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

[2.3] Xét việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà E, ông P với ông L, được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã E chứng thực ngày 18/7/2008, có được là do ông L lợi dụng việc chuyển nhượng đất đã được bà B trả hết tiền, đã nhận đất, nên ông L không trung thực cố ý làm cho bà E, ông P tin ông L là chồng bà B được quyền đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng. Vì không có việc nhận tiền giao đất cho ông L nên bà E, ông P đã tin ký hợp đồng

với ông L. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là vô hiệu do lừa dối, vi phạm nguyên tắc giao kết hợp đồng quy định tại Điều 6, Điều 132, khoản 3 Điều 389, Điều 410 của Bộ luật dân sự năm 2005. Do hợp đồng chuyển nhượng giữa bà E, ông P và ông L vô hiệu như đã phân tích nên phần cập nhật biến động quyền sử dụng đất cho ông L tại GCNQSDĐ Ủy ban huyện A cấp ngày 07/3/2006, tên bà Dương Thị E của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện A ngày 07/8/2009 là không đúng các căn cứ quy định tại Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005.

[2.4] Xét: Ngân hàng cho rằng xác lập hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 13/9/2009 với ông L là ngay tình, đúng pháp luật. Nhưng trong khi ông L kê khai hồ sơ vay và thế chấp với Ngân hàng địa chỉ cư trú tại Gò Vấp, còn tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất 623, tờ bản đồ 69, diện tích 371,8m² lại ở A. Lẽ ra Ngân hàng phải xem xét kiểm tra tài sản thế chấp và định giá theo quy định tại Điều 351 Bộ luật dân sự 2005 và Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006, nhưng Ngân hàng không thực hiện nên đã không biết trước thời điểm nhận thế chấp, bà B đã xây nhà công trình phụ gắn liền trên đất và cư trú tại địa chỉ của thửa đất nêu trên, được địa phương xác nhận. Theo quy định tại khoản 3 Điều 3 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006: *“Bên nhận bảo đảm ngay tình là bên nhận bảo đảm trong trường hợp không biết và không thể biết về việc bên bảo đảm không có quyền dùng tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự”*. Do vậy, tại thời điểm nhận bảo đảm, Ngân hàng phải biết trên đất có căn nhà của bà B, nhưng vẫn chấp nhận cho ông L thế chấp mà không thẩm tra thực tế để xử lý có nhận thế chấp hay không là không ngay tình.

[2.5] Mặt khác, ngày 13/5/2009, khi ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0630900066/HĐTC/2009, ông L cung cấp Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân ngày 03/12/2009 của Ủy ban nhân dân Phường 9, Quận Gò Vấp có nội dung: *“Trong thời gian cư trú tại địa phương chưa đăng ký kết hôn lần nào”* (Bút lục 455). Tuy nhiên, theo Giấy chứng nhận kết hôn ngày 12/11/2008, ông L với bà B đã là vợ chồng hợp pháp. Còn theo Công văn trả lời ngày 28/6/2019, của Ủy ban nhân dân Phường 9, Quận Gò Vấp thì việc xác nhận tình trạng hôn nhân để ông L sử dụng vay vốn ngân hàng. Từ Giấy xác nhận này, ông L đã ký Hợp đồng tín dụng số 0630900066 ngày 13/5/2009, vay cá nhân 200.000.000 đồng mục đích mua sắm tiêu dùng và đã lừa dối thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng diện tích đất 371,8m², thửa 623, tờ bản đồ 69, xã E, huyện A là tài sản riêng của bà B mà chính ông L có văn bản cam kết xác nhận, được Ủy ban Phường E1, Quận B1 chứng thực ngày 09/4/2010 (Bút lục 245). Trước thời điểm Ngân hàng và ông L thỏa thuận trả nợ, phát mãi tài sản thế chấp tại Tòa án. Căn cứ quy định tại các Điều 43, 44 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000, bà B có quyền có tài sản riêng, ông L muốn chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản của bà B phải có sự thỏa thuận, đồng ý hay ủy quyền của bà B. Nhưng ông L đã

không thực hiện mà tự ý lừa dối ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất của bà B với bà E, ông P rồi đi đăng ký biến động quyền sử dụng đem thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền tiêu xài cá nhân mà bà B không biết, cho nên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất kể trên giữa ông L và Ngân hàng G là vô hiệu theo quy định tại Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2005. Vì vậy, nội dung cập nhật biến động ngày 19/5/2009, của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện A về thế chấp bằng quyền sử dụng đất với Ngân hàng TMCP G - PGD A Lô 01, đường D3, KCN F1, huyện A theo Hợp đồng số: 0630900066/HĐTC/2009 ngày 13/5/2009 cũng bị hủy như đã phân tích.

[2.6] Từ các chứng cứ phân tích và viện dẫn pháp luật cho thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá chứng cứ và áp dụng các quy định pháp luật để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (có nhằm lẫn lỗi chính tả trong viện dẫn Điều 688 Bộ luật dân sự thành Điều 668); không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và ông L là có cơ sở. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chỉ có cơ sở chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP G về việc buộc ông L phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng tính đến ngày 30/11/2020, với số tiền nợ gốc là 164.138.876 đồng, nợ lãi (trong hạn, lãi quá hạn) là 449.541.721 đồng, tổng cộng 613.680.876 đồng. Ngân hàng được tiếp tục tính lãi theo Hợp đồng tín dụng đã thỏa thuận với ông L đối với số tiền nợ gốc, vì Hợp đồng tín dụng ngày 13/5/2009, giữa Ngân hàng với ông Lê Hoàng L trên cơ sở tự nguyện, đúng quy định pháp luật. Việc ông L không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ đã vi phạm quy định tại Điều 95 Luật các Tổ chức Tín dụng; khoản 1 Điều 474 Bộ luật dân sự 2005. Bà B không biết, không sử dụng khoản tiền ông L vay của Ngân hàng; Hợp đồng tín dụng của ông L thể hiện khoản vay cá nhân nên không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng buộc bà B có nghĩa vụ cùng trả nợ với ông L. Không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo và ý kiến của người đại diện theo ủy quyền Ngân hàng. Chấp nhận ý kiến đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2.7] Về án phí:

- *Án phí dân sự sơ thẩm*: Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp vì được chấp nhận yêu cầu khởi kiện. Bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, vì là người cao tuổi và có đơn đề nghị xem xét miễn tiền án phí. Ông L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với nghĩa vụ trả nợ cho Ngân Hàng. Ngân hàng TMCP G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận, được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu được Tòa án chấp nhận.

- *Án phí dân sự phúc thẩm*: Ngân hàng phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 147, Điều 148; Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 6, Điều 122, Điều 127, Điều 132, khoản 2 Điều 137, khoản 3 Điều 389, Điều 410, các Điều 688, 697, Điều 715 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; khoản 1 Điều 48 của 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Áp dụng khoản 2 Điều 91, Điều 95, khoản 3 Điều 98 của Luật các Tổ chức Tín dụng năm 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017;

Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP G, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 216/2020/DS-ST ngày 06/8/2020, của Tòa án nhân dân huyện A.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị Thanh B (Dương Thanh B):

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Dương Thị E, ông Phạm Văn P với ông Lê Hoàng L được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã E chứng thực số 1423 quyền số 03 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 18/7/2008 là vô hiệu.

1.2. Hủy nội dung cập nhật biến động ngày 07/8/2008 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện A: Lê Hoàng L, sinh năm 1976, số chứng minh nhân dân 022879504, địa chỉ 57/3A Đường M, Phường N, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng số 1423 quyền số 03 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 18/7/2008 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00222/16 ngày 07/3/2006 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp cho bà Dương Thị E.

1.3. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 0630900066/HĐTC/2019 ngày 13/5/2009, giữa Ngân hàng TMCP G với ông Lê Hoàng L được Phòng Công chứng số 04, Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực số 020641 quyền số 2 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

1.4. Hủy nội dung cập nhật biến động ngày 19/5/2009, của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện A: Thẻ chấp bằng quyền sử dụng đất với Ngân hàng TMCP G – PGD A Lô 01, đường D3, KCN F1, huyện A theo Hợp đồng số: 0630900066/HĐTC/2009 ngày 13/5/2009.

Buộc Ngân hàng TMCP G trả lại cho bà Dương Thị Thanh B (Dương Thanh B) Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 666007, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00222/16 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 07/3/2006 với tên Dương Thị E.

1.5. Công nhận giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2006 cùng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không công chứng, chứng thực) ngày 10/12/2006 giữa bà Dương Thị Thanh B (Dương Thanh B) với bà Dương Thị E đối với diện tích đất 371,8m², thuộc thửa 623, tờ bản đồ 69, xã E, huyện A.

Buộc bà Dương Thị E có trách nhiệm ký các giấy tờ theo quy định pháp luật để chuyển quyền sử dụng đất cho bà Dương Thị Thanh B (Dương Thanh B) phần đất diện tích 371,8 m², thuộc thửa 623, tờ bản đồ số 69, xã E, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh. Trường hợp bà E không thực hiện thì bà B được quyền căn cứ vào bản án này để lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP G:

Buộc ông Lê Hoàng L có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP G số tiền nợ gốc 164.138.876 đồng, nợ lãi là 449.541.721 đồng, tổng cộng 613.680.876 (*Sáu trăm mười ba triệu sáu trăm tám mươi nghìn tám trăm bảy mươi sáu*) đồng.

Kể từ ngày 30/11/2020 cho đến khi thi hành án xong, ông Lê Hoàng L còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc 164.138.876 đồng theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 0630900066 ngày 13/5/2009 giữa Ngân hàng TMCP G với ông Lê Hoàng L và chịu khoản tiền lãi chậm trả của số tiền 449.541.721 đồng theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 (vì đây là khoản tiền lãi Ngân hàng đã tính theo mức lãi của Hợp đồng) cho đến khi trả hết số tiền còn phải thi hành án kể trên.

Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP G về việc được quyền phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 0630900066/HĐTC/2019 ngày 13/5/2009 để thu hồi nợ.

3. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Bà Dương Thị E được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Ngân hàng TMCP G phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 4.647.500 (Bốn triệu sáu trăm bốn mươi bảy nghìn năm trăm) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AG/2010/01136 ngày 14/12/2011, của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Gò Vấp. Ngân hàng TMCP G được nhận lại số tiền chênh lệch là 4.347.500 (Bốn triệu ba trăm bốn mươi bảy nghìn năm trăm) đồng.

3.3. Ông Lê Hoàng L phải chịu 30.684.000 (Ba mươi triệu sáu trăm tám mươi tư nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3.4. Bà Dương Thị Thanh B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà B số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.425.000 (Ba triệu bốn trăm hai mươi lăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AC/2012/02622 ngày 05/8/2013, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng TMCP G phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0084562 ngày 03/9/2020, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện A;
- Chi cục THADS huyện A;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Đỗ Thị Hòa