

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 22/2023/KDTM-PT

Ngày: 28 - 3 - 2023

V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu
cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng
thế chấp

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Công Mười

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Văn

Ông Chung Văn Kết

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Thế Mạnh - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao
tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa:** Ông Đỗ Thành Đạt - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 và 28 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 53/2022/TLPT-KDTM ngày 14 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng thế chấp”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 03/2022/KDTM-ST ngày 19 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh ĐN bị kháng cáo, kháng nghị.

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại cổ phần A; Địa chỉ: Số 41-45, đường Lê Duẩn, phường BN, quận Q, Thành phố Q.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Q và ông Nguyễn Tấn S, thuộc Phòng xử lý nợ - Khối vận hành (văn bản ủy quyền ngày 29/12/2022, đều có mặt)

2. *Bị đơn:* Bà Lê Thị Thu X, sinh năm 1981; Địa chỉ: Số B172, ấp 3, xã Tân Hiệp, huyện LT, tỉnh ĐN (Địa chỉ liên lạc: ấp 3, xã Tân Hiệp, huyện LT, tỉnh ĐN) (vắng mặt).

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

3.1. Ông **Nguyễn Văn E**, sinh năm 1960 (vắng mặt)

3.2. Bà **Trần Thị D**, sinh năm 1962 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: tổ 5, ấp 8, xã Bàu Cạn, huyện LT, tỉnh ĐN.

3.3. Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1935 (vắng mặt).

3.4. Bà **Nguyễn Thị Ngọc R**, sinh năm 1954 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: tổ 1, ấp 4, xã Bàu Cạn, huyện LT, tỉnh ĐN.

Người đại diện theo ủy quyền của ông E, bà D, ông C, bà R: Ông Lê Tiến V, sinh năm 1990; Địa chỉ: Số 53, đường số 9, khu trung tâm hành chính Dĩ An, khu phố Nhị Đồng 2, phường Dĩ An, thị xã Dĩ An, Bình Dương (vắng mặt)

3.5. Ông **Bùi Thanh T**, sinh năm 1953 (có mặt)

3.6. Bà **Nguyễn Thị G**, sinh năm 1958 (có mặt)

3.7. Ông **Bùi Hồng B**, sinh năm 1981 (có mặt)

3.8. Ông **Bùi Hồng Y**, sinh năm 1983 (vắng mặt)

3.9. Bà **Trần Thanh H**, sinh năm 1982 (vắng mặt)

3.10. Cháu **Bùi Thị Hồng N**, sinh năm 2004

3.11. Cháu **Bùi Phương U**, sinh năm 2008

3.12. Cháu **Bùi Trần Bảo M**, sinh năm 2012

Người đại diện hợp pháp của cháu Bùi Thị Hồng N, Bùi Trần Bảo M: Ông Bùi Hồng B (cha), bà Trần Thanh H (mẹ).

Người đại diện hợp pháp của cháu Bùi Phương U: Ông Bùi Thanh T (ông), bà Nguyễn Thị G (bà).

Người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà G, ông Y, bà H: Ông Bùi Hồng B, sinh năm 1981 (Văn bản ủy quyền ngày 14/8/2019).

Cùng địa chỉ: ấp Tập Phước, xã Long Phước, huyện LT, tỉnh ĐN.

3.13. Ủy ban nhân dân huyện LT.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Mạnh H1 – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện LT (có đơn xin xét xử vắng mặt)

4. *Kháng cáo:* Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần A

5. *Kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh ĐN.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngày 09/09/2010, Ngân hàng TMCP A – Chi nhánh Tân Thuận (sau đây viết tắt là Ngân hàng) và bà Lê Thị Thu X ký Hợp đồng tín dụng số 008.10.00162, LD 1025400044, với nội dung: Ngân hàng cho bà X vay 5.000.000.000 đồng; lãi suất trong hạn 1,35% cho 03 tháng đầu, từ tháng thứ tư trở đi áp dụng lãi suất huy động 06 tháng, trả lãi cuối kỳ cho Ngân hàng A công bố + 5% lãi suất năm; lãi quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn; thời hạn vay 12 tháng.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, bà Lê Thị Thu X đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản để vay vốn số 008.10.00162/HĐTC/2010, LD 1025400044 ngày 09/9/2010 với Ngân hàng, theo đó bà X thế chấp các quyền sử dụng đất sau:

- Quyền sử dụng diện tích đất 14.665 m² thuộc thửa số 26, 34, 63, 74, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã Bàu Cạn, huyện LT, tỉnh ĐN, trị giá 2.551.000.000 đồng (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G643291 do Ủy ban nhân dân huyện LT cấp ngày 03/06/1997 cho ông bà Nguyễn Văn E; chuyển nhượng cho ông Thân ngày 11/02/2009, ông Thân chuyển nhượng cho bà X ngày 11/03/2009).

- Quyền sử dụng diện tích đất 7.834 m² thuộc thửa đất số 72, tờ bản đồ số 15 và thửa đất số 306, 307, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại xã Bàu Cạn, huyện LT, tỉnh ĐN, trị giá 1.732.520.000 đồng (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K557962 do Ủy ban nhân dân huyện LT cấp ngày 15/9/1997 cho ông bà Nguyễn Văn C; chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Thân ngày 11/2/2009; ông Thân chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà X ngày 11/3/2009).

- Quyền sử dụng diện tích đất 8.893 m² thuộc thửa đất số 257, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại xã Bàu Cạn, huyện LT, tỉnh ĐN, trị giá 1.600.740.000 đồng (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL112422 do Ủy ban nhân dân huyện LT cấp ngày 11/4/2008 cho ông Nguyễn Văn Hòa và bà Trần Thị Màu; chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà X ngày 27/3/2009).

- Quyền sử dụng diện tích đất 2.362 m² thuộc thửa đất số 22, 231, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại xã Tân Hiệp, huyện LT, tỉnh ĐN, trị giá 689.160.000 đồng (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V310329 do Ủy ban nhân dân huyện LT cấp ngày 30/05/2002 cho ông Phạm Đức Long; chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà X ngày 24/3/2009).

- Quyền sử dụng diện tích đất 1.406 m² thuộc thửa đất số 53, tờ bản đồ số 69 tọa lạc tại xã Long Phước, huyện LT, tỉnh ĐN, trị giá 649.080.000 đồng (theo

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL175440 do Ủy ban nhân dân huyện LT cấp ngày 24/3/2008 cho bà Nguyễn Thị G và ông Bùi Thanh T; chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà X ngày 17/4/2009).

- Bà X đã trả được 290.861.111 đồng tiền lãi trong hạn. Tính đến ngày 18/8/2011, bà Lê Thị Thu X còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 5.624.330.986 đồng (trong đó, nợ gốc là 5.000.000.000 đồng; lãi trong hạn là 580.555.558 đồng; lãi quá hạn 43.775.428 đồng).

Do bà X không thanh toán được nợ nên Ngân hàng đã khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà X phải thanh toán số tiền nêu trên và các khoản lãi, chi phí phát sinh theo hợp đồng tín dụng cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ, trường hợp bà X không thanh toán được nợ thì đề nghị phát mại tài sản để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Bị đơn đã được tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản nhưng vắng mặt không có ý kiến.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Ngọc R trình bày:

Ông, bà là chủ sở hữu hợp pháp thửa đất có diện tích 7834m² từ năm 1985 đến nay. Ngày 15/9/1987 ông bà được Ủy ban nhân dân huyện LT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất 72, 306, 307, tờ bản đồ số 15, 17, tọa lạc tại ấp 4, xã Bàu Cạn, huyện LT. Năm 2009, do gia đình ông bà cần một số tiền để đầu tư, sản xuất và chăn nuôi, vì không biết thủ tục vay mượn của ngân hàng như thế nào nên thông qua người quen biết là cô Nguyễn Thị Kim Lý để cô Lý làm thủ tục cho ông bà vay tiền, cô Lý yêu cầu ông bà đưa sổ đỏ để thế chấp ngân hàng, ông bà đã đưa sổ đỏ cho cô Lý. Ngày 11/02/2009, ông bà đã ra Phòng công chứng số 4 để làm thủ tục vay tiền. Tại đây, ông bà được giới thiệu cho gặp ông Nguyễn Văn Thân, sinh năm 1967 để vay tiền. Lúc đó, ông Thân nói “ Muốn vay tiền thì phải ký vào hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng tiền”. Trước khi ký giấy vay tiền thì ông Thân có đưa cho ông bà một số tờ cam kết, khi ký thì ký rất nhiều giấy tờ. Ông bà không chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Nguyễn Văn Thân, ông, bà giao kết hợp đồng nhằm mục đích thế chấp ngân hàng để vay tiền.

Lúc đó, ông Thân đã viết cho ông, bà một tờ cam kết với nội dung “*có nhận hồ sơ vay vốn Ngân hàng quyền sử dụng đất số K 557962, diện tích 7.834m² thuộc thửa đất số 72, 306, 307, tờ bản đồ số 15 và 17 của ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Ngọc R. Tuy nhiên để đảm bảo số tiền mà ông bà vay Ngân hàng, tôi đã làm thủ tục chuyển nhượng trong vòng 36 tháng kể từ ngày 11/02/2009. Bên nhận nợ phải trả lại số tiền trên đúng hạn tôi sẽ hoàn trả lại tài sản trên cho ông*

bà. Nếu trong vòng 36 tháng bên vay không trả khoản tiền trên thì phải giao đất lại cho tôi”.

Sau đó, ông bà ký vào các loại giấy tờ theo yêu cầu của Công chứng viên, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 557962, diện tích 7834m² thuộc thửa đất số 72, 306, 307, tờ bản đồ số 15 và 17 do ông Nguyễn Văn C đứng tên và nhận từ ông Thân 50.000.000đ kèm theo tờ cam kết nêu trên. Sau đó, ông, bà đã đóng tiền lãi cho bà Lý theo từng tháng.

Khoảng tháng 01/2011, là lúc chuẩn bị trả nợ tiền vay theo giấy cam kết mà ông Thân lập ngày 11/02/2009. Ông bà đến gặp bà Lý để bà Lý dẫn đến gặp ông Thân trả nợ tiền vay, đồng thời để ông Thân hoàn trả lại GCNQSDĐ mà ông bà đã giao cho ông Thân vào ngày 11/02/2009. Tuy nhiên, khi gặp bà Lý thì bà ấy nói là cho ông Thân gia hạn thêm 3 tháng nữa vì ông Thân đang đi công tác. Ông bà đồng ý. Hết thời hạn 3 tháng, ông bà lại tìm đến nhà bà Lý nhiều lần, nhưng bà Lý cố tình tránh mặt và lẩn tránh, sau đó thì bị công an Cẩm Mỹ bắt giữ. Rất lo lắng nên ông bà tìm đến nơi ông Thân đăng ký thường trú thì ông Thân cũng không có mặt tại địa phương.

Đến cuối tháng 10/2012, ông bà nhận quyết định của Cục thi hành án dân sự ĐN về việc cưỡng chế kê biên xử lý tài sản đối với diện tích đất 7834m² thuộc thửa đất số 72, 306, 307, tờ bản đồ số 15 và 17 của ông bà. Lúc này, ông, bà mới biết ông Thân đã lừa lấy toàn bộ diện tích đất nêu trên rồi chuyển nhượng cho bà Lê Thị Thu X. Sau đó, bà X đã thế chấp tài sản là diện tích đất nêu trên cho Ngân hàng thương mại cổ phần A – Chi nhánh Tân Thuận, nên Cục thi hành án dân sự tỉnh ĐN kê biên tài sản.

Ông C, bà R làm đơn yêu cầu độc lập như sau:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Ngọc R và ông Nguyễn Văn C với ông Thân vào ngày 11/02/2009, công chứng tại Phòng công chứng số 4 tỉnh ĐN (Quốc lộ 51A, thị trấn LT, huyện LT, tỉnh ĐN);

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Thân và bà Lê Thị Thu X ngày 11/03/2009;

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho bà Lê Thị Thu X ngày 13/03/2009 đối với diện tích đất 7.834m² thuộc thửa đất số 72, tờ bản đồ số 15 và thửa đất số 306, 307 tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã Bàu Cạn huyện LT, tỉnh ĐN;

- Hủy hợp đồng thế chấp giữa bà Lê Thị Thu X và Ngân hàng thương mại cổ phần A.

Ngày 06/5/2020 ông C, bà R đã có đơn rút toàn bộ yêu cầu độc lập trên.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn E và bà Trần Thị D trình bày:

Đầu năm 2009, qua bà Nguyễn Thị Kim Lý, sinh năm 1968, nơi đăng ký thường trú ấp 1, xã Bàu Cạn, huyện LT, tỉnh ĐN môi giới cho ông bà thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền. Người mà bà Lý giới thiệu cho ông bà vay tiền bằng hình thức thế chấp tài sản là ông Nguyễn Văn Thân, sinh năm 1967.

Ngày 11/02/2009, ông bà đến Phòng công chứng số 4 tỉnh ĐN để làm giấy tờ vay tiền 100.000.000đ với lãi suất 1%/tháng. Lúc đó, ông Thân đã viết cho ông bà một tờ cam kết với nội dung *“có nhận hồ sơ vay vốn Ngân hàng quyền sử dụng đất số G 643291, diện tích 14.665m² thuộc thửa đất số 26, 34, 63, 74 tờ bản đồ số 25 của ông Nguyễn Văn E và bà Trần Thị D. Tuy nhiên để đảm bảo số tiền mà ông bà vay Ngân hàng, tôi đã làm thủ tục chuyển nhượng trong vòng 36 tháng kể từ ngày 11/02/2009. Bên nhận nợ phải trả lại số tiền trên đúng hạn tôi sẽ hoàn trả lại tài sản trên cho ông bà. Nếu trong vòng 36 tháng bên vay không trả khoản tiền trên thì phải giao đất lại cho tôi”*. Sau đó, ông bà ký vào các loại giấy tờ theo yêu cầu của Công chứng viên, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 643291, diện tích 14.665m² thuộc thửa đất số 26, 34, 63, 74 tờ bản đồ số 25, tại ấp 8, xã Bàu Cạn, huyện LT, tỉnh ĐN của ông Nguyễn Văn E và bà Trần Thị D và nhận từ ông Thân 100.000.000 đồng, kèm theo tờ cam kết nêu trên. Sau đó, chúng tôi đã đóng tiền lãi cho bà Lý theo từng tháng.

Khoảng tháng 01/2011, là lúc chuẩn bị trả nợ tiền vay theo giấy cam kết mà ông Thân lập ngày 11/02/2009. Ông bà đến gặp bà Lý để bà Lý dẫn đến gặp ông Thân trả tiền nợ đã vay, đồng thời để ông Thân hoàn trả lại GCNQSDĐ mà ông bà đã giao cho ông Thân vào ngày 11/02/2009. Tuy nhiên, khi gặp bà Lý thì bà ấy nói là ông Thân gia hạn thêm 3 tháng nữa vì ông Thân đang đi công tác. Ông bà đồng ý. Hết hạn 3 tháng, ông bà lại tìm đến nhà bà Lý nhiều lần, nhưng bà Lý cố tình tránh mặt và lẩn trốn, sau đó thì bị công an Cẩm Mỹ bắt giữ. Rất lo lắng nên ông bà tìm đến nơi ông Thân đăng ký thường trú thì ông Thân cũng không có mặt tại địa phương. Trước sự việc cả ông Thân và bà Lý bỏ trốn, ông bà biết mình đã bị lừa nên rất hoang mang nhưng vì không hiểu biết pháp luật nên cũng không biết phải làm gì.

Đến cuối tháng 10/2012, gia đình ông bà nhận quyết định của Cục thi hành án dân sự ĐN về cưỡng chế kê biên xử lý tài sản đối với diện tích 14.665m² thuộc thửa đất số 26, 34, 63, 74 tờ bản đồ số 25. Lúc này, ông bà mới biết ông Thân đã lừa toàn bộ diện tích đất nêu trên rồi chuyển nhượng cho bà Lê Thị Thu X và bà X thế chấp tài sản trên cho Ngân hàng Thương mại cổ phần A – Chi nhánh Tân Thuận.

Nay ông E, bà D yêu cầu độc lập như sau:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị D và ông Nguyễn Văn E với ông Thân vào ngày 11/02/2009, công chứng tại Phòng công chứng số 4 tỉnh ĐN (Quốc lộ 51A, thị trấn LT, huyện LT, tỉnh ĐN);

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Thân và bà Lê Thị Thu X ngày 11/03/2009;

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho bà Lê Thị Thu X ngày 13/03/2009 đối với diện tích đất 14.665m² thuộc thửa đất số 26, 34, 63, 74 tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại xã Bàu Cạn huyện LT, tỉnh ĐN;

- Hủy hợp đồng thế chấp giữa bà Lê Thị Thu X và Ngân hàng thương mại cổ phần A.

Ngày 06/5/2020 ông E, bà D đã làm đơn rút toàn bộ yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Bùi Thanh T, bà Nguyễn Thị G trình bày:

Tháng 04/2009, ông bà có làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Lê Thị Thu X, quyền sử dụng đất thuộc thửa số 53 – tờ bản đồ số 69 – diện tích 1.406m² – với giá tiền 150.000.000đ. Ông, bà thỏa thuận hợp đồng này chỉ là hợp thức hóa cho khoản vay 150.000.000đ, với thời hạn 03 năm. Mỗi tháng ông đều trả lãi đầy đủ cho bà X. Hết thời hạn vay ông bà thanh toán nợ và yêu cầu bà X trả lại cho Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được biết bà X đã đem thế chấp thửa đất nêu trên cho Ngân hàng Thương mại cổ phần A – Chi nhánh Tân Thuận. Ông, bà yêu cầu độc lập cụ thể như sau:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 33/2009 – quyền số: 01/2009 do Phòng công chứng số 4 tỉnh ĐN chứng thực.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 175440 do Ủy ban nhân dân huyện LT cấp cho bà Lê Thị Thu X ngày 17/04/2009.

- Yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tài sản là nhà đất thuộc thửa đất số 53 – tờ bản đồ số 69 – diện tích 1.406m² giữa bà X và Ngân hàng Thương mại cổ phần A – Chi nhánh Tân Thuận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện LT trình bày:

Ngày 28/11/1999, Ủy ban nhân dân xã Long Phước có Tờ trình số 16/TT/TT.UB về việc đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân, trong đó có hộ bà Nguyễn Thị G được xét cấp phần diện tích các thửa đất số 2060, 2197, 2198, 2073 tờ bản đồ số 06 và thửa đất số 1026, 05 tờ bản đồ số 09

xã Long Phước.

Ngày 07/12/1999, Phòng Địa chính huyện LT có Tờ trình số 279/TT.ĐC về việc đề nghị Ủy ban nhân dân huyện LT xem xét phê duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân, trong đó có hộ bà Nguyễn Thị G được xét cấp phần diện tích các thửa đất số 2060, 2197, 2198, 2073 tờ bản đồ số 06 và thửa đất số 1026, 05 tờ bản đồ 09, xã Long Phước, huyện LT.

Ngày 05/01/2000, Ủy ban nhân dân huyện LT ban hành Quyết định số 17/QĐ.CT.UBH về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân, trong đó có hộ bà Nguyễn Thị G được xét cấp phần diện tích các thửa đất số 2060, 2197, 2198, 2073 tờ bản đồ số 06 và thửa đất số 1026, 05 tờ bản đồ số 09 xã Long Phước, huyện LT.

- Ngày 05/01/2000, UBND huyện LT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0887809 cho bà Nguyễn Thị G có diện tích 4.713 m² thuộc các thửa đất số 2060, 2197, 2198, 2073 tờ bản đồ số 06 và thửa đất số 1026, 05 tờ bản đồ số 09 xã Long Phước, huyện LT.

- Ngày 29/3/2006, bà Nguyễn Thị G có đơn xin cấp đổi giấy chứng nhận số 0887809 do UBND huyện LT cấp ngày 05/01/2000 cho bà Nguyễn Thị G phần diện tích các thửa đất số 2060, 2197, 2198, 2073 tờ bản đồ số 06 và thửa đất số 1026, 05 tờ bản đồ số 09 xã Long Phước, được Văn phòng Đăng ký QSD đất huyện LT xác nhận ngày 14/02/2008.

- Ngày 26/02/2008, UBND xã Long Phước có Tờ trình số 29/TTr.UBND.ĐC về việc đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0 887809 do UBND huyện LT cấp ngày 05/01/2000 cho bà Nguyễn Thị G phần diện tích các thửa đất số 2060, 2197, 2198, 2073 tờ bản đồ số 06 và thửa đất số 1026, 05 tờ bản đồ số 09 xã Long Phước, huyện LT.

- Ngày 24/3/2008, UBND huyện LT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 175440 cho bà Nguyễn Thị G và ông Nguyễn Thanh T có diện tích 1.406m² thuộc thửa đất số 53 tờ bản đồ số 69 xã Long Phước, huyện LT.

- Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 33/2009– quyền số 01/2009 do Phòng công chứng số 4 tỉnh ĐN chứng thực.

- Ngày 10/4/2004, bà Nguyễn Thị G và ông Bùi Thanh T có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 1.406m² thuộc thửa đất số 53 tờ bản đồ số 69 xã Long Phước cho bà Lê Thị Thu Diễm.

- Ngày 17/4/2009, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện LT điều chỉnh trang tư giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 175440 ghi tên bà Lê Thị Thu X.

Như vậy, việc UBND huyện LT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 175440 cho bà Nguyễn Thị G và ông Bùi Thanh T phần diện tích 1.406m² thuộc thửa đất số 53 tờ bản đồ số 69 xã Long Phước và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 33/2009-quyền số 01/2009 đã được Phòng công chứng số 4 tỉnh ĐN chứng thực là đúng theo trình tự, thủ tục quy định; Đối với hợp đồng thế chấp tài sản là nhà đất thuộc thửa đất số 53 tờ bản đồ số 69. Diện tích 1.406m² giữa bà X và Ngân hàng thương mại cổ phần A – Chi nhánh Tân Thuận, phòng Tài nguyên và Môi trường không có ý kiến, do không thuộc lĩnh vực quản lý của phòng Tài nguyên và Môi trường huyện LT.

Tại Quyết định Giám đốc thẩm số 43/2015/KDTM-GĐT ngày 29/5/2015 của Tòa án nhân dân tối cao quyết định:

Hủy bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 40/2011/KDTM-ST ngày 18/8/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh ĐN; Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh ĐN để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định pháp luật.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 03/2022/KDTM-ST ngày 19 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh ĐN, quyết định:

Áp dụng các Điều 30, 34, 38, 39, khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Luật các tổ chức tín dụng ;

Căn cứ các Điều 129, 715, 716 Bộ luật dân sự năm 2005 ;

Căn cứ công văn 02/TANDTC-PC về việc giải đáp một số vướng mắc trong xét xử ngày 02/8/2021.

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

Buộc bà Lê Thị Thu X phải có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần A- Chi nhánh Tân Thuận số tiền 11.752.976.637đ, (mười một tỷ, bảy trăm năm mươi hai triệu chín trăm bảy mươi sáu nghìn sáu trăm ba mươi bảy đồng) (trong đó gốc là 109.916.666đ, nợ lãi trong hạn là 114.250.000đ, nợ lãi quá hạn là 11.528.809.971đ) và nợ lãi phát sinh từ ngày 20/7/2022 theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký số 008.10.00162, LD 1025400044 ngày 09/9/2010 tính trên số dư nợ gốc còn lại đến khi trả hết nợ.

Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần A – Chi nhánh Tân Thuận đề nghị phát mại tài sản để thu hồi nợ cho Ngân hàng nếu bà X không trả nợ được.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông T, bà G về việc:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 33/2009 ký giữa ông Bùi Thanh T, bà Nguyễn Thị G với bà Lê Thị Thu X

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 175440 do Ủy ban nhân dân huyện LT cấp cho bà Lê Thị Thu X ngày 17/4/2019.

Hủy hợp đồng thế chấp tài sản là nhà đất thuộc thửa số 53 tờ bản đồ số 69 diện tích 1.406m² giữa bà Lê Thị Thu X với Ngân hàng Thương mại cổ phần A – Chi nhánh Tân Thuận.

3. Đình chỉ yêu cầu độc lập của các ông, bà Nguyễn Văn E, bà Trần Thị D, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Ngọc R.

Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, việc thi hành án và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Ngày 29/7/2022, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần A kháng cáo đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm.

Ngày 02/8/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh ĐN kháng nghị theo hướng sửa một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh rút toàn bộ Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh ĐN. Đồng thời phát biểu quan điểm như sau:

Căn cứ các chứng cứ, tài liệu đã thu thập có cơ sở xác định việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng thế chấp tài sản giữa bà Lê Thị Thu X và Ngân hàng Thương mại cổ phần A là đúng pháp luật. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần A, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định:

[I] Về thủ tục tố tụng:

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh rút toàn bộ Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân

dân tỉnh ĐN, vì vậy Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh ĐN.

[III] Về nội dung:

[1] Đối với nội dung kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần A đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa số 53, tờ bản đồ 69, tọa lạc tại xã Long Phước, huyện LT, tỉnh ĐN, diện tích 1.406m² và không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Bùi Thanh T, bà Nguyễn Thị G:

Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, thấy rằng:

[1.1] Quyền sử dụng đất thửa số 53, tờ bản đồ 69, tọa lạc tại xã Long Phước, huyện LT, tỉnh ĐN, diện tích 1.406m² có nguồn gốc do Ủy ban nhân dân huyện LT cấp quyền sử dụng cho ông T, bà G ngày 24/3/2008.

Ngày 10/4/2009, ông T, bà G ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Lê Thị Thu X. Bà X đã đăng ký, chỉnh lý sang tên ngày 17/4/2009.

Ông T, bà G cho rằng, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo để che giấu cho hợp đồng vay tài sản có nội dung bà X cho ông T, bà G vay số tiền 150.000.000 đồng.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án như hợp đồng thỏa thuận ngày 20/4/2009, Bản cam kết ngày 21/4/2012 của bà X có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Tân Hiệp, huyện LT thể hiện: Tại bản cam kết ngày 21/4/2012 (bút lục số 269 có xác nhận của UBND xã Tân Hiệp) bà X đã trình bày như sau: "...Tôi đưa cho chú T và cô G 04 bộ Văn bản ủy quyền cho cô chú ký, lợi dụng tấm lòng tốt và sự tin tưởng Tôi, cũng như sự lớn tuổi không am hiểu về pháp luật, Tôi đã thay đổi từ "Văn bản ủy quyền vay tiền sang bản Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ" đưa cho chú T và cô G ký vào mà cô chú không hay biết, mà tưởng bộ văn bản tôi đưa ký là văn bản ủy quyền vay tiền....".

Từ đó, có đủ cơ sở để kết luận việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo để che giấu hợp đồng vay tài sản đúng như ông T, bà G trình bày.

Ngày 09/9/2010, bà Lê Thị Thu X ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của bà X đối với Ngân hàng.

[1.2] Đồng thời, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ mà Tòa án cấp sơ thẩm thu thập thấy rằng, trên quyền sử dụng đất thế chấp có nhà ở của các gia đình gồm: ông, bà Thành, Hà, C, R, T, G đang sinh sống ổn định trên đất từ trước khi thế chấp, các bên không thỏa thuận thế chấp tài sản gắn liền với đất.

Như vậy đã cho thấy, bà X biết rõ việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo, nhưng căn cứ vào việc xác lập hợp đồng này để dùng tài sản thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của ông T, bà G để thế chấp là trái quy định của pháp luật. Hơn nữa, quá trình nhận thế chấp tài sản này, phía ngân hàng A đã không tiến hành xác minh, cũng như thẩm định tài sản thế chấp trên thực tế, từ đó đã không phát hiện những người đang sinh sống, quản lý và sử dụng đất và không có thỏa thuận về việc thế chấp. Vì lẽ đó đã cho thấy việc nhận thế chấp này là không đúng quy định của pháp luật và ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[1.3] Từ đó thấy rằng, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận phần yêu cầu này của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T, bà G là có căn cứ và đúng pháp luật.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần A và người đại diện của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T, bà G là ông Bùi Hồng B đã thỏa thuận được với nhau về nội dung này. Cụ thể, các bên thỏa thuận và thống nhất nội dung sau: Phía ông T, bà G sẽ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần A số tiền 500.000.000 đồng (thay cho bà X), ngược lại phía Ngân hàng Thương mại cổ phần A sẽ giao trả lại cho ông T, bà G Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 175440 do Ủy ban nhân dân huyện LT cấp cho bà Lê Thị Thu X ngày 17/4/2019. Thời điểm thanh toán và giao nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên được tiến hành đồng thời ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, sự thỏa thuận giữa các đương sự trong trường này là hoàn toàn tự nguyện và không trái quy định của pháp luật, nên ghi nhận.

[3] Ngoài ra, trong tranh chấp này, về quan hệ vay mượn giữa bà X và ông T, bà G cần phải giải quyết trong cùng vụ án. Tuy nhiên, do quá trình giải quyết tranh chấp, bà X vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết, vì lẽ đó Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết là phù hợp.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử và quy định của pháp luật, nên được chấp nhận.

[5] Do sửa một phần bản án sơ thẩm, vì vậy phía nguyên đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Kháng nghị số 269/QĐ-VKS-KDTM ngày 02/8/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh ĐN.

Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 03/2022/KDTM-ST ngày 19/7/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh ĐN.

1. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần A – Chi nhánh Tân Thuận đề nghị phát mại tài sản để thu hồi nợ đối với tài sản là nhà đất thuộc thửa số 53 tờ bản đồ số 69 diện tích 1.406m² cho Ngân hàng nếu bà X không trả nợ được.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông T, bà G về việc:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 33/2009 ký giữa ông Bùi Thanh T, bà Nguyễn Thị G với bà Lê Thị Thu X

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 175440 do Ủy ban nhân dân huyện LT cấp cho bà Lê Thị Thu X ngày 17/4/2019.

Hủy hợp đồng thế chấp tài sản là nhà đất thuộc thửa số 53 tờ bản đồ số 69 diện tích 1.406m² giữa bà Lê Thị Thu X với Ngân hàng Thương mại cổ phần A – Chi nhánh Tân Thuận.

3. Ghi nhận sự thỏa thuận như sau giữa các đương sự như sau: Phía ông Bùi Thanh T, bà Nguyễn Thị G sẽ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần A số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) (thay cho bà X), ngược lại phía Ngân hàng Thương mại cổ phần A sẽ có trách nhiệm giao trả lại cho ông T, bà G Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 175440 do Ủy ban nhân dân huyện LT cấp cho bà Lê Thị Thu X ngày 17/4/2019. Thời điểm thanh toán và giao nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên giữa các bên được tiến hành đồng thời ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Về án phí: Ngân hàng Thương mại cổ phần A không phải chịu án phí phúc thẩm; Ngân hàng Thương mại cổ phần A được nhận lại số tiền 2.000.000 đồng theo biên lai thu số 0000395 ngày 29/7/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh ĐN.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh ĐN;
- VKSND tỉnh ĐN;
- Cục THADS tỉnh ĐN;
- Nguyên đơn;
- Bị đơn;
- NCQL&NVLQ;
- Lưu: HS, VP, 19bTNB.

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

Phạm Công Mười