

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 68/2021/DS-PT

Ngày 26 - 11 -2021

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà : Ông Trần Văn Lực

Các Thẩm phán: Ông Trịnh Hữu Bình

Ông Đặng Văn Hùng

- Thư ký phiên toà: Bà Huỳnh Bích Nhân - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên toà:
Bà Trần Hương Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Trà Vinh mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 139/2020/TLPT- DS ngày 20 tháng 11 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2020/DS-ST, ngày 27/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 36/2021/QĐ-PT ngày 05 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng N; địa chỉ trụ sở số 198, T, phường L, quận H, thành phố N.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

Ông Mã Thanh P, sinh năm 1975; chức vụ: Phó Trưởng phòng Phòng phụ trách khách hàng Ngân hàng N- Chi nhánh tỉnh T; địa chỉ trụ sở: Số 05, Lê Thánh T, phường H, thành phố V, tỉnh T (văn bản ủy quyền số 40/UQ-TVI-HCNQ ngày 18/11/2021 của ông Đỗ Tất K, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N- Chi nhánh tỉnh T - có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Tấn P, sinh năm 1972 (có mặt).

2. Bà Lê Thị Anh Đ, sinh năm 1977 (vợ ông P, vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã H, huyện C, tỉnh T.

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

1. Ông Thạch H, sinh năm 1958 (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).
2. Bà Kiên Thị H, sinh năm 1956 (vợ ông H - vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).
3. Chị Thạch Thị Sa R, sinh năm 1979 (con ông H - vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).
4. Anh Thạch Mô N, sinh năm 1981 (con ông H - vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).
5. Chị Thạch Thị Sa Q, sinh năm 1982 (con ông H, có mặt).
6. Anh Thạch L, sinh năm 1984 (con ông H - vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).
7. Bà Thạch Thị Huỳnh L, sinh năm 1961 (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp K, xã K, huyện C, tỉnh T.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Thạch H, bà Kiên Thị, Huỳnh:*

Ông Nguyễn Tấn L, Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Trà Vinh (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Thạch H, bà Kiên Thị, Huỳnh, chị Thạch Thị Sa R, anh Thạch Mô N, chị Thạch Thị Sa Q, anh Thạch L:*

Luật sư Kim Ron T, Công ty luật TNHH một thành viên Thành Văn; địa chỉ 200/9 Nguyễn Hữu T, phường Tây T1, quận T2, Thành phố H (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Thạch H, bà Kiên Thị H, anh Thạch Mô N, chị Thạch Thị Sa Q, anh Thạch L, chị Thạch Thị Sa R là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện 12/8/2019 của nguyên đơn, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 29/03/2018, Ngân hàng N - Chi nhánh Trà Vinh (sau đây viết là Ngân hàng) thỏa thuận cho ông Nguyễn Tấn P và bà Lê Thị Anh Đ vay số tiền 300.000.000đ, mục đích bổ sung vốn sửa chữa phòng khám ngoài giờ, phục vụ sinh hoạt trong gia đình. Thời hạn cho vay 36 tháng, lãi suất cho vay trong hạn bằng lãi suất huy động tiết kiệm Việt Nam đồng kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ của Ngân hàng + 4,6%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn.

Biện pháp bảo đảm tiền vay: Bên vay thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 15.660m², thửa 913, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã K, huyện C, tỉnh T do ông Nguyễn Tấn P đứng tên quyền sử dụng đất.

Do ông P và bà Đ không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo cam kết trong hợp đồng tín dụng đã ký. Ngày 22/08/2018, Ngân hàng đã chuyển nợ vay của ông P và bà Đ sang nợ quá hạn. Tính đến ngày 27/8/2020, ông P và bà Đ còn

nợ Ngân hàng tổng số tiền là 380.171.234 đồng, trong đó nợ gốc 300.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 69.908.219 đồng, nợ lãi quá hạn 10.263.015 đồng.

Nay yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông P và bà Đ phải thanh toán toàn bộ số tiền trên và toàn bộ tiền lãi phát sinh đến ngày trả tất nợ vay theo mức lãi suất đã thỏa thuận khi vay. Trường hợp ông P và bà Đ không trả được tiền vay, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ.

** Bị đơn ông Nguyễn Tấn P và bà Lê Thị Anh Đ trình bày:*

Ông bà thừa nhận có vay và hiện còn nợ Ngân hàng N - Chi nhánh tỉnh T số tiền nợ gốc và nợ lãi như yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Khi vay tiền ông bà có thể chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất do ông P đứng tên diện tích 15.660m², thửa 913, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã K, huyện C, tỉnh T. Nay không có khả năng thanh toán nợ cho Ngân hàng, nên đồng ý để Ngân hàng phát mãi quyền sử dụng đất đã thế để Ngân hàng thu hồi nợ.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Thạch H và bà Kiên Thị H trình bày:*

Do ông Nguyễn Tấn P là Bác sĩ điều trị bệnh cho bà Kiên Thị H nên quen biết nhau, ông P hỏi thăm biết được gia đình ông bà có đất đang vay Ngân hàng huyện Cầu Ngang không có tiền trả, nên ông P nghĩ ý cho mượn số tiền 20.000.000 đồng để đáo hạn ngân hàng, sau đó vay lại sẽ trả tiền cho ông P. Do Ngân hàng ở Cầu Ngang cho vay ít, nên ông P nói vợ chồng ông bà chuyển quyền sử dụng đất cho ông P đứng tên để vay ở Trà Vinh được nhiều tiền hơn; và để thuận tiện cho ông P đi vay tiền, vợ chồng ông lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P cùng vợ bà Đ toàn bộ thửa đất 913 diện tích 15660m², thửa 913, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã K, huyện C, tỉnh T. Mặc dù ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng ông bà có làm Tờ đơn cho mượn giấy khoáng do con ruột tên Thạch Thị Sa Q viết, ông P bà Đ ký tên người mượn.

Do không có chuyển nhượng đất cho ông P bà Đ, việc lập hợp đồng chuyển nhượng như lý do đã trình bày trên, nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa vợ chồng ông bà với ông P bà Đ vào năm 2011, yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp liên quan đến phần đất nêu trên giữa Ngân hàng với ông P bà Đ.

** Chị Thạch Thị Sa Q, chị Thạch Thị Sa R, anh Thạch Mô N, anh Thạch L cùng trình bày:*

Diện tích đất 15.660 m² mà Ngân hàng yêu cầu xử lý để thu hồi nợ do ông P bà Đ vay các anh chị đang trực tiếp canh tác. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cha mẹ các anh chị (ông H, bà H) với ông P, bà Đ các anh chị không biết, cũng không có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng đất. Nay các anh chị thống nhất có cùng yêu cầu như ông H, bà H.

** Ý kiến của nguyên đơn đối với yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Trước khi cho ông P bà Đ vay tiền, Ngân hàng đã có thẩm định để xem xét tài sản thế là quyền sử dụng đất diện tích 15.660 m², thuộc thửa đất số 913, tờ bản đồ số 7, tại xã K, huyện C, tỉnh T do ông P đứng tên. Ngân hàng hoàn toàn không biết được có việc thỏa thuận cho mượn đất như lời trình bày của ông H. Vì vậy

theo yêu cầu của ông H bà H đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng, hủy hợp đồng thế chấp Ngân hàng không đồng ý.

** Ý kiến của ông Nguyễn Tấn P đối với yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Đối với diện tích 15.660 m², thửa 913, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã tại xã Kim Hòa, Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh đúng là do ông mượn của ông H để thế chấp Ngân hàng, ông sẽ cố gắng làm để lấy giấy đất ra trả cho gia đình ông H. Nay ông thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng. Đối với hợp đồng thế chấp khi vay tiền của Ngân hàng tại thời điểm đó là đúng pháp luật nên không đồng ý hủy, tùy Tòa án quyết định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2020/DS-ST, ngày 27/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N.

Buộc ông Nguyễn Tấn P và bà Lê Thị Anh Đ phải trả cho Ngân hàng N số nợ gốc là 300.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 69.908.219 đồng, tiền lãi quá hạn tính đến ngày xét xử sơ thẩm 27/8/2020 là 10.263.015 đồng. Tổng cộng là 380.171.234 đồng.

Trường hợp ông Nguyễn Tấn P, bà Lê Thị Anh Đ không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi nói trên cho N thì Ngân hàng N được quyền yêu cầu cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền phát mãi diện tích 15.660 m², loại đất trồng lúa nước, thuộc thửa đất số 913, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại xã K, huyện C, tỉnh T để thu hồi nợ.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Thạch H, bà Kiên Thị H, Thạch Thị Sa R, Thạch Mô N, Thạch Thị Sa Q và Thạch L. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 15.660 m² loại đất trồng lúa thuộc thửa đất số 913, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại xã K, huyện C, tỉnh T được thực hiện giữa ông Thạch H, bà Kiên Thị H với ông Nguyễn Tấn P do Ủy ban nhân dân xã K chứng thực vào ngày 29/11/2011.

Công nhận cho hộ ông Thạch H gồm ông Thạch H, bà Kiên Thị H, Thạch Thị Sa R, Thạch Mô N, Thạch Thị Sa Q, Thạch Thị Huỳnh L và Thạch L được quyền sử dụng diện tích đất 15.660 m² loại đất trồng lúa nước, thuộc thửa đất số 913, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại xã K, huyện C, tỉnh T.

Văn phòng Đăng ký đất đai, Cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án đối với diện tích 15.660 m² loại đất trồng lúa nước, thuộc thửa đất số 913, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại xã tại xã K, huyện C, tỉnh T.

Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Thạch H, bà Kiên Thị H, Thạch Thị Sa R, Thạch Mô N, Thạch Thị Sa Q và Thạch L về việc yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 117/2016/VCB.TV ngày 24/3/2016 giữa Ngân hàng N với ông Nguyễn Tấn P và bà Lê Thị Anh Đ đối với diện tích 15.660 m² thuộc thửa đất số 913, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại xã K, huyện C, tỉnh T.

Buộc ông Nguyễn Tấn P, bà Lê Thị Anh Đ, ông Thạch H, bà Kiên Thị H, Thạch Thị Sa R, Thạch Mô N, Thạch Thị Sa Q, bà Thạch Thị Huỳnh L và Thạch

L có nghĩa vụ giao diện tích 15.660 m² loại đất trồng lúa thuộc thửa đất số 913, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại xã K, huyện C, tỉnh T cho cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền phát mãi theo yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam để thu hồi nợ.

Sau khi Ngân hàng N yêu cầu phát mãi, xử lý tài sản thế chấp thửa đất số 913, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại xã K, huyện C, tỉnh T để thu hồi nợ xong, thì hộ ông Thạch H được quyền khởi kiện ông Nguyễn Tấn P và bà Lê Thị Anh Đ để trả lại phần tiền mà Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam đã xử lý thửa đất 913 nêu trên bằng một vụ án dân sự khác.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí, lãi suất chậm thi hành án, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Thạch H, bà Kiên Thị H, anh Thạch Mô N, chị Thạch Thị Sa Q, anh Thạch L, chị Thạch Thị Sa R kháng cáo trong hạn luật định yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Tấn P ngày 12/12/2011, công nhận diện tích đất 15.660m², thửa số 913, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã Kim Hòa, huyện Cầu Ngang thuộc quyền sử dụng của gia đình; yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 24/3/2016 giữa Ngân hàng N với ông Nguyễn Tấn P và bà Lê Thị Anh Đ đối với diện tích đất 15.660m², thửa số 913, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã Kim Hòa, huyện Cầu Ngang.

Ngày 28/8/2020, Viện trưởng VKSND tỉnh Trà Vinh kháng nghị đề nghị sửa án sơ thẩm, công nhận hợp đồng thế chấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên đơn kháng cáo, Kiểm sát viên giữ nguyên kháng nghị. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

** Ý kiến tranh luận của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người kháng cáo cho rằng:* Đương sự có yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông P nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân huyện Cầu Ngang vào tham gia tố tụng, xét xử vi phạm thẩm quyền, đưa người tham gia tố tụng nhưng chưa có lời khai; việc cho vay, thế chấp các bên xác tại lập thời điểm Bộ luật dân sự năm 2005 có hiệu lực, nhưng cấp sơ thẩm áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết là không đúng; việc chuyển quyền sử dụng đất từ hộ ông H sang ông P không có sự tham gia của các con ông H là thành viên hộ gia đình nên vô hiệu; Ngân hàng khi nhận tài sản thế chấp của ông P không đến hiện trường để thẩm định tài sản, nên không biết đất đang do gia đình ông H canh tác, nên Ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình như án sơ thẩm đã nhận định. Xét thấy án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, áp dụng sai pháp luật về nội dung đề nghị hủy án sơ thẩm.

** Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:*

Vào năm 1996, hộ ông Thạch H được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 15.660m², thửa 913, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại xã K, huyện C, tỉnh T. Thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ ông Thạch H gồm có 06 người: Ông Thạch H, bà Kiên Thị H, bà

Thạch Thị Huỳnh L, anh Thạch Mô N, chị Thạch Thị Sa Q và anh Thạch L. Ngày 29/11/2011, ông Thạch H và bà Kiên Thị H cho ông P mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 913 để thế chấp vay Ngân hàng, bằng cách ông H, bà H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P thửa đất nêu trên để ông P được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đem thế chấp Ngân hàng. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng giả tạo nhằm che đậy việc mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, còn giao dịch mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn có hiệu lực theo Điều 129 Bộ luật Dân sự 2005; thửa đất 913 cấp cho hộ nhưng chỉ có ông H bà H ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng là vi phạm về định đoạt tài sản chung của hộ gia đình quy định tại Điều 109 Bộ luật Dân sự 2005, nên cũng bị vô hiệu theo Điều 128 Bộ luật Dân sự 2005. Tuy nhiên, Ngân hàng khi nhận tài sản thế chấp thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Tấn P, trong trường hợp này Ngân hàng được xem là người thứ ba ngay tình theo Điều 133 Bộ luật dân sự 2015 cần được bảo vệ. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là có căn cứ.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên trong trường hợp ông P bà Đ không có tiền trả nợ thì Ngân hàng được quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ; nhưng đồng thời cũng chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của hộ ông Thạch H hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H bà H với ông P, công nhận cho hộ ông H được quyền sử dụng diện tích 15.660m² loại đất trồng lúa nước, thuộc thửa đất số 913, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại xã K, huyện C, tỉnh T.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án như trên không thể thi hành án, bởi vì khi bản án có hiệu lực pháp luật hộ ông Thạch H yêu cầu cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Thạch H đối với thửa đất nêu trên, trường hợp ông P bà Đ không có tiền thanh toán nợ cho Ngân hàng, Ngân hàng sẽ không còn tài sản để phát mãi thu hồi nợ; hoặc ngược lại trường hợp Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp sẽ không còn tài sản để hộ ông H đăng ký xin cấp quyền sử dụng đất. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh T, sửa Bản án số 49/2020/DS-ST ngày 27/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh theo hướng hướng chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng, không tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp, Ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp ông P không có tiền trả nợ. Hộ ông Thạch H được quyền khởi kiện ông P bà Đ ở một vụ kiện khác để yêu cầu bồi thường thiệt hại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc ông Nguyễn Tấn P và bà Lê Thị Anh Đ phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam tổng số tiền là 380.171.234 đồng. Buộc ông P bà Đ phải chịu lãi suất chậm trả cho Ngân hàng đối với số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất

quá hạn được ghi trong hợp đồng. Những quyết định này của án sơ thẩm các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị, không liên quan đến việc kháng cáo, kháng nghị, nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án và thủ tục tố tụng: Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông P và bà Đ trả nợ vay, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp. Quá trình tố tụng, vợ chồng ông Thạch H, bà Kiên Thị H và 04 người con gồm chị Thạch Thị Sa R, chị Thạch Thị Sa Q, anh Thạch Mô N và anh Thạch L cùng yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông H, bà H với ông P vào năm 2011, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp cho ông P và hủy hợp đồng thế chấp giữa ông P với Ngân hàng. Với các yêu cầu này của đương sự, Tòa án cấp sơ thẩm xác định có 03 quan hệ tranh chấp phải giải quyết trong vụ án (tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản) là đầy đủ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp cho ông P ngày 12/12/2011 đối với thửa đất số 913, diện tích 15.660 m², tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã K, huyện C, tỉnh T là thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà H với ông P, nên đây là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt, nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân huyện C vào tham gia tố tụng trong vụ án là đúng quy định của pháp luật, thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về pháp luật áp dụng để giải quyết vụ án: Ngày 29/3/2018, Ngân hàng và ông P, bà Đ thỏa thuận ký Hợp đồng tín dụng số 202/NHNT.TV.18 với khoản tiền vay 300.000.000 đồng (bút lục số 13 đến 19) và Phụ lục số 01 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 177/2016/VCB.TV ngày 24/3/2016 (bút lục 20, 21). Như vậy, Ngân hàng và ông P, bà Đ xác lập giao dịch dân sự thuộc phạm vi điều chỉnh của Bộ luật dân sự năm 2015, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 để ra Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2020/DS-ST là áp dụng đúng pháp luật về nội dung.

[4] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ngày 29/11/2011 ông Thạch H và bà Kiên Thị H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P diện tích đất 15.660m², thửa 913, tọa lạc tại Ấp K, xã K, huyện C, tỉnh T, được Ủy ban xã Kim Hòa chứng thực ngày 29/11/2011, sau đó ông P nộp thế chuyển quyền, đăng ký biến động quyền sử dụng đất, ngày 12/12/2011 Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tấn P (bút lục số 93 đến 102). Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H bà H với ông P đã hoàn thành thủ tục pháp lý, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

[5] Về tính pháp lý của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất: Sau khi được đứng tên quyền sử dụng đất nêu trên, ông P đem thế chấp vay vốn tại Ngân hàng N - Chi nhánh tỉnh T từ ngày 12/01/2012 (bút lục 37, 38, 39), đến ngày 24/3/2016 ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 177/2016/VCB.TV với thỏa thuận nghĩa vụ đảm bảo trong thời hạn 05 năm kể từ ngày ký hợp đồng (bút lục 13 đến 19), ngày 29/3/2018 ký Phụ lục số 01 của Hợp đồng thế chấp quyền sử

dụng đất số 177/2016/VCB.TV ngày 24/3/2016 (bút lục 20, 21); và để phục vụ cho việc thế chấp, Ngân hàng cũng đã tiến hành định giá tài sản đảm bảo, kiểm tra thực tế tài sản đảm bảo (bút lục 144 đến 148). Với các chứng cứ này thể hiện Ngân hàng khi nhận thế chấp tài sản đảm bảo của ông P đã thực hiện đầy đủ quy định của pháp luật về giao dịch bảo đảm.

[6] Quá trình giải quyết vụ án ông P cho rằng đất ông thế chấp Ngân hàng do nhận chuyển nhượng của ông H, bà H, không thừa nhận mượn quyền sử dụng đất như ông H khai. Đến khi gia đình ông H cung cấp cho Tòa án “TỜ ĐƠN CHO MƯỢN GIẤY KHOÁNG” (bút lục 83-84), Tờ đơn có chữ ký của ông Thạch H, ông P, bà Đ cùng hai người con của ông H là Thạch Thị Sa Q và Thạch Thị Sa Rương (Rưone) thì ông P mới thừa nhận. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào chứng cứ này và các lời khai của ông P trong quá trình tố tụng (bút lục 162, 163, 224) khẳng định không có việc ông P nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H, ông P được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/12/2011 diện tích đất 15.660m², thửa 913, tọa lạc tại Ấp K, xã K, huyện C, tỉnh T là có sự thỏa thuận giữa ông P và bên gia đình ông H với mục đích để ông P có điều kiện vay vốn tại Ngân hàng là đúng bản chất sự việc. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập không có đầy đủ các con của ông H tham gia, nhưng theo “TỜ ĐƠN CHO MƯỢN GIẤY KHOÁNG” thì có chị Thạch Thị Sa Q và Thạch Thị Sa R cùng ký tên, nên chị Thạch Thị Sa Q và Thạch Thị Sa R biết rõ quyền sử dụng đất sẽ được chuyển tên cho ông P để vay Ngân hàng, thực tế ông P đã đem quyền sử dụng đất diện tích 15.660m² thế chấp thời gian dài, bắt đầu từ năm 2012, gia đình ông H biết nhưng không ai phản đối gì, cũng không trình báo chính quyền địa phương hoặc thông báo cho Ngân hàng, nên khi nhận thế chấp Ngân hàng không thể biết được quyền sử dụng đất của ông P đem thế chấp có việc thỏa thuận như trên. Tại Khoản 2, Điều 133 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *“Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu”*. Vì vậy, Ngân hàng được xem là người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ.

[7] Căn cứ những nội dung nhận định [4], [5], [6] trên, có đủ căn cứ để khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện giữa ông H, bà H với ông P là vô hiệu, nhưng không có việc giao đất, không có việc trả tiền nên không có hậu để giải quyết. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu, nhưng quyền sử dụng đất đã được ông P làm đầy đủ thủ tục pháp lý, được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó ông P đem thế chấp Ngân hàng, nên hợp đồng thế chấp không bị vô hiệu. Vì vậy, kháng cáo của gia đình ông H và ý kiến trình của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp không có căn cứ để chấp nhận. Ông H và các thành viên trong gia đình được quyền khởi kiện, yêu cầu ông P, bà Đ phải hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại trong vụ án dân sự khác theo quy định tại khoản 3 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[8] Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xử hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông H, bà H với ông P,

tuyên cho Ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, nhưng lại công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông H là mâu thuẫn, gây khó khăn cho công tác thi hành án. Vì vậy, kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh và ý kiến phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa đề nghị sửa án sơ thẩm là có căn cứ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Áp dụng Điều 133 của Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo ông Thạch H, bà Kiên Thị H, anh Thạch Mô N, chị Thạch Thị Sa Q, anh Thạch L, chị Thạch Thị Sa R. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh T, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2020/DS-ST ngày 27/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh T.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N - Chi nhánh Trà Vinh.

Buộc ông Nguyễn Tấn P và bà Lê Thị Anh Đ phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam số nợ gốc là 300.000.000đ (*ba trăm triệu đồng*), tiền lãi trong hạn là 69.908.219đ (*sáu mươi chín triệu, chín trăm lẻ tám nghìn, hai trăm mười chín đồng*), tiền lãi quá hạn tính đến ngày xét xử sơ thẩm 27/8/2020 là 10.263.015đ (*mười triệu, hai trăm sáu mươi ba nghìn, không trăm mười lăm đồng*). Tổng cộng là 380.171.234đ (*ba trăm tám mươi triệu, một trăm bảy mươi một nghìn, hai trăm ba mươi bốn đồng*).

Kể từ ngày 28/8/2020 cho đến khi thi hành án xong, đối với số nợ gốc chưa trả, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả lãi theo mức lãi suất quá hạn (lãi suất chậm trả) được ghi trong hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 202/NHNT.TV.18 ngày 29/3/2018 cho đến khi thi hành án xong.

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 15.660m² loại đất trồng lúa thuộc thửa đất số 913, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã K, huyện C, tỉnh T được thực hiện giữa ông Thạch H, bà Kiên Thị H với ông Nguyễn Tấn P do Ủy ban nhân dân xã Kim Hòa chứng thực vào ngày 29/11/2011. Hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 214433 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh cấp cho ông Nguyễn Tấn P ngày 12/12/2011 đối với thửa đất số 913, diện tích 15.660m², tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã K, huyện C, tỉnh T.

Trường hợp ông Nguyễn Tấn P, bà Lê Thị Anh Đ không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi nói trên cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam, thì Ngân hàng N được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phát mãi diện tích đất 15.660m², loại đất trồng lúa, thửa 913, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã K, huyện C, tỉnh T để thu hồi nợ. Trong trường hợp phát mãi toàn bộ diện tích đất 15.660m² (*hoặc phát mãi một phần*), thì sau khi thanh

toán nợ cho Ngân hàng và các chi phí có liên quan nếu tiền còn thừa được chi trả cho hộ ông Thạch H; trường hợp phát mãi một phần diện tích đất đã đủ tiền thi hành án, thì phần đất còn lại giao trả cho hộ ông Thạch H, hộ ông Thạch H có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Sau khi Ngân hàng N yêu cầu phát mãi xử lý tài sản thế chấp thừa đất số 913, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã K, huyện C, tỉnh T để thu hồi nợ xong, thì hộ ông Thạch H được quyền khởi kiện ông Nguyễn Tấn P và bà Lê Thị Anh Đ để yêu cầu hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại trong vụ án dân sự khác theo quy định tại khoản 3 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về phí phí tố tụng:

- Buộc ông Nguyễn Tấn P và bà Lê Thị Anh Đ phải chịu 210.000đ (*hai trăm mười nghìn đồng*) tiền chi phí cung cấp thông tin địa chính.

- Hoàn trả cho Ngân hàng N số tiền tạm ứng đã nộp 500.000đ (*năm trăm nghìn đồng*). Ngân hàng N liên hệ Tòa án nhân dân huyện Châu Thành nhận 290.000đ (*hai trăm chín mươi nghìn đồng*), Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành thu của ông Nguyễn Tấn P và bà Lê Thị Anh Đ số tiền 210.000đ (*hai trăm mười nghìn đồng*) để chi trả cho Ngân hàng N.

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Nguyễn Tấn P và bà Lê Thị Anh Đ phải chịu 19.308.561đ (*mười chín triệu, ba trăm lẻ tám nghìn, năm trăm sáu mươi một đồng*).

- Ông Thạch H, bà Kiên Thị H, Thạch Thị Sa R, Thạch Mô N, Thạch Thị Sa Q và Thạch L cùng là người dân tộc Khmer sống tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn và cùng có đơn xin miễn án phí dân sự sơ thẩm, nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả lại cho Ngân hàng N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 8.416.000đ (*tám triệu, bốn trăm mười sáu nghìn đồng*) theo Biên lai thu số 0005091 ngày 23/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh T.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh T;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Văn Lục

