

Bản án số: 16/2024/DS-PT

Ngày: 19 - 01 - 2024

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và vay tài sản.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Sơn Nữ Phà Ca

Các Thẩm phán:

Bà Trần Thị Ngọc Dung

Ông Lâm Triệu Hữu

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Kim Yến – Thư ký của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Ông Phan Thanh Hào - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 288/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vay tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 135/2023/DSST ngày 06 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 06/2024/QĐPT-DS ngày 02 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Bích T; Nơi cư trú: Ấp V, xã V, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H; Nơi cư trú: Ấp V, xã V, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Bé B; Nơi cư trú: Ấp V, xã V, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

2. Anh Lê Văn Q; Nơi cư trú: Số A, đường C, tổ D, ấp T, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Chị Đào Thị Hoàng O; Nơi cư trú: Ấp V, xã V, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

4. Anh Võ Hoàng M; Nơi cư trú: Khu vực H, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

5. Ngân hàng thương mại cổ phần B2; Trụ sở: LPB T T, phường T, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Nam T1. Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mai Hoàng Đức D. Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần B2 – Chi nhánh V.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Mai Hoàng Đức D: Ông Từ Hồng Xuân H1. Chức vụ: Chuyên viên Xử lý nợ Ngân hàng TMCP B2 – Chi nhánh V (Văn bản ủy quyền ngày 19/01/2024).

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần B2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 23/8/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn chị Nguyễn Thị Bích T trình bày:

Chị là chủ sử dụng thửa đất số 469, tờ bản đồ số 22, diện tích 209,2m², loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Nguồn gốc do mẹ ruột là bà Nguyễn Thị B1 Bấy tặng cho chị. Trước đây, chị có vay số tiền 90.000.000 đồng tại Ngân hàng N – Phòng G. Vào ngày 24/11/2020, chị vay của bà H số tiền 150.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng, khi vay bà H trả số tiền vay ngân hàng 90.000.000 đồng cho chị và lãi suất 02 tháng là 15.000.000 đồng, tiền hoa hồng 15.000.000 đồng, còn lại chị nhận được số tiền 30.000.000 đồng. Sau khi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chị lập hợp đồng mua bán nhà đất thửa 469 cho bà H, trên đất có căn nhà cấp 4, bà H có cam kết cho chị chuộc lại nhà đất với giá 150.000.000 đồng, không quy định thời gian chuộc. Sau đó, chị yêu cầu bà H chuộc đất thì bà H yêu cầu chuộc với giá 500.000.000 đồng.

Sau đó, bà H đã lập thủ tục cho chị Đào Thị Hoàng O đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay chị yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/11/2020 giữa chị và bà Nguyễn Thị H; vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H và chị Đào Thị Hoàng O đối với thửa đất số 469, tờ bản đồ số 22, diện tích 209,2m², tọa lạc ấp V, xã V, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Chị đồng ý trả cho bà H số tiền 150.000.000 đồng. Trên phần đất thửa số 469, tờ bản đồ số 22, diện tích 209,2m² có căn nhà cấp 4 và hiện nay do bà Nguyễn Thị Bé B, chị T đang quản lý, sử dụng.

Tại bản tự khai ngày 19/9/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn Nguyễn Thị H trình bày:

Bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của chị T. Phần nhà và thửa đất 469, tờ bản đồ số 22, diện tích 209,2m², tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện T, tỉnh Vĩnh Long do bà nhận chuyển nhượng từ chị T, giá chuyển nhượng 150.000.000 đồng. Năm 2022 bà chuyển nhượng lại thửa đất trên cho chị O với giá 100.000.000 đồng và hiện tại chị O đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại bản tự khai ngày 19/9/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đào Thị Hoàng O trình bày:

Chị có nhận chuyển nhượng thửa đất 469 từ mẹ ruột là bà Nguyễn Thị H. Trường hợp chị T yêu cầu chuộc lại nhà và đất thì chị đồng ý cho chị T chuộc lại với giá là 500.000.000 đồng. Tuy nhiên, bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 469 hiện nay chị đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng thương mại cổ phần B2 với số tiền 600.000.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 24/4/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Hoàng M trình bày:

Anh là chồng chị O, thống nhất theo lời trình bày của chị O. Ngoài ra, anh không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Tại bản tự khai ngày 19/9/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bé B trình bày:

Bà là mẹ ruột của chị T, bà yêu cầu bà H cho chị T chuộc lại nhà và đất với giá 150.000.000 đồng, hiện tại giá trị nhà đất của thửa 469 hơn 1.000.000.000 đồng và hiện nay bà đang quản lý, sử dụng căn nhà gắn liền thửa đất 469. Ngoài ra, bà không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Tại bản tự khai ngày 25/8/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Văn Q trình bày:

Anh là chồng chị T, thống nhất theo lời trình bày của chị T. Ngoài ra, anh không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 20/7/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần B2 trình bày:

Ngày 06/6/2022, anh Võ Hoàng M, chị Đào Thị Hoàng O và ngân hàng có ký kết hợp đồng tín dụng cụ thể ngân hàng có cho anh M, chị O vay số tiền 600.000.000 đồng, thời hạn vay từ ngày 06/6/2022 đến ngày 06/6/2037, mục đích vay tiêu dùng, lãi suất cho vay 12%/năm, lãi suất được điều chỉnh 3 tháng một lần, lãi suất phạt quá hạn 150% lãi suất cho vay trong hạn, lãi suất nợ chậm trả do hai bên thỏa thuận 10%/năm. Trong quá trình thực hiện anh M, chị L đã thanh toán số tiền gốc 36.740.010 đồng và tiền lãi phát sinh tương ứng. Tuy nhiên, đến ngày 16/5/2023 anh M, chị O không thanh toán các khoản nợ và lãi phát sinh quá hạn. Khoản vay thứ hai (thẻ tín dụng) được cấp 30.000.000 đồng.

Nay ngân hàng yêu cầu chị Đào Thị Hoàng O và anh Võ Hoàng M phải trả cho ngân hàng toàn bộ nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng số HDTC852202200111 ngày 06/6/2022 tính ngày 06/10/2023 nợ gốc 563.259.940 đồng, lãi trong hạn, quá hạn là 29.935.587 đồng, tổng cộng vốn lãi 593.195.527 đồng và thẻ tín dụng vốn gốc 30.000.000 đồng, lãi 9.844.997 đồng và tiếp tục trả lãi phát sinh cho đến khi chị O và anh M thanh toán xong toàn bộ khoản vay theo mức lãi suất mà hai bên đã thỏa thuận theo hợp đồng tín dụng số HDTC852202200111 ngày 06/6/2022 và thẻ tín dụng.

Trường hợp chị O và anh M không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng thì đề nghị cơ quan có thẩm quyền cho tiến hành kê biên và xử lý tài sản đảm bảo để trả nợ vay cho ngân hàng theo hợp đồng thế chấp tài sản số 069/2022/HĐTC/PGD V ký ngày 06/6/2022 là thửa đất số 469, tờ bản đồ số 22, loại đất ở tại nông thôn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CT 148027, số vào sổ cấp giấy CS11808 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 25/10/2017 cho chị Đào Thị Hoàng O đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong trường hợp nếu hợp đồng thế chấp tài sản số 069/2022/HĐTC/PGD VungLiem bị vô hiệu thì ngân hàng yêu cầu bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm

cùng với chị Đào Thị Hoàng O và anh Võ Hoàng M thanh toán toàn bộ nợ gốc, lãi cho ngân hàng theo thỏa thuận thể hiện trong hợp đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 135/2023/DS-ST ngày 06 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Căn cứ Điều 116, Điều 124, Điều 131, Điều 463, Điều 466 của Bộ luật Dân sự; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 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. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Bích T.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị Bích T với bà Nguyễn Thị H được xác lập ngày 24/11/2020 và vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H với chị Đào Thị Hoàng O được xác lập ngày 11/5/2022 đối với thửa đất số 469, tờ bản đồ số 22, diện tích 209,2m², tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Buộc chị T có nghĩa vụ trả lại bà H số tiền 150.000.000 đồng và chịu lãi suất 0,83%/tháng tính từ ngày khởi kiện 23/8/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm 06/10/2023 là 16.434.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần B2.

Vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản 069/2022/HĐTC/PGD Vũng Liêm ký ngày 06/6/2022 là thửa đất số 469, tờ bản đồ số 22, loại đất ở tại nông thôn, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CT 148027, sổ vào sổ cấp giấy CS11808 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 25/10/2017 cho chị Đào Thị Hoàng O đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc bà Nguyễn Thị H, chị Đào Thị Hoàng O, anh Võ Hoàng M có trách nhiệm liên đới trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần B2 toàn bộ nợ gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng số HDTD852202200111 ngày 06/6/2022 tính ngày 06/10/2023 nợ gốc 563.259.940 đồng, lãi trong hạn, quá hạn là 29.935.587 đồng, tổng cộng vốn lãi 593.195.527 đồng và tiếp tục trả lãi phát sinh cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản vay theo mức lãi suất mà hai bên đã thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng số HDTD852202200111 ngày 06/6/2022.

Buộc anh Võ Hoàng M, chị Đào Thị Hoàng O có trách nhiệm trả số tiền vay thế tín dụng cho Ngân hàng thương mại cổ phần B2 vốn gốc 30.000.000

đồng, lãi 9.844.997 đồng và tiếp tục lãi phát sinh của thẻ tín dụng cho đến khi thanh toán xong nợ.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Ngày 20 tháng 10 năm 2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần B2 có đơn kháng cáo với nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng thế chấp tài sản số 069/2022/HĐTC/PGD VungLiem ký ngày 06/6/2022 là thửa đất số 469, tờ bản đồ số 22, loại đất ở tại nông thôn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CT 148027, sổ vào sổ cấp giấy CS11808 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 25/10/2017 cho chị Đào Thị Hoàng O đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần B2 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp tài sản số 069/2022/HĐTC/PGD V ký ngày 06/6/2022 giữa Ngân hàng với chị O đối với thửa đất số 469, tờ bản đồ số 22, loại đất ở tại nông thôn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hiệu lực. Lý do khi quy trình thẩm định của Ngân hàng khách quan, độc lập và đúng theo quy định. Ngân hàng có chụp hình ảnh bên trong nhà và chính quyền địa phương xác nhận tình trạng nhà, đất không tranh chấp.

Chị T không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của ngân hàng thương mại cổ phần B2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/11/2020 giữa chị với bà H là hợp đồng giả tạo che giấu hợp đồng vay số tiền 150.000.000 đồng. Nhà, thửa đất số 469, tờ bản đồ số 22, diện tích 209,2m² từ trước đến nay do chị quản lý, sử dụng.

Bà H thừa nhận giao dịch giữa bà với chị T là hợp đồng chuyển nhượng nhà đất thửa 469, giá 150.000.000 đồng bà đã giao đủ tiền nhưng chị T chưa giao nhà đất cho bà sử dụng. Nhà đất từ trước đến nay vẫn do chị T quản lý, sử dụng. Hình ảnh bên trong ngôi nhà do chị T cung cấp cho bà khi bà nhận chuyển nhượng, sau đó bà giao cho ngân hàng. Tháng 5 năm 2022 bà chuyển nhượng nhà, thửa đất 469 lại cho chị O, giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng nhưng hợp đồng ghi giá 100.000.000 đồng. Bà H đã nhận đủ tiền nhưng chưa bàn giao nhà, đất cho chị O sử dụng, lý do chị T đang quản lý không bàn giao.

Chị O cho rằng nhận chuyển nhượng nhà, thửa đất 469 từ bà H, giá 400.000.000 đồng chị đã giao đủ tiền nhưng bà H chưa giao nhà, đất. Tháng 6 năm 2022 chị thế chấp thửa đất 469 để vay tiền tại ngân hàng thương mại cổ phần B2 để vay số tiền 600.000.000 đồng. Khi chị vay tiền ngân hàng chị có báo cho nhân viên ngân hàng biết nhà, thửa đất 469 chị chỉ đứng tên trên giấy tờ, chưa quản lý, sử dụng. Nay chị không có khả năng trả tiền đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng: Tất cả đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến xét xử phúc thẩm.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 12, Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức, thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần B2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn. Ngân hàng thương mại cổ phần B2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Hoàng M, bà Nguyễn Thị Bé B được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt đối với các đương sự.

[2] Chị Nguyễn Thị Bích T cho rằng có vay của bà Nguyễn Thị H số tiền 150.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 5%/tháng, không thỏa thuận thời hạn vay, hai bên không lập hợp đồng vay tiền mà lập hợp đồng mua bán đất ngày 24/11/2020 giữa chị Nguyễn Thị Bích T và bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 469, tờ bản đồ số 22, diện tích 209,2m², đồng thời lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/11/2020 giữa chị Nguyễn Thị Bích T và bà Nguyễn Thị H, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 150.000.000 đồng, hợp đồng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã V. Chị T thừa nhận đã nhận 150.000.000 đồng từ bà H và chị đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 469 cho bà H giữ, còn nhà và đất thửa 469 chị vẫn quản lý, sử

dụng. Còn bà H thì cho rằng bà nhận chuyển nhượng phần nhà và đất thửa 469 do chị Nguyễn Thị Bích T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng, bà H đã giao đủ tiền nhưng chị T chưa bàn giao nhà, thửa đất 469 cho bà H.

Xét tại hợp đồng mua bán ngày 24/11/2020 thể hiện “*Bên A đồng ý bán nhà và đất với giá 150.000.000 đồng. Bên B sẽ giữ đất cho bên A đến khi bên A cần mua lại sẽ bán lại với giá 150.000.000 đồng*”. Bà H cho rằng giao dịch giữa bà và chị H là giao dịch chuyển nhượng nhưng hai bên lại lập hợp đồng mua bán thỏa thuận bà H giữ đất cho chị H để đảm bảo cho số tiền vay, ngoài ra bà H cũng không cung cấp chứng cứ chứng minh thể hiện giao dịch giữa bà và chị T là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng thời, bà H đồng ý cho chị T chuộc lại nhà và đất thửa 469 với giá là 150.000.000 đồng. Tại phiên tòa, các đương sự thừa nhận nhà, thửa đất số 469, tờ bản đồ số 22, diện tích 209,6m², tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện T, tỉnh Vĩnh Long từ trước đến nay vẫn do bà B, chị T quản lý, sử dụng. Như vậy, có căn cứ xác định chị T vay của bà H số tiền 150.000.000 đồng và việc hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 469, tờ bản đồ số 22, diện tích 209,6m² là nhằm thế chấp đảm bảo cho số tiền vay.

Ngày 11/5/2022, bà H và ông Đào Ngọc Á lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 469 cho chị Đào Thị Hoàng O, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 100.000.000 đồng, đến ngày 18/5/2022 chị Hoàng O được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận đứng tên mặt 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 469. Xét bà H biết rõ giao dịch ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 469 giữa bà H với chị T là nhằm đảm bảo cho số tiền vay 150.000.000 đồng và bà H là mẹ chị O nhưng ngày 11/5/2022 giữa bà Nguyễn Thị H, ông Đào Ngọc Á và chị Đào Thị Hoàng O lại ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 469 và bà H cho rằng giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng là không có căn cứ. Do đó, án sơ thẩm xử vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/5/2022 giữa bà Nguyễn Thị H, ông Đào Ngọc Á và chị Đào Thị Hoàng O đối với thửa đất số 469 là có căn cứ.

Căn cứ Điều 124 và Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo bị vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực và giao dịch dân sự không làm phát sinh, thay đổi chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Do đó, cấp sơ thẩm xử vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/11/2020

giữa chị Nguyễn Thị Bích T và bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 469 là có căn cứ. Án sơ thẩm buộc chị T trả cho bà H số tiền vay 150.000.000 đồng và tiền lãi vay phát sinh của số tiền 150.000.000 đồng cho bà H từ ngày 23/8/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm là 06/10/2023 với mức lãi suất 0,83%/tháng tương đương 13 tháng 13 ngày là 16.724.500 đồng, nhưng cấp sơ thẩm chỉ tính 16.434.000 đồng, tổng cộng vốn lãi là: 166.434.000 đồng. Bà H cũng thống nhất bản án sơ thẩm và không kháng cáo.

Về xử lý hợp đồng vô hiệu: Tại phiên tòa, các đương sự không yêu cầu xử lý hợp đồng vô hiệu do nhà, đất thửa 469 từ trước đến nay chị T vẫn quản lý, sử dụng nên Hội đồng xét xử không giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

[3] Về hợp đồng thế chấp tài sản: Sau khi đứng tên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chị O và anh M dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 469, diện tích 209,6m² để thế chấp khoản vay 600.000.000 đồng tại Ngân hàng B2.

Ngân hàng thương mại cổ phần B2 kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp tài sản số 069/2022/HĐTC/PGD V ký ngày 06/6/2022 đối với thửa đất số 469, tờ bản đồ số 22, loại đất ở tại nông thôn có hiệu lực và cho rằng quy trình thẩm định hồ sơ trước khi ký kết hợp đồng của Ngân hàng là khách quan, độc lập, có đăng ký thế chấp đúng theo quy định, khi thẩm định cán bộ Ngân hàng có chụp hình ảnh bên trong nhà và chính quyền địa phương xác nhận tình trạng nhà, đất không tranh chấp.

Căn cứ vào 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 dân sự 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”* và theo quy định tại khoản 10 Điều 3 Luật Đất đai 2013 quy định: *“Chuyển quyền sử dụng đất là việc chuyển giao quyền sử dụng đất từ người này sang người khác thông qua các hình thức chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất và góp vốn bằng quyền sử dụng đất”*. Chị O, anh M chỉ thế chấp thửa đất 469 nêu trên cho Ngân hàng, chứ không phải là chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 10 Điều 3 Luật Đất đai 2013.

Tuy nhiên, tại phiên tòa các đương sự đều thừa nhận thửa đất 469 tuy do chị O đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng trên đất có căn nhà cấp 4 do chị T quản lý, sử dụng từ trước đến nay và khi chị O lập thủ tục vay ngân hàng, bà H cung cấp hình ảnh bên trong nhà cho Ngân hàng, thời điểm

thẩm định tài sản chị O có thông báo về tình trạng tài sản nhà, thửa đất 469 chị O không quản lý, sử dụng. Do đó có căn cứ thủ tục thẩm định trước khi vay của Ngân hàng thương mại cổ phần B2 đối với tài sản nhà, thửa đất 469 là không thực hiện được, ngân hàng không thẩm định, xác minh làm rõ tình trạng tài sản nên không biết bà B, chị T vẫn quản lý, sử dụng nhà đất và ngân hàng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh chị T biết việc thế chấp tài sản này. Vì vậy, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 069/2022/HĐTC/PGD Vung Liêm ký ngày 06/6/2022 đối với thửa đất số 469, tờ bản đồ số 22, loại đất ở tại nông thôn của Ngân hàng thương mại cổ phần B2 không phải là giao dịch chuyển giao quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 10 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 nên Ngân hàng thương mại cổ phần B2 không được coi là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015

Do đó, án sơ thẩm xử vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 069/2022/HĐTC/PGD Vung Liêm ký ngày 06/6/2022 đối với thửa đất số 469, tờ bản đồ số 22, loại đất ở tại nông thôn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CT 148027, số vào sổ cấp giấy CS11808 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 25/10/2017 cho chị Đào Thị Hoàng O đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ngân hàng thương mại cổ phần B2 là có căn cứ. Vì vậy, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần B2.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên Ngân hàng thương mại cổ phần B2 phải chịu án phí là 300.000 đồng.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá, về án phí sơ thẩm không có kháng cáo, không kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức, thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần B2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 135/2023/DS-ST ngày 06 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

Áp dụng Điều 116, Điều 122, Điều 124, Điều 131, Điều 133, Điều 357, Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 3, Điều 100, Điều 106, Điều 166, Điều 167, Điều 188, Điều 195 của Luật Đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Bích T.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị Bích T với bà Nguyễn Thị H được xác lập ngày 24/11/2020 và vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H với chị Đào Thị Hoàng O được xác lập ngày 11/5/2022 đối với thửa đất số 469, tờ bản đồ số 22, diện tích 209,2m², tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Buộc chị T có nghĩa vụ trả lại bà H số tiền vốn là 150.000.000 đồng và tiền lãi là 16.434.000 đồng, tổng cộng 166.434.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Các đương sự có nghĩa vụ đăng ký kê khai quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần B2.

Vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản 069/2022/HĐTC/PGD Vũng Liêm ký ngày 06/6/2022 là thửa đất số 469, tờ bản đồ số 22, loại đất ở tại nông thôn, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CT 148027, sổ vào sổ cấp giấy CS11808 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 25/10/2017 cho chị Đào Thị Hoàng O đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc bà Nguyễn Thị H, chị Đào Thị Hoàng O, anh Võ Hoàng M có trách nhiệm liên đới trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần B2 toàn bộ nợ gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng số HDTD852202200111 ngày 06/6/2022 tính ngày 06/10/2023 nợ gốc 563.259.940 đồng, lãi trong hạn, quá hạn là 29.935.587 đồng, tổng cộng vốn lãi 593.195.527 đồng và tiếp tục trả lãi phát sinh cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản vay theo mức lãi suất mà hai bên đã thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng số HDTD852202200111 ngày 06/6/2022.

Buộc anh Võ Hoàng M, chị Đào Thị Hoàng O có trách nhiệm trả số tiền vay thẻ tín dụng cho Ngân hàng thương mại cổ phần B2 vốn gốc 30.000.000 đồng, lãi 9.844.997 đồng và tiếp tục lãi phát sinh của thẻ tín dụng cho đến khi thanh toán xong nợ.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng thương mại cổ phần B2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 10785 ngày 25 tháng 10 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá, về án phí sơ thẩm không có kháng cáo, không kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. 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 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:

- CA: 01;
- TACC: 01;
- VKSND TVL: 02;
- TAND H.TO: 01;
- VKSND H.TO: 01;
- Chi Cục THADS H.TO: 01;
- Dương sự: 04;
- Lưu: 04.

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

(đã ký)

Sơn Nữ Phà Ca