TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 125/2021/DS-PT.
Ngày: 12-04-2021.
V/v: Tranh chấp hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất; vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy chỉnh lý biến động trên giấy chứng quyền sử dụng đất; Tranh chấp hợp đồng tín dụng và Hủy hợp đồng thế chấp

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Các Thẩm phán: 1. Ông Trần Tấn Quốc

2. Ông Nguyễn T1 Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Hồng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 và ngày 12 tháng 04 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 22/2021/TLPT-DS ngày 01 tháng 02 năm 2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất; Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy chỉnh lý biến động trên giấy chứng quyền sử dụng đất; Tranh chấp hợp đồng tín dụng và Hủy hợp đồng thế chấp".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 200/2020/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 50/2021/QĐ-PT ngày 22 tháng 02 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Hoài V, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Khu vực C, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Ngô Tấn Thành - Luật sư văn phòng luật sư Minh Tấn thuộc đoàn luật sư tỉnh Long An.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

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

3.1. Văn phòng công chứng Đ do ông Trần Văn C – Trưởng văn phòng đại diện.

Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.2. Ông Lê Ngọc T, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Số X đường K, Phường E, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ông Huỳnh Bửu T1, Sinh năm 1982.

Địa chỉ: Số F, đường N, Phường B, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Số T, đường D, Phường C, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chỗ ở hiện nay: Ấp Bình Thủy, xã Hòa Khánh Đông, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

3.5. Ông Lê Hải D1, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Khu vực C, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.6. Ngân hàng thương mại cổ phần QD (gọi tắt Ngân hàng) do ông Nguyễn Tiến D - Chủ tịch Hội đồng quản trị đại diện (có yêu cầu độc lập).

Địa chỉ: Số D, phố B, phường H, quận K, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Đình C - Giám đốc Công ty TNHH Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng QD (Ủy quyền thường xuyên)

Người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng: Ông Tống Long H - Chuyên viên xử lý nợ.

Địa chỉ: Số Q, đường K, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo văn bản ủy quyền ngày 14/7/2020).

3.7. Ủy ban nhân dân huyện Đ do ông Trần Văn L - Chủ tịch đại diện.

Địa chỉ: Ô7 khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông L: Bà Nguyễn Thị Bé B - Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ (Theo văn bản ủy quyền ngày 29/9/2020).

3.8. Ông Lê Hải D1, sinh năm 1976.

3.9. Bà Võ Thị Đ, sinh năm 1947.

3.10. Anh Lê Trường G, sinh năm 1999.

3.11. Cháu Lê Quốc T2, sinh năm 2009 có người đại diện hợp pháp ông Lê Hải D1.

3.12. Cháu Lê Thị Hồng Y, sinh năm 2006 có người đại diện hợp pháp ông Lê Hải D1.

3.13. Trương Thị Ngọc Mai, sinh năm 1979.

Cùng địa chỉ: Khu vực C, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

4. Người kháng cáo: Ngân hàng thương mại cổ phần QD.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 29 tháng 11 năm 2018; đơn khởi kiện bổ sung ngày 06 tháng 7 năm 2020; đơn khởi kiện bổ sung ngày 28 tháng 8 năm 2020 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Hoài V trình bày:

Ngày 13 tháng 02 năm 2017, ông Lê Hoài V có vay của bà Nguyễn Thị Kim L 300.000.000đ với lãi suất 1%/tháng, thời hạn vay 10 năm. Hai bên có làm giấy tay vay tiền do bà L ghi. Để làm tin bà L yêu cầu ông V phải ký Hợp đồng ủy quyền QSD đất diện tích 11.802m^2 các thửa 8, 286, 238, 265, 264 tờ bản đồ 12, 16 tại Khu vực C, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An trên đất có nhà của ông Lê Hải D1, Lê Trường G, bà Võ Thị Đ đang ở và ông V đóng lãi suất cho bà L đến 9/2017 với số tiền mỗi tháng 3.000.000đ. Tại thời điểm ký giao dịch, bà L không có đất ruộng nên yêu cầu ông V ký Hợp đồng ủy quyền QSD đất diện tích 11.802m^2 các thửa 8, 286, 238, 265, 264 tờ bản đồ 12, 16 tại Khu vực C, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An cho bà Nguyễn Thị N là người của bà L. Đến tháng 9/2017, ông V ngưng đóng lãi cho bà L vì lý do ông V phát hiện đất của ông V đã chuyển nhượng cho người khác nên gọi điện cho bà L để thỏa thuận sự việc thì bà L khóa máy và ông V không tìm được bà L. Đến năm 2018, Ngân hàng đến đất yêu cầu ông V giao nhà đất để Ngân hàng phát mãi. Từ đó ông V mới biết bà N chuyển nhượng cho ông Lê Ngọc T, ông T chuyển nhượng cho ông Huỳnh Bửu T1, ông T1 thế chấp QSD đất trên cho Ngân hàng. Ông V xác định không có chuyển nhượng đất cho bà L mà chỉ vay tiền thế chấp giấy bằng hình thức ủy quyền quyền sử dụng đất. Do đó, ông Lê Hoài V yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa giải quyết các vấn đề sau:

1. Vô hiệu hợp đồng ủy quyền QSD đất diện tích 11.802m^2 thuộc các thửa 8, 286, 238, 265, 264 tờ bản đồ 12, 16 tại Khu vực C, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An được ký kết giữa ông Lê Hoài V với bà Nguyễn Thị N được Văn phòng Công chứng Đ công chứng số 2026 Quyển 02TP/CC - SCC/HĐGD, ngày 13/02/2017.

2. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất diện tích 11.802m^2 thuộc các thửa 8, 286, 238, 265, 264 tờ bản đồ 12, 16 tại Khu vực C, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An được ký kết giữa ông Lê Hoài V do bà bà Nguyễn Thị N đại diện với ông Lê Ngọc T được Văn phòng Công chứng Đ công chứng số 3167, quyển 02TP/CC - SCC/HĐGD, ngày 28/02/2017.

3. Hủy thông tin chỉnh lý biến động ngày 03/3/2017 trên giấy chứng nhận QSD đất cấp cho ông Lê Hoài V chuyển sang tên ông Lê Ngọc T diện tích

11.802m^2 thuộc các thửa 8, 286, 238, 265, 264 tờ bản đồ 12, 16 tại Khu vực C, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

4. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất diện tích 11.802m^2 thuộc các thửa 8, 286, 238, 265, 264 tờ bản đồ 12, 16 tại Khu vực C, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An được ký kết giữa ông Lê Ngọc T với ông Huỳnh Bửu T1 được Văn phòng Công chứng Đ công chứng số 5004, quyển 03TP/CC - SCC/HĐGD, ngày 21/3/2017.

5. Hủy thông tin chỉnh lý biến động ngày 03/4/2017 trên giấy chứng nhận QSD đất cấp cho ông Lê Ngọc T chuyển sang tên ông Huỳnh Bửu T1 diện tích 11.802m^2 thuộc các thửa 8, 286, 238, 265, 264 tờ bản đồ 12, 16 tại Khu vực C, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

6. Hủy Hợp đồng thế chấp QSD đất giữa Ngân hàng TMCP QD với ông Huỳnh Bửu T1 do Văn phòng công chứng Võ Văn N chứng thực số 3725 quyển số 8TP/CC - SCC HĐGD ngày 13/4/2017.

Ngoài ra, ông V còn yêu cầu được đi kê khai đăng ký lại giấy chứng nhận QSD đất theo quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày: Ngày 13/02/2017, bà N có cho bà L mượn số tiền 300.000.000đ để hỗ trợ vốn mua đất và có làm hợp đồng ủy quyền QSD đất với người của bà L là ông Lê Hoài V nhưng quá lâu bà L không trả nên bà N chuyển nhượng lại đất cho ông T và nhờ ông T bán đất lại cho ông T1 được số tiền 350.000.000đ. Nay ông V tranh chấp yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền QSD đất diện tích 11.802m^2 thuộc các thửa 8, 286, 238, 265, 264 tờ bản đồ 12, 16 tại Khu vực C, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An được ký kết giữa ông Lê Hoài V với bà Nguyễn Thị N được Văn phòng Công chứng Đ công chứng số 2026 quyển 02TP/CC - SCC/HĐGD, ngày 13/02/2017; Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất diện tích 11.802m^2 thuộc các thửa 8, 286, 238, 265, 264 tờ bản đồ 12, 16 tại Khu vực C, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An được ký kết giữa ông Lê Hoài V do bà bà Nguyễn Thị N đại diện với ông Lê Ngọc T được Văn phòng Công chứng Đ công chứng số 3167, quyển 02TP/CC - SCC/HĐGD, ngày 28/02/2017; Hủy thông tin chỉnh lý biến động ngày 03/3/2017 trên giấy chứng nhận QSD đất cấp cho ông Lê Hoài V chuyển sang tên ông Lê Ngọc T diện tích 11.802m^2 thuộc các thửa 8, 286, 238, 265, 264 tờ bản đồ 12, 16 tại Khu vực C, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An; Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 11.802m^2 thuộc các thửa 8, 286, 238, 265, 264 tờ bản đồ 12, 16 tại Khu vực C, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An được ký kết giữa ông Lê Ngọc T với ông Huỳnh Bửu T1 được Văn phòng Công chứng Đ công chứng số 5004, quyển 03TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 21/3/2017; Hủy thông tin chỉnh lý biến động ngày 03/4/2017 trên giấy chứng nhận QSD đất cấp cho ông Lê Ngọc T chuyển sang tên ông Huỳnh Bửu T1 diện tích 11.802m^2 thuộc các thửa 8, 286, 238, 265, 264 tờ bản đồ 12, 16 tại Khu vực C, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An; Hủy Hợp đồng thế chấp QSD đất giữa Ngân hàng với ông Huỳnh Bửu T1 do Văn phòng công chứng số 4, tỉnh Long An chứng thực số 5582 quyển số 12TP/CC - SCC HĐGD ngày 22/7/2016.

Ngoài ra, ông V còn yêu cầu được đi kê khai đăng ký lại giấy chứng nhận QSD đất theo quy định của pháp luật thì bà N không có ý kiến gì vì bà N đã thu hồi được số tiền 300.000.000đ bà N bỏ ra cho mượn xong.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Ngọc T trình bày: Ông T là tài xế của bà N và xác định vào năm 2017, ông T có nhận chuyển nhượng QSD đất của bà Nguyễn Thị N diện tích 11.802m^2 thuộc các thửa 8, 286, 238, 265, 264 tờ bản đồ 12, 16 tại Khu vực C, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An nhưng đó chỉ là trên giấy tờ chứ ông T không biết gì và sau đó ông T đã theo yêu cầu của bà N chuyển nhượng lại diện tích đất trên cho ông Huỳnh Bửu T1. Ông T không có ý kiến gì qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và xin vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Bửu T1 trình bày: Ngày 31/3/2017, ông T1 có nhận chuyển nhượng của ông T diện tích 11.802m^2 thuộc các thửa 8, 286, 238, 265, 264 tờ bản đồ 12, 16 tại Khu vực C, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An nhưng chỉ đứng tên dùm. Sau khi được cấp giấy chứng nhận QSD đất, ông đã mang tài sản trên đi thế chấp tại Ngân hàng TMCP QD để vay số tiền 1.470.000/000đồng. Nay Ngân hàng yêu cầu trả nợ thì ông T1 không có khả năng trả nên yêu cầu Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ và xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim L: Đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không phản hồi ý kiến gì về việc giải quyết vụ án cho Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Đ trình bày tại văn bản ngày 06/7/2019: Vào ngày 28/02/2017, Văn phòng Công chứng Đ có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Hoài V do bà Nguyễn Thị N đại diện với ông Lê Ngọc T. Đối tượng chuyển nhượng là diện tích 11.802m^2 thuộc các thửa 8, 286, 238, 265, 264 tờ bản đồ 12, 16 tại Khu vực C, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An, giá chuyển nhượng là 300.000.000đ số công chứng 3167 quyển số 02 TP/CC - SCC/HĐGD.

Vào ngày 21/3/2017, Văn phòng Công chứng Đ có nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Ngọc T với ông Huỳnh Bửu T1. Đối tượng chuyển nhượng là diện tích 11.802m^2 thuộc các thửa 8, 286, 238, 265, 264 tờ bản đồ 12, 16 tại Khu vực C, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An, giá chuyển nhượng là 20.000.000đ số công chứng 5004 quyển số 03 TP/CC - SCC/HĐGD.

Việc công chứng các hợp đồng nêu trên đúng theo trình tự quy định của pháp luật về công chứng, đúng theo ý chí tự nguyện cũng như cam kết của các bên khi tham gia giao kết hợp đồng. Vào thời điểm công chứng các đương sự không yêu cầu công chứng viên xác minh, thẩm định thửa đất và tài sản trên đất. Đồng thời Văn phòng Công chứng Đ xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện Đ trình bày tại Văn

bản ngày 18/8/2020 như sau: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 11.802m^2 thuộc các thửa 8, 286, 238, 265, 264 tờ bản đồ 12, 16 tại Khu vực C, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An cho ông Lê Hoài V vào năm 2007 là đúng trình tự theo quy định của pháp luật; Ngày 03/3/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ chỉnh lý biến động trang 3 trên giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho ông Lê Hoài V sang tên cho ông Lê Ngọc T là căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 11.802m^2 thuộc các thửa 8, 286, 238, 265, 264 tờ bản đồ 12, 16 tại Khu vực C, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An được ký kết giữa ông Lê Hoài V do bà bà Nguyễn Thị N đại diện với ông Lê Ngọc T được Văn phòng Công chứng Đ công chứng số 3167, quyển 02TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 28/02/2017; Ngày 03/4/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa chỉnh lý biến động trang 3 trên giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho ông Lê Ngọc T sang tên cho ông Huỳnh Bữu T1 là căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 11.802m^2 thuộc các thửa 8, 286, 238, 265, 264 tờ bản đồ 12, 16 tại Khu vực C, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An được ký kết giữa ông Lê Ngọc T với ông Huỳnh Bữu T1 được được Văn phòng Công chứng Đ công chứng số 5004, quyển 03TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 21/3/2017. Quan điểm của UBND huyện Đức Hòa đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật và xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP QD (có yêu cầu độc lập) do ông Tống Long H đại diện trình bày:

Ngày 13/4/2017, Ngân hàng có ký Hợp đồng tín dụng số 373/17/HĐCV/101-9390 với ông Huỳnh Bữu T1. Theo đó, Ngân hàng cho vay với nội dung chi tiết như sau: Số tiền vay 1.470.000.000đ; Mục đích vay: Tiêu dùng; Thời hạn vay: 108 tháng; Lãi suất trong hạn: 12%/năm, áp dụng từ ngày giải ngân đầu tiên đến ngày 14/7/2017; Lãi kỳ tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần, lãi suất tiếp theo bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 4,2%/năm. Mức lãi suất cơ bản nêu trên được NCB thông báo từng thời kỳ; Lãi suất qua hạn: Bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Trong quá trình vay vốn ông T1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo các nội dung cam kết thỏa thuận mà hai bên đã ký kết. Ngân hàng đã nhiều lần làm việc, đôn đốc, yêu cầu ông T1 thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ. Tuy nhiên, đến nay ông T1 vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ cho Ngân hàng, vi phạm nghiêm trọng các nội dung thỏa thuận mà hai bên đã ký kết.

Tạm tính đến ngày 30/11/2020, ông T1 còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là: 1.937.519.588đ, trong đó: Nợ gốc: 1.262.548.045đ; Lãi trong hạn: 460.513.165đ; Lãi quá hạn: 135.636.841đ; Lãi chậm trả lãi: 78.821.537đ.

Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay nêu trên, ông T1 đã ký với Ngân hàng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 481/17/HĐTC/101-9313 ngày 13/4/2017, chi tiết tài sản bảo đảm như sau: Quyền sử dụng đất diện tích 11.802m^2 thuộc các thửa 8, 286, 238, 265, 264 tờ bản đồ 12, 16 tại Khu vực C, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất,

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00132ASDĐ/0706-LA do UBND huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 16/12/1998, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 24/3/2017. Hợp đồng thế chấp nêu trên đã được công chứng và đăng ký thế chấp theo đúng quy định của pháp luật. Ông Huỳnh Bữu T1 do không trả nợ đúng theo nội dung hợp đồng tín dụng đã ký kết nên để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cũng như đảm bảo việc thu hồi vốn phục vụ hoạt động kinh doanh, Ngân hàng kính đề nghị Quý Tòa xem xét giải quyết các yêu cầu sau:

Buộc ông Huỳnh Bữu T1 phải thanh toán ngay cho Ngân hàng tổng số tiền tạm tính đến ngày 30/11/2020 là: 1.937.519.588đ, trong đó: Nợ gốc: 1.262.548.045đ; Lãi trong hạn: 460.513.165đ; Lãi quá hạn: 135.636.841đ; Lãi chậm trả lãi: 78.821.537đ; Buộc ông Huỳnh Bữu T1 phải chịu toàn bộ số tiền lãi, phí/phạt phát sinh kể từ ngày 01/12/2020 theo mức lãi suất được quy định trong Hợp đồng tín dụng số 373/17/HĐCV/101-9390 ngày 13/4/2017 cho đến khi trả hết nợ. Trường hợp ông T1 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ toàn bộ dư nợ nêu trên thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi toàn bộ các tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 373/17/HĐCV/101-9390 ngày 13/4/2017 mà ông T1 đã ký với Ngân hàng, với tài sản bảo đảm như sau: quyền sử dụng đất diện tích 11.802m^2 thuộc các thửa 8, 286, 238, 265, 264 tờ bản đồ 12, 16 tại Khu vực C, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An theo theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00132ASDĐ/0706-LA do UBND huyện Đức Hòa, tỉnh Long An cấp ngày 16/12/1998, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 24/3/2017 do ông T1 là chủ sở hữu. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 373/17/HĐCV/101-9390 ngày 13/4/2017 được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông T1 tại Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm trên không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông T1 có nghĩa vụ tiếp tục trả hết khoản nợ còn thiếu cho Ngân hàng. Trường hợp ông T1 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ còn thiếu cho Ngân hàng thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiếp tục xác minh tài sản khác thuộc sở hữu của ông T1, tiếp tục kê biên, phát mãi tài sản để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông T1 còn thiếu cho Ngân hàng. Ngoài ra Ngân hàng không đồng ý tất cả các yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hoài V nêu trên.

Vụ án được Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa tiến hành hòa giải nhưng các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 200/2020/DS-ST ngày 30/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa.

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 34 và Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 của Luật tố tụng Hành chính 2015;

Căn cứ khoản 1, 2 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 100, Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 147, Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hoài V đối với bà Nguyễn Thị N về việc *"Tranh chấp hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất"*.

Vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất diện tích số 11.802m^2 thuộc các thửa 8, 286, 238, 265, 264 tờ bản đồ 12, 16 tại Khu vực C, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An được ký kết giữa ông Lê Hoài V với bà Nguyễn Thị N được Văn phòng Công chứng Đ công chứng số 2026 quyển 02TP/CC - SCC/HĐGD, ngày 13/02/2017.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hoài V về việc: "*Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và hủy chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận QSD đất*" của các ông, bà Nguyễn Thị N, Lê Ngọc T, Huỳnh Bửu T1.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất diện tích 11.802m^2 thuộc các thửa 8, 286, 238, 265, 264 tờ bản đồ 12, 16 tại Khu vực C, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An được ký kết giữa ông Lê Hoài V do bà bà Nguyễn Thị N đại diện với ông Lê Ngọc T được Văn phòng Công chứng Đ công chứng số 3167, quyển 02TP/CC - SCC/HĐGD, ngày 28/02/2017.

- Hủy thông tin chỉnh lý biến động ngày 03/3/2017 trên giấy chứng nhận QSD đất cấp cho ông Lê Hoài V chuyển sang tên ông Lê Ngọc T diện tích 11.802m^2 thuộc các thửa 8, 286, 238, 265, 264 tờ bản đồ 12, 16 tại Khu vực C, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất diện tích 11.802m^2 thuộc các thửa 8, 286, 238, 265, 264 tờ bản đồ 12, 16 tại Khu vực C, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An được ký kết giữa ông Lê Ngọc T với ông Huỳnh Bửu T1 được Văn phòng Công chứng Đ công chứng số 5004, quyển 03TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 21/3/2017.

- Hủy thông tin chỉnh lý biến động ngày 03/4/2017 trên giấy chứng nhận QSD đất cấp cho ông Lê Ngọc T chuyển sang tên ông Huỳnh Bửu T1 diện tích 11.802m^2 thuộc các thửa 8, 286, 238, 265, 264 tờ bản đồ 12, 16 tại Khu vực C, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Các đương sự bà Nguyễn Thị Kim L, bà Nguyễn Thị N, ông Lê Ngọc T và ông Huỳnh Bửu T1 được quyền tranh chấp trong một vụ án khác về tranh chấp hợp đồng vay và hậu quả việc tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất diện tích 11.802m^2 thuộc các thửa 8, 286, 238, 265, 264 tờ bản đồ 12, 16 tại Khu vực C, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An vô hiệu.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hoài V đối với Ngân hàng TMCP QD về việc "*Tranh chấp hủy hợp đồng thế chấp"*.

Hủy Hợp đồng thế chấp QSD đất giữa Ngân hàng TMCP QD với ông Huỳnh Bửu T1 do Văn phòng công chứng Võ Văn N chứng thực số 3725 quyển số 8TP/CC – SCC HĐGD ngày 13/4/2017

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP QD với ông Huỳnh Bửu T1 về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng"*.

Buộc ông Huỳnh Bửu T1 phải trả cho Ngân hàng TMCP QD 1.937.519.588đ, trong đó: Nợ gốc: 1.262.548.045đ; Lãi trong hạn: 460.513.165đ; Lãi quá hạn: 135.636.841đồng; Lãi chậm trả lãi 78.821.537đồng9 tại thời điểm ngày 30/11/2020.

Kể từ ngày 01/12/2020 ông Huỳnh Bửu T1 phải trả thêm tiền lãi theo mức lãi nợ quá hạn theo Hợp đồng tín dụng số 373/17/HĐCV/101-9390 ngày 13/4/2017 mà hai bên đã thỏa thuận đến khi thi hành án xong.

5. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP QD yêu cầu tuyên phát mãi tài sản thế chấp là diện tích 11.802m^2 thuộc các thửa 8, 286, 238, 265, 264 tờ bản đồ 12, 16 tại Khu vực C, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

6. Ông Lê Hoài V được kê khai đăng ký quyền sử dụng đất diện tích 11.726,6m^2 thuộc các thửa 8, 286, 238, 265, 264 tờ bản đồ 12, 16 tại Khu vực C, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. Vị trí đất đính kèm Mãnh trích đo địa chính do Công ty TNHH đo đạc nhà đất TN lập ngày 26/6/2020 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 09/7/2020 và Mãnh trích đo địa chính do Công ty TNHH đo đạc nhà đất TN lập ngày 22/6/2020 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 30/6/2020.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 10/12/2020 Ngân hàng thương mại cổ phần QD kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Lê Hoài V không rút đơn khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện Ngân hàng TMCP QD ông Tống Long H không rút đơn kháng cáo, các bên đương sự không đề nghị thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án và xác định không cung cấp thêm chứng cứ mới và không yêu cầu thu thập thêm chứng cứ.

Nguyên đơn ông V đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng vì ông không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất,

ông chỉ vay tiền của bà L 300.000.000đồng. Trên đất này phía ông T1 thế chấp cho Ngân hàng vay tiền hiện tại có hai căn nhà của ông V và của ông Dương đang ở.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần QD người đại diện theo ủy quyền ông Tống Long H trình bày: Ngân hàng cho ông T1 vay số tiền 1.470.000.000đồng, thời hạn vay 108 tháng, để đảm bảo cho khoản vay này thì bên ông T1 đã thế chấp toàn bộ tài sản là phần đất 11.802m^2 thuộc các thửa đất số 8, 286, 238, 265, 264 tờ bản đồ số 12, 16 tại Khu vực C, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An cho Ngân hàng để đảm bảo cho số tiền vay. Khi Ngân hàng cho vay có kiểm tra tài sản trên giấy tờ, theo quy định thì khi Ngân hàng cho vay không bắt buộc phải có tiến hành xác minh tình trạng sử dụng phần nhà và đất thế chấp tại địa phương. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lê Hoài V trình bày: Trong quá trình Tòa án giải quyết bà N thừa nhận bà N cho bà L mượn số tiền 300.000.000đồng để bà L cho ông V vay nên ông V có ký hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất cho bà N nhưng sau đó bà L không trả tiền cho bà N nên bà N đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T giá 350.000.000đồng. Lời thừa nhận này phù hợp với chứng cứ ông V xuất trình là hợp đồng vay tiền ghi ngày 13/02/2017 giữa ông V với bà L. Như vậy, có cơ sở xác định bản chất của hợp đồng ủy quyền giữa ông V với bà N được Văn phòng công chứng Trần Văn C công chứng ngày 13/02/2017 là thế chấp để làm tin, không phải giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó, bà N chuyển nhượng cho ông T và ông T chuyển nhượng cho ông T1; ông T1 đem thế chấp cho Ngân hàng và việc Ngân hàng nhận thế chấp tài sản từ ông T1 nhưng không thẩm tra xác minh cụ thể trên đất lúc này có hai căn nhà của ông Lê Hải D1 và nhà của ông Lê Hoài V và trên đất có một ngôi mộ của ông Lê Văn X là cha của ông V nên Ngân hàng nhận thế chấp quyền sử dụng đất từ ông T1 không phải là giao dịch dân sự ngay tình nên không đủ điều kiện để áp dụng khoản 2, Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 để bảo vệ quyền lợi của ông Huỳnh Bửu T1 và Ngân hàng thương mại cổ phần QD chi nhánh Sài Gòn. Từ những phân tích trên xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào chứng cứ thể hiện tại hồ sơ, lời trình bày của các bên đương sự tại tòa. Xét thấy về thủ tục tố tụng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ các mối quan hệ giao dịch giữa bà N, ông T, ông T1 và trong quá trình giải quyết vụ án ông T1 khai ông T1 vay tiền theo yêu cầu của ông Nguyễn Hữu N1 và theo chứng cứ do Ngân hàng cung cấp thể hiện tại giấy ủy nhiệm chi

ngày 14/4/2017 thể hiện ông T1 là người yêu cầu vay nhưng người thụ hưởng tiền vay là ông Bùi Nhật Luân nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ. Do đó để giải quyết vụ án được khách quan đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thủ tục tố tụng: Kháng cáo của đại diện Ngân hàng thương mại cổ phần QD được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.1] Xét thấy, đối với bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị Kim L, ông Lê Ngọc T, ông Huỳnh Bửu T1 vắng mặt, nhưng đã được Tòa án tống đạt hợp lệ nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[1.2] Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất; vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy chỉnh lý biến động trên giấy chứng quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng tín dụng và hủy hợp đồng thế chấp theo quy định tại Điều 26, Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét đối với yêu cầu kháng cáo của đại diện Ngân hàng thương mại cổ phần QD thấy rằng: Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo và Ngân hàng xác định tài sản đảm bảo là diện tích đất 11.802m^2 thuộc các thửa 8, 286, 238, 265, 264 tờ bản đồ 12, 16 tại Khu vực C, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 481/17/HĐTC/101-9313 ngày 13/4/2017 được Văn phòng công chứng Võ Văn N chứng thực. Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng ông Hải trình bày khi nhận thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất để đảm bảo cho việc vay nợ phía Ngân hàng không có tiến hành thẩm định kiểm tra thực tế tài sản đã nhận thể chấp và theo quy định thì khi Ngân hàng cho vay không bắt buộc phải có tiến hành xác minh tình trạng sử dụng phần nhà và đất thế chấp tại địa phương. Xét thấy, quá trình Tòa án giải quyết vụ án các đương sự trình bày.

[2.1] Bà Nguyễn Thị N xác định ngày 13/02/2017 bà N có cho bà Nguyễn Thị Kim L mượn 300.000.000đồng để hỗ trợ vốn mua đất và có làm hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất với người của bà L là ông Lê Hoài V nhưng quá lâu bà L không trả tiền nên bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Ngọc T và nhờ ông T bán đất lại cho ông Huỳnh Bửu T1 được số tiền 350.000.000 đồng.

[2.2] Ông Lê Ngọc T xác định, ông là tài xế của bà N, năm 2017 ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà N diện tích 11.802m^2 thuộc các thửa 8, 286, 265, 264 nhưng đó chỉ là thủ tục trên giấy tờ dùm bà N, chứ ông không biết gì và sau đó ông đã làm theo yêu cầu của bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Huỳnh Bửu T1.

[2.3] Ông Huỳnh Bửu T1 xác định, ngày 31/3/2017 ông có nhận chuyển nhượng của ông T diện tích đất 11.802m^2 thuộc các thửa 8, 286, 265, 264 nhưng chỉ đứng tên giùm. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông đã thế chấp tại Ngân hàng TMCP QD để vay số tiền 1.470.000.000 đồng. Theo ông T1 là ông chỉ đứng tên giùm, như vậy, ông T1 đứng tên giùm ai? Ai là người thật sự nhận chuyển nhượng các thửa đất trên? Ai là người trả tiền cho bà N, trả số tiền bao nhiêu? Có phải hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa đất trên từ ông T sang ông T1 với giá chuyển nhượng thực tế là 350.000.000 đồng như bà N trình bày không?. Ông T1 cho rằng ông "chỉ đứng tên giùm" nhưng sau khi đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T1 thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng TMCP QD để vay tiền. Như vậy, ông T1 biết đất không phải của mình nhưng lại thế chấp đất để vay tiền của Ngân hàng, nay Ngân hàng khởi kiện thì ông yêu cầu Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Cần làm rõ việc ông T1 thế chấp các thửa đất để vay tiền của Ngân hàng là có hành vi gian dối nhằm lấy tiền của Ngân hàng hay không? Việc ông T1 vay tiền là vay cho cá nhân ông T1 hay vay cho ai, có liên quan đến người khác hay không? Hiện nay ông T1 còn tài sản nào khác để đảm bảo việc trả nợ cho Ngân hàng hay không? Trong quá trình giải quyết vụ án ông T1 xác định là ông T1 vay tiền theo yêu cầu của ông Nguyễn Hữu N1 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ vấn đề này và tại tờ ủy nhiệm chi lại thể hiện người yêu cầu vay là ông T1 và người thụ hưởng tiền vay là ông Bùi Nhật Luân Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ, ông Luân này có liên quan gì đối với số tiền vay của ông T1 không?

[3] Từ những nhận định trên xét thấy: Cần phải thu thập thêm chứng cứ làm rõ các vấn đề nêu trên để xác định bản chất sự thật của các giao dịch dân sự giữa các đương sự, từ đó mới có cơ sở giải quyết toàn diện vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm khi giải quyết vụ án còn có nhiều thiếu sót nên tại Tòa án cấp phúc thẩm Hội đồng xét xử không thể khắc phục được nên cần phải hủy bản án sơ thẩm giao toàn bộ hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[4] Phát biểu của kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là có căn cứ.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng thương mại cổ phần QD không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tuyên xử:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 200/2020/DS-ST ngày 30/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được giải quyết khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần QD số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đồng theo biên L thu số 0007055 ngày 10 tháng 12 năm 2020 (do ông Tống Long H đại diện theo ủy quyền nộp) tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Long An.

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

Nơi nhận:
- TAND Cấp Cao tại TPHCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THA huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Phùng Thị Cẩm Hồng