

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

**CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 275/2021/DS-PT
Ngày 26-11-2021
*Về việc “Tranh chấp hợp đồng
CN, thế chấp QSDĐ và Hợp đồng tín dụng”*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Thanh Tùng

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Bình

Bà Lê Thị Thu Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Mến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây N tham gia phiên tòa:
bà Nguyễn Thị Thu Sinh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 tháng 11 và ngày 26 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 143/2021/TLPT-DS ngày 12 tháng 7 năm 2021 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, thế chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng tín dụng*”.

Do Bản án số: 17/2021/DS-ST ngày 05-5-2021 của Tòa án nhân dân thị xã H T, tỉnh Tây N bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 148/2021/QĐPT-DS ngày 24 tháng 8 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Huỳnh N L, sinh năm 1978; cư trú: số nhà B1/5A, ấp Trường C, xã Trường H, thị xã H T, tỉnh Tây N, có mặt ngày 08-11-2021, vắng mặt ngày 26-11-2021.

Người đại diện cho nguyên đơn là anh Diệp Văn C, sinh năm 1987; cư trú: số 56, đường 24 Bời Lờ, khu phố N T1, phường N Sơn, T phố Tây N, tỉnh Tây N; theo văn bản ủy quyền số: 58, quyền số: 01/2020 do Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Long T Bắc, huyện H T (nay thị xã H T) chứng thực ngày 05-02-2020, có mặt.

2. Bị đơn: Chị Trần Thị Tuyết N, sinh năm 1996; cư trú: K52/8D, khu phố Hiệp H, phường Hiệp T2, thị xã H T, tỉnh Tây N, có mặt ngày 08-11-2021, vắng mặt ngày 26-11-2021.

Người đại diện cho bị đơn là ông Lâm Hoàng T, sinh năm 1959; cư trú: số 145/12 Bis, đường Lê Quang Định, Phường 14, quận Bình T4, T phố Hồ Chí M; theo văn bản ủy quyền số: 5597, quyền số: 09/2021 do Văn phòng

Công chứng Nguyễn Gia T chứng nhận ngày 06-11-2021, có mặt ngày 08-11-2021, vắng mặt ngày 26-11-2021.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Anh Trương Văn T2, sinh năm 1995; cư trú: số 81, đường Võ Thị Sáu, Khu phố 6, Phường 4, T phố Tây N, tỉnh Tây N; nơi đăng ký nhân khẩu thường trú: ấp 2, xã Suối N, huyện T2 C, tỉnh Tây N; có mặt.

3.2. Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam; địa chỉ: Tầng 1 và 2, tòa nhà Sailing Tower, số 111 A, đường Pasteur, phường Bến Nghé, Quận 1, T phố Hồ Chí M; do ông Nguyễn Mạnh T, sinh năm 1986, ông Đặng Đình P, sinh năm 1989 và bà Lại Thị L, sinh năm 1978; cán bộ Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam làm đại diện theo giấy ủy quyền số: 98795.21 ngày 04-11-2021, có mặt.

3.3. Chị Nguyễn N T, sinh năm 2003; cư trú: B1/5A, ấp Trường C, xã Trường H, thị xã H T, tỉnh Tây N, vắng mặt.

3.4. Anh Nguyễn T T5, sinh năm 1997; cư trú: B1/22, ấp Trường C, xã Trường H, thị xã H T, tỉnh Tây N, vắng mặt.

4. Người kháng cáo: bà Huỳnh N L là nguyên đơn.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân thị xã H T, tỉnh Tây N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và người đại diện trình bày: Ngày 07-11-2018 bà L vay của anh T2 số tiền 400.000.000 đồng với lãi suất 04%/tháng, thời hạn vay 02 năm, mục đích để kinh doanh mua bán; anh T2 yêu cầu bà L phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T2 để bảo đảm cho khoản tiền nhưng không được kê khai đăng ký chuyển quyền sử dụng đất trong thời hạn 02 năm kể từ ngày 07-11-2018. Do không tin tưởng anh T2, nên bà L và anh T2 thỏa thuận bà L ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất diện tích 359,9 m² thửa số 499 tờ bản đồ số 30 tại ấp Trường C, xã Trường H, huyện H T (nay Thị xã H T) cho chị N (là bạn của con gái bà L và anh T2) đứng tên hộ trên hợp đồng; giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng. Cuối năm 2019 bà L P hiện chị N thế chấp 359,9 m² đất cho Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam để vay tiền nên làm đơn khởi kiện yêu cầu:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và chị N vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây N đã cấp cho chị N.

Yêu cầu hủy hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản giữa chị N với Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam.

Bà L đồng ý trả cho anh T2 số tiền nợ gốc là 400.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật.

Bị đơn và người đại diện trình bày: thừa nhận chị N có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà L nhưng không có giao cho bà L số tiền 50.000.000 đồng; bà L cũng không có giao đất, nhà cho chị N để quản lý sử dụng. Sau khi được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 20-11-2018 và ngày 03-7-2019 chị N ký 02 hợp đồng tín dụng vay của Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam số tiền 700.000.000 đồng, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 359,9 m² thửa số 499 tờ bản đồ số 30 và tài sản gắn liền với đất; toàn bộ số tiền vay chị giao cho anh T2, anh T2 đóng tiền lãi cho Ngân hàng. Ngân hàng khởi kiện yêu cầu trả nợ chị không có ý kiến gì, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh T2 trình bày: ngày 07-11-2018 anh cho bà L vay số tiền 400.000.000 đồng, lãi suất 04%/tháng, thời hạn vay 02 năm; bà L đã trả tiền lãi được 01 tháng là 16.000.000 đồng. Để bảo đảm cho khoản tiền vay anh T2 yêu cầu bà L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho N đứng tên hộ.

Tháng 4-2019 anh T2 cho chị Trâm (con bà L) vay tiếp số tiền 200.000.000 đồng, với lãi suất 04%/tháng, có làm giấy tay. Anh T2 trừ tiền lãi của số tiền 400.000.000 đồng từ tháng 01-2019 đến tháng 4 -2019 là 04 tháng là 64.000.000 đồng. Số tiền còn lại 136.000.000 đồng anh giao cho chị Trâm.

Về khoản tiền vay của Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam, anh T2 thừa nhận lời trình bày của chị N là đúng.

Người đại diện cho Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam trình bày: thừa nhận lời trình bày của chị N về việc vay tiền là đúng. Hiện nay chị N còn nợ Ngân hàng tổng cộng 874.757.349 đồng (Trong đó tiền vốn vay là 686.660.000 đồng, tiền lãi nợ trong hạn là 7.814.766 đồng, tiền lãi nợ quá hạn 180.282.583 đồng). Ngân hàng yêu cầu chị N phải trả khoản tiền nợ gốc và nợ lãi nêu trên, nếu chị N không trả nợ yêu cầu P mãi tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2021/DS-ST ngày 05-5-2021 của Tòa án nhân dân thị xã H T, tỉnh Tây N.

Áp dụng các Điều 122, 124, 131, 133, 500, 463, 466, 468 của Bộ luật dân sự; Điều 91, 95 Luật tổ chức tín dụng; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 9801 quyển số 18 ngày 07-11-2018 được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Gia T đối với phần đất thửa số 499 tờ bản đồ số 30 diện tích 359,9 m² giữa bà L với chị N vô hiệu.

2. Không chấp nhận các yêu cầu của bà L gồm:

2.1. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 369794, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 04657 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 15-11-2018 cho chị Trần Thị Tuyết N.

2.2. Yêu cầu hủy hợp đồng tín dụng số 2018.1307.HĐTD.641 ngày 21-11-2018 và hợp đồng tín dụng ngày 03-7-2019.

3.3. Yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp số 2018.1307.HĐTC.641 ngày 21-11-2018 và hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình T trong tương lai số 2018.1307.1.HĐTC.641 ngày 21-11-2018 giữa chị N với Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam.

3. Buộc bà Huỳnh N L phải trả cho anh Trương Văn T2 số tiền tổng cộng 655.603.939 đồng (Trong đó: tiền vốn vay 416.500.000 đồng, tiền lãi trong hạn và quá hạn 239.103.939 đồng).

4. Buộc chị Trần Thị Tuyết N phải trả cho bà Huỳnh N L số tiền là 1.306.541.960 đồng.

5. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam đối với chị Trần Thị Tuyết N.

Buộc chị Trần Thị Tuyết N phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam số tiền 874.757.349 đồng (Trong đó: tiền nợ gốc là 686.660.000 đồng, tiền lãi nợ trong hạn là 7.814.766 đồng, tiền lãi nợ quá hạn 180.282.583 đồng). Trường hợp chị N không trả hết số tiền nêu trên thì Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam được quyền yêu cầu P mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng để thu hồi nợ.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 18-5-2021 bà L kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L.

- Ngày 19-5-2021 Viện kiểm sát nhân dân thị xã H T kháng nghị yêu cầu xác định lại số tiền vay bà L phải có trách nhiệm phải trả cho anh T2 và tính lại tiền án phí theo quy định của pháp luật.

- Ngày 09-6-2021 anh T2 kháng cáo yêu cầu bà L trả thêm 200.000.000 đồng tiền nợ gốc do chị Trâm vay vào tháng 4 năm 2019 và tiền lãi suất trong hạn và quá hạn.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà L và anh T2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây N giữ nguyên kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã H T về khoản tiền vay và tiền lãi giữa bà L đối với anh T2.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện cho theo ủy quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam trình bày: việc chị N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hợp pháp; hợp đồng thế chấp tài sản giữa chị N với Ngân hàng được công chứng và đăng ký thế chấp đúng theo quy định của pháp luật; Ngân hàng là người thứ ba ngay tình trong việc cho vay và nhận thế chấp tài sản. Yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp tài sản, buộc chị N phải trả

cho Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam tiền nợ gốc, tiền lãi suất trong hạn và tiền lãi suất quá hạn theo quy định của pháp luật. Yêu cầu được P mại tài sản để thu hồi nợ.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây N:

+ Về tố tụng: Thư ký, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng những quy định pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và chị N là giả tạo, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu là có căn cứ. Về khoản tiền vay giữa bà L và anh T2, Tòa án cấp sơ thẩm xác định không đúng quy định của pháp luật. Hợp đồng thế chấp tài sản giữa chị N và Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam: Khi cho vay Ngân hàng không thẩm định, xác M nên không biết bà L và các con bà L đang quản lý sử dụng nhà, đất; chị N thế chấp tài sản bà L không biết; Ngân hàng không có tài liệu chứng cứ chứng M bà L biết việc thế chấp này. Trong trường hợp này Ngân hàng thương mại cổ phần quốc tế Việt Nam không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật dân sự năm 2015, đề nghị tuyên bố vô hiệu. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm không đưa anh Nguyễn T T5 và chị Nguyễn N T là con ruột của bà L vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót. Tại biên bản lấy lời khai anh T5 và chị T đồng ý tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thấy phù hợp nên chấp nhận. Anh T5 và chị T có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt Anh T5 và chị T là có căn cứ theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét nội dung kháng cáo, kháng nghị.

[2.1] Về khoản tiền vay 400.000.000 đồng ngày 07-11-2018: tại phiên tòa phúc thẩm bà L và anh T2 thừa nhận, ngày 07-11-2018 bà L vay của anh T2 số tiền gốc là 400.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận là 04%/tháng, thời hạn vay 02 năm. Như vậy, có đủ căn cứ để xác định bà L vay tiền của anh T2 là có thật, hợp đồng vay có kỳ hạn, có lãi. Tại phiên tòa phúc thẩm bà L đồng ý trả cho anh T2 số tiền nợ gốc là 400.000.000 đồng là có căn cứ theo quy định tại Điều 463 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên chấp nhận.

Về lãi suất, theo khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “*Lãi suất cho vay do các bên thỏa thuận không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền vay*”. Tức 01 tháng là 1,67%/tháng.

Mức lãi suất bà L và anh T2 thỏa thuận là 04%/tháng vượt quá quy định của pháp luật là 2,33%/tháng, nên không có hiệu lực theo quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Như vậy, số tiền lãi bà L phải có nghĩa vụ trả cho anh T2 theo quy định tại khoản 5 Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015 cụ thể như sau:

- Tiền lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả là 160.320.000 đồng = 400.000.000 đồng tiền nợ gốc x lãi suất 1,67%/tháng x 24 tháng (từ ngày 07-11-2018 đến ngày 07-11-2020).

Tại phiên tòa bà L và anh T2 thống nhất số tiền lãi mà bà L đã trả cho anh T2 là 02 lần, lần 1 ngày 07-11-2018 là 16.000.000 đồng, lần 2 ngày 07-4-2019 là 64.000.000 đồng, tổng cộng: 80.000.000 đồng.

- 160.320.000 đồng tiền lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả trừ 80.000.000 đồng tiền lãi đã trả còn lại 80.320.000 đồng lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả (1).

- 3.950.000 đồng tiền lãi trên nợ lãi chưa trả (2) = 80.320.000 đồng tiền lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả x 0,83%/tháng (lãi suất theo khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015) x 05 tháng 27 ngày (từ ngày 08-11-2020 đến ngày 05-5-2021).

- 59.000.000 đồng tiền lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả (3) = 400.000.000 đồng tiền nợ gốc quá hạn chưa trả x 2,5%/tháng (1,67% lãi suất trong hạn x 150%) x 05 tháng 27 ngày (08-11-2020 – 05-5-2021).

Bà L phải có nghĩa vụ trả cho anh T2 số tiền nợ gốc là 400.000.000 đồng và tiền lãi trong hạn và quá hạn tính đến ngày 05-5-2021 là 143.270.000 đồng; tổng cộng tiền gốc và tiền lãi tính đến ngày 05-5-2021 là 543.270.000 đồng.

* Tòa án cấp sơ thẩm lấy 400.000.000 đồng nợ gốc x 05 tháng (07-11-2018 – 07-4-2019) x 1,67%/tháng = 33.400.000 đồng, sau đó cộng tiền nợ gốc và tiền lãi T 433.400.000 đồng x 19 tháng (từ ngày 08-4-2019 – 07-11-2020) x 1,67%/tháng = 570.917.820 đồng. Sau đó tiếp tục tính lãi suất quá hạn để buộc bà L phải trả cho anh T2 tổng cộng: 655.603.939 đồng. Trong đó tiền nợ gốc 416.000.000 đồng gồm (400.000.000 đồng bà L vay của anh T2 và 16.000.000 đồng tiền chi Trâm vay của anh T2 đưa lại cho bà L) và tiền lãi trong hạn và quá hạn là 239.103.939 đồng là không đúng với quy định tại khoản 2 Điều 5 của Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và khoản 5 Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã H T và kháng cáo của bà L là có căn cứ nên chấp nhận.

[2.2] Về khoản tiền vay 200.000.000 đồng ngày 07-4-2019: bà L không thừa nhận và không đồng ý trả; anh T2 cho rằng cho bà L và chị Trâm (con bà L) vay tiếp 200.000.000 đồng ngày 07-4-2019, tiền giao cho chị Trâm nhận. Xét thấy, trong giai đoạn xét xử sơ thẩm anh T2 không làm đơn khởi kiện yêu cầu giải quyết nên Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết khoản tiền này, cho nên anh T2 không có quyền kháng cáo yêu cầu trả thêm số tiền 200.000.000 đồng. Căn cứ vào điểm a khoản 4 Điều 274 của Bộ luật Tố tụng dân sự, trả lại đơn kháng

cáo và tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho anh T2. Anh có quyền làm đơn khởi kiện để được giải quyết bằng vụ án khác khi có đơn yêu cầu.

[2.3] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với chị N: tại phiên tòa phúc thẩm bà L, anh T2, chị N thừa nhận. Bà L ký hợp đồng chuyển nhượng 359,9m² đất thửa số 499 tờ bản đồ số 30 cho chị N là giả tạo nhằm che giấu giao dịch khác (Hợp đồng vay tài sản); chị N không giao tiền cho bà L, bà L không giao đất cho chị N. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là có căn cứ theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật dân sự năm 2015. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 369794 ngày 15-11-2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây N cấp cho chị Trần Thị Tuyết N không còn giá trị, bà L yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng là không cần thiết. Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh N L theo quy định của Luật Đất đai.

[2.4] Về Hợp đồng tín dụng: chị N trình bày, sau khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo giữa bà L và chị N được ký kết; ngày 15-11-2018 chị N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 359,9m² thửa số 499 tờ bản đồ số 30 tại ấp Trường C, xã Trường H, huyện H T (nay Thị xã H T).

- Ngày 21-11-2018 chị N ký hợp đồng tín dụng số: 2018.1307.HĐTD.641 với Ngân hàng thương mại cổ phần quốc tế Việt Nam chi nhánh Tây N vay số tiền 500.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng (từ ngày 23-11-2018 đến 22-11-2019), lãi suất cho vay 10,1%/năm, trả tiền lãi hàng tháng vào ngày 17.

- Ngày 03-7-2019 chị N tiếp tục ký hợp đồng tín dụng số: 6106588.19 với Ngân hàng thương mại cổ phần quốc tế Việt Nam chi nhánh Tây N vay số tiền 200.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng (từ ngày 04-7-2019 đến 03-7-2024), lãi suất cho vay 11,6%/năm, trả tiền gốc hàng tháng vào ngày 03 hàng tháng, mỗi kỳ trả 3.335.000 đồng; mục đích vay sửa chữa nhà trên đất diện tích 359,9m² thửa số 499 tờ bản đồ số 30 tại ấp Trường C, xã Trường H, huyện H T (nay Thị xã H T). Anh T2 đã trả được 13.340.000 đồng tiền nợ gốc còn lại 186.660.000 đồng.

- Tính đến ngày 05-5-2021 chị N thừa nhận còn nợ Ngân hàng thương mại cổ phần quốc tế Việt Nam chi nhánh Tây N số tiền nợ gốc là 686.660.000 đồng. Ngân hàng có đơn khởi kiện yêu cầu chị N phải trả nợ gốc và nợ lãi. Tòa án cấp sơ thẩm buộc chị N phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần quốc tế Việt Nam 874.757.349 đồng (trong đó tiền nợ gốc là 686.660.000 đồng, tiền lãi suất trong hạn là 7.814.766 đồng, tiền lãi suất quá hạn là 180.282.583 đồng) là có căn cứ theo quy định tại Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng nên chấp nhận.

Bà L kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng tín dụng giữa chị N với Ngân hàng thương mại cổ phần quốc tế Việt Nam là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[2.5] Về Hợp đồng thế chấp tài sản giữa chị N với Ngân hàng thương mại cổ phần quốc tế Việt Nam.

- Chị N và đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thừa nhận: để bảo đảm cho khoản tiền vay của Ngân hàng, chị N ký 02 hợp đồng thế chấp tài sản gồm: (1) Hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất số: 2018.1307.HĐTC.641 tài sản thế chấp gồm: quyền sử dụng đất 359,9m² thửa số 499 tờ bản đồ số 30 tại ấp Trường C, xã Trường H, huyện H T (nay Thị xã H T) để bảo đảm cho khoản tiền nợ gốc là 500.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số: 2018.1307.HĐTD.641 ngày 21-11-2018. (2) Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình T trong tương lai số: 2018.1307.1.HĐTC.641 ngày 21-11-2018, tài sản thế chấp gồm: nhà cấp 4 diện tích xây dựng 100m² trên thửa số 499 tờ bản đồ số 30 để bảo đảm cho khoản nợ gốc, lãi, phí, tiền phạt và các khoản phải trả khác theo hợp đồng tín dụng số: 2018.1307.HĐTD.641 ngày 21-11-2018 và các hợp đồng thỏa thuận cấp tín dụng khác ký giữa hai bên trong khoảng thời gian từ ngày 21-11-2018 đến ngày 21-11-2018. Chị N đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 359,9m² thửa số 499 tờ bản đồ số 30 tại ấp Trường C, xã Trường H, huyện H T (nay Thị xã H T) và được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh tỉnh Tây N-Chi nhánh H T chứng nhận ngày 22-11-2018. Riêng căn nhà cấp 4 diện tích xây dựng 100m² trên thửa số 499 tờ bản đồ số 30 không có đăng ký thế chấp.

Xét thấy: chị N thừa nhận việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà L là giả tạo, bà L không giao nhà, đất cho chị N; chị không có giao tiền mua đất cho bà L. Tuy nhiên, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chị N ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho Ngân hàng thương mại cổ phần quốc tế Việt Nam để vay tiền, trong khi nhà, đất bà L và các con bà L là chị T, anh T5 đang quản lý sử dụng. Khi cho vay Ngân hàng không thẩm định, xác M nên không biết bà L và các con bà L đang quản lý sử dụng nhà, đất; chị N ký hợp đồng thế chấp tài sản bà L không biết; Ngân hàng không có tài liệu chứng cứ chứng M bà L biết việc thế chấp này. Trong trường hợp này, bên nhận thế chấp Ngân hàng thương mại cổ phần quốc tế Việt Nam không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật dân sự năm 2015, mục 1 phần II Công văn số: 64/TANDTC-PC ngày 03-4-2019 và mục 1 phần III Công văn số: 02/TANDTC-PC ngày 02-8-2021 của Tòa án nhân dân tối cao, nên Hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất số: 2018.1307.HĐTC.641 và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình T trong tương lai số: 2018.1307.1.HĐTC.641 cùng ngày 21-11-2018 giữa chị N với Ngân hàng thương mại cổ phần quốc tế Việt Nam vô hiệu.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định cho rằng hợp đồng thế chấp tài sản đã được đăng ký, bên nhận thế chấp Ngân hàng thương mại cổ phần quốc tế Việt Nam là người thứ ba ngay tình để công nhận hợp đồng thế chấp, Ngân hàng có quyền yêu cầu P mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ; buộc chị N phải T toán cho bà L

tiền giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là 1.306.541.960 đồng, chị N phải chịu 61.096.258 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm là không đúng.

Bà L kháng cáo yêu cầu tuyên bố các hợp đồng thế chấp tài sản vô hiệu có căn cứ nên chấp nhận. Viện kiểm sát nhân dân thị xã H T kháng nghị cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm buộc chị N phải chịu 61.096.258 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm là sai là có căn cứ, nên chấp nhận.

[3] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: theo khoản 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *“Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận”*. Trong trường hợp này, bà L không giao nhà, đất cho chị N cho nên không cần buộc chị N phải trả lại nhà, đất cho bà L; chị N không có giao tiền mua đất cho bà L cho nên không buộc bà L phải trả tiền mua đất cho chị N.

[4] Từ những phân tích trên xét thấy một phần kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã H T là có căn cứ nên chấp nhận sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2021/DS-ST ngày 05-5-2021 của Tòa án nhân dân thị xã H T, tỉnh Tây N.

[5] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu yêu của chị N không được chấp nhận, nên chị N phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản là 1.467.000 đồng theo quy định tại Điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ghi nhận bà L đã nộp xong. Buộc chị N phải T toán cho bà L số tiền 1.467.000 đồng.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Do chấp nhận yêu cầu của bà L về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, cho nên chị N phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

- Bà L phải chịu 25.730.800 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm về việc trả nợ tiền vay cho anh T2. Nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí do bà L đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0013837 ngày 19-8-2019 và 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0008813 ngày 02-6-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Thị xã H T. Bà L còn phải nộp tiếp 25.130.800 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Chị N phải chịu 38.242.720 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm về việc trả nợ tiền vay cho Ngân hàng.

- Ngân hàng thương mại cổ phần quốc tế Việt Nam phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm về việc tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản vô hiệu. Nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí do Ngân hàng thương mại cổ phần quốc tế Việt Nam đã nộp 16.078.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0008424 ngày 09-01-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Thị xã H T. Hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần quốc tế Việt Nam 15.778.000 đồng tiền tạm ứng án phí.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo của bà L được chấp nhận cho nên bà L không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Hoàn trả cho bà Huỳnh N L 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền số 0009872 ngày 18-5-2021 của Chi cục Thi hành án Thị xã H T.

[8] Hoàn trả cho anh Trương Văn T2 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền số 0009922 ngày 01-7-2021 của Chi cục Thi hành án Thị xã H T.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng các Điều 124; khoản 2 Điều 131; khoản 2 Điều 133; Điều 463; khoản 5 Điều 466; Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh N L; chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thị xã H T, tỉnh Tây N.

2. Sửa Bản án sơ thẩm số: 17/2021/DS-ST ngày 05-5-2021 của Tòa án nhân dân thị xã H T, tỉnh Tây N.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh N L yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu.

3.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh N L với chị Trần Thị Tuyết N đối với phần đất có diện tích 359,9m² thửa số 499 tờ bản đồ số 30 tại ấp Trường C, xã Trường H, huyện H T (nay Thị xã H T) do Văn phòng Công chứng Nguyễn Gia T chứng nhận số: 9801, quyền số 18 ngày 07-11-2018 vô hiệu.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh N L theo quy định của Luật Đất đai.

3.2. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất số: 2018.1307.HĐTC.641 ngày 21-11-2018 giữa chị Trần Thị Tuyết N với Ngân hàng thương mại cổ phần quốc tế Việt Nam đối với phần đất có diện tích 359,9m² thửa số 499 tờ bản đồ số 30 tại ấp Trường C, xã Trường H, huyện H T (nay Thị xã H T) do Văn phòng Công chứng Nguyễn Duy L chứng nhận số: 7596, quyền số 10 ngày 07-11-2018 vô hiệu.

3.3. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình T trong tương lai số: 2018.1307.1.HĐTC.641 cùng ngày 21-11-2018 giữa chị Trần Thị Tuyết N với Ngân hàng thương mại cổ phần quốc tế Việt Nam đối căn nhà cấp 4, diện tích 100 m² nằm trên thửa số 499 tờ bản đồ số 30 tại ấp Trường C, xã Trường H, huyện H T (nay Thị xã H T) vô hiệu.

4. Buộc bà Huỳnh N L phải có nghĩa vụ trả cho anh Trương Văn T2 số tiền 543.270.000 (năm trăm bốn mươi ba T5 hai trăm bảy mươi nghìn) đồng. (Trong đó nợ gốc là 400.000.000 đồng và tiền lãi trong hạn và quá hạn tính đến ngày 05-5-2021 là 143.270.000 đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 06-5-2021) 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 là 2,5%/tháng.

5. Buộc chị Trần Thị Tuyết N phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần quốc tế Việt Nam số tiền 874.757.349 (tám trăm bảy mươi bốn T5, bảy trăm năm mươi bảy ngàn, ba trăm bốn mươi chín) đồng. (Trong đó tiền nợ gốc là 686.660.000 đồng, tiền lãi suất trong hạn là 7.814.766 đồng, tiền lãi suất quá hạn là 180.282.583 đồng tính đến ngày 05-5-2021).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 06-5-2021) 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 các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

6. Về chi phí tố tụng:

Buộc chị Trần Thị Tuyết N phải T toán cho bà Huỳnh N L 1.467.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

7.1. Chị Trần Thị Tuyết N phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

7.2. Bà Huỳnh N L phải chịu 25.370.800 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí do bà L đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0013837 ngày 19-8-2019 và 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0008813 ngày 02-6-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Thị xã H T. Bà Huỳnh N L còn phải nộp tiếp 25.130.800 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

7.3. Chị Trần Thị Tuyết N phải chịu 38.242.720 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

7.4. Ngân hàng thương mại cổ phần quốc tế Việt Nam phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí do Ngân hàng thương mại cổ phần quốc tế Việt Nam đã nộp 16.078.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0008424 ngày 09-01-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Thị xã H T. Hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần quốc tế Việt Nam 15.778.000 đồng tiền tạm ứng án phí.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm:

8.1. Hoàn trả cho bà Huỳnh N L 300.000 đồng tiền tạm ứng án phúc thẩm theo biên lai thu tiền số 0009872 ngày 18-5-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Thị xã H T.

8.2. Hoàn trả cho anh Trương Văn T2 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền số 0009922 ngày 01-7-2021 của Chi cục Thi hành án Thị xã H T.

9. Trường hợp Bản án được thi hành 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 theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây N;
- TAND thị xã H T;
- Chi cục THADS thị xã H T;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phan Thanh Tùng

