

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 31/2024/DS-PT

Ngày: 19 -01- 2024

V/v “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng
CNQSDĐ, hợp đồng thế chấp
quyền sử dụng đất vô hiệu”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA 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 Lê Hữu Chiến

Các Thẩm phán:

Ông Hà Chí Quốc;

Bà Phạm Thị Hồng Vân.

Thư ký phiên tòa: ông Lê Mạnh Hùng, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện kiểm nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: bà Đoàn Thị Thủy Tiên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 và 19 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 310/2023/TLPT-DS ngày 06 tháng 10 năm 2023, về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2023/DS-ST, ngày 11-8-2023 của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 533/2023/QĐXX-PT, ngày 21 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: bà Lê Thị Thu H, sinh năm 1967, nơi cư trú: số A, ấp P, xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: anh Phạm Hồng P, sinh năm: 1992; nơi cư trú: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

Bị đơn: bà Phạm Thị Bích V, sinh năm: 1988; nơi cư trú: ấp P, xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông Nguyễn Văn P1, sinh năm: 1969; nơi cư trú: ấp P, xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng TMCP Q (N1); địa chỉ trụ sở: số B, đường L, phường L, quận H, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Đại diện theo pháp luật: bà Bùi Thị Thanh H1; chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền: ông Lê Viết P2; chức vụ: Phó Giám đốc Trung tâm -

Đại diện theo ủy quyền của ông P2: chị Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm: 1980; chức vụ: chuyên viên cao cấp Bộ phận tổ tụng xử lý nợ M, có mặt.

2. Ông Nguyễn Văn P1, sinh năm 1969; nơi cư trú: ấp P, xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

3. Bà Nguyễn Thị V1, sinh năm 1958; nơi cư trú: Ấp P, xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

4. Chị Lương Thị Nhi N, sinh năm 1987; nơi cư trú: Ấp P, xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị Thu H2, sinh năm: 1972; nơi cư trú: Ấp P, xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

Người kháng cáo bà Lê Thị Thu H là nguyên đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06 tháng 10 năm 2022 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 07 tháng 6 năm 2023, bản tự khai, các biên bản làm việc nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - anh Phạm Hồng P trình bày:

Bà H và ông Nguyễn Văn P1 quen biết nhau, không biết bà Phạm Thị Bích V. Khoảng đầu tháng 6 năm 2021 bà H có bán cho ông P1 một phần đất diện tích 784,1m² thửa 501 tờ bản đồ 31, trên đất có căn nhà cấp 4 xây tường và dẫy nhà nghỉ (10 phòng) tọa lạc tại xã P với giá 3.000.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận đến ngày 23-6-2021 đến tại Ủy ban nhân dân xã P để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Đến hẹn, ông P1 không đến, bà H điện thoại cho ông P1 thì ông P1 nói bận và kêu bà H gặp cán bộ tư pháp xã ký tên trong hợp đồng trước, ông P1 ký tên sau. Sau khi ký tên trong hợp đồng xong, bà H điện thoại kêu ông P1 chuyển tiền 3.000.000.000 đồng nhưng ông P1 hẹn trả tiền nhiều lần và cố tình né tránh. Sau đó, bà H đến Ủy ban nhân dân xã P để yêu cầu cung cấp hợp đồng chuyển nhượng thì mới biết người nhận sang nhượng không phải là

ông P1 mà là bà Phạm Thị Bích V. Ngoài ra, bà H còn phát hiện bà bán nhà đất cho ông P1 với giá 3.000.000.000 đồng nhưng giá ghi trong hợp đồng là 100.000.000 đồng là không đúng. Ngày tháng không nhớ, bà H đã giao nhà đất và tài sản cho ông P1 nhưng không lập biên bản giao nhận, cụ thể gồm: một căn nhà xây tường cấp 4; 10 phòng trọ; trụ bồn nước bằng bê tông; 01 bồn nước Phương Nam 2.000 lít; 01 bồn nước nóng năng lượng mặt trời; 05 máy lạnh hiệu A Qua loại 01 ngựa; 10 Tivi hiệu TCL loại 32 inh; 10 cái bàn + 10 ghế nhỏ trong 10 phòng trọ; 01 giếng khoan; 05 máy quạt đứng hiệu Lifan; 10 cái giường ngủ bằng gỗ; toàn bộ nhà cấp 4 và 10 phòng trọ có máy che khung sắt, lợp tole.

Bà H yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà V ký kết ngày 23-6-2021 được Ủy ban nhân dân xã P là vô hiệu; đồng thời yêu cầu Toà án tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng TMCP Q với bà V được phòng Công chứng số 02 Tây Ninh, công chứng số 1032, quyền số 03/2021TP/CC – SCC/HĐGD ngày 07-7-2021 là vô hiệu và không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, không yêu cầu đo đạc quyền sử dụng đất, cam kết không khiếu nại về sau.

Đại diện theo ủy quyền bị đơn, ông Nguyễn Văn P1 trình bày:

Bà V là vợ ông đã chung sống 18 năm nhưng chưa đăng ký kết hôn, vợ chồng ông không quen biết bà H. Ngày 08-6-2021 vợ chồng ông được chị T giới thiệu mua nhà đất của bà H, diện tích 784,1m² với giá 3.000.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận và thống nhất ông giao tiền trước 1.680.000.000 đồng, số tiền còn lại là 1.320.000.000 đồng hẹn đến ngày 23-6-2021 thì ông sẽ giao đủ cho bà H và bà H sẽ ký thủ tục sang tên cho ông. Hai bên có lập hợp đồng đặt cọc, ông giao cho bà H số tiền 1.680.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc viết thành 02 bản, mỗi bên giữ 01 bản, chữ viết do bà H2 viết dùm và có ký tên trong hợp đồng đặt cọc. Đến ngày 22-6-2021, do bà H đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt giấy CNQSDĐ) tại Ngân hàng, bà H không có tiền lấy giấy CNQSDĐ ra để làm thủ tục cho ông. Bà H điện thoại cho ông yêu cầu giao tiếp số tiền 800.000.000 đồng để bà H lấy giấy CNQSDĐ ra làm thủ tục. Do đó, lúc khoảng 14 giờ ngày 22-6-2021, ông và bà H đến Ngân hàng A - Chi nhánh D, ông giao cho bà H số tiền 800.000.000 đồng tại Ngân hàng, bà H có viết giấy nhận tiền 800.000.000 đồng của ông. Ngày 23-6-2021, hai bên thống nhất đến Ủy ban nhân dân xã P để chứng thực hợp đồng chuyển nhượng, do ông bận nên kêu vợ ông là bà V đến xã ký thủ tục với bà H, bà V bận không đến đúng giờ. Khoảng 17 giờ cùng ngày, bà V đến Ủy ban nhân dân xã P ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng. Việc giá cả trong hợp đồng chuyển nhượng ghi 100.000.000 đồng là nhằm giảm thuế, nhưng do thời gian lâu quá không biết bên nào phải chịu tiền thuế sang nhượng hợp đồng.

Thực sự trong vụ án này cụ thể là: ngày 08-6-2021, ông và bà H có thoả thuận là ông sang nhượng cho bà H diện tích đất 383,2m² thửa 235, tờ bản đồ 31, giấy do ông T1, bà V đứng tên (do ông mua chưa sang tên) với giá 1.680.000.000 đồng, trên đất có căn nhà cấp 4; đồng thời bà H sang nhượng cho ông diện tích 784,1m² thửa 501, tờ bản đồ 31 trên đất có căn nhà cấp 4 và dãy nhà nghỉ, (cả 02 phần đất đều toạ lạc tại ấp P, xã P, Huyện D) với giá 3.000.000.000 đồng. Hai bên thoả thuận, ông giao nhà đất cho bà H sử dụng; bà H giao nhà đất cho ông P1 sử dụng; đồng thời ông tiếp tục giao bà H số tiền 1.320.000.000 đồng. Ngày không nhớ trong tháng 6 năm 2021, ông mượn 30.000.000 đồng của chị Nguyễn Thị Thùy T2 (giáp nhà nghỉ bà H), để đặt tiền cọc cho bà H và nhờ chị T2 giao tiền cho bà H, do lúc này ông bận việc. Sau đó, ông đã giao trả cho bà T2 30.000.000 đồng xong. Ngày 22-6-2021, ông giao cho bà H 800.000.000 đồng để bà H đến Ngân hàng A - Chi nhánh D trả nợ để lấy giấy CNQSDĐ diện tích 784,1m² ra làm thủ tục sang tên cho ông; số tiền 500.000.000 đồng ông mượn của bà H2 giao trả bà H; tổng cộng ông đã giao đủ số tiền 3.010.000.000 đồng cho bà H, dư 10.000.000 đồng, xem như ông cho bà H 10.000.000 đồng. Hai bên đã giao đủ tiền và nhận tài sản xong. Hiện vợ chồng ông đang quản lý, sử dụng nhà đất do bà H giao. Phần đất 383,2m² của ông, do giấy CNQSDĐ đang thế chấp Ngân hàng nên không có làm thủ tục sang tên cho bà H. Tháng 02-2022, bà H khởi kiện ông tại Toà án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh. Kết quả giải quyết, chấm dứt giao dịch sang nhượng đất 383,2m² giữa ông và bà H. Ông có nghĩa vụ trả cho bà H số tiền là 3.100.000.000 đồng, trong đó tiền cọc 1.680.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 1.420.000.000 đồng, theo Quyết định số 92/2022/QĐST – DS ngày 28-9-2022. Nhà đất 383,2m² hiện nay bà H đang quản lý, sử dụng. Hiện nay, bà H đang yêu cầu Chi Cục Thi hành án Dân sự Huyện Dương Minh Châu thi hành Quyết định nêu trên.

Nay bà H tiếp tục kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 784,1m² giữa bà H với bà V; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà V với Ngân hàng là không có căn cứ, bà V không đồng ý.

Nhà đất hiện nay bà V và ông đang quản lý sử dụng, giấy CNQSDĐ do bà V đứng tên đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Q vay số tiền 2.900.000.000 đồng. Trong trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, bà V yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đại diện Ngân hàng TMCP Q, chị Nguyễn Thị Mỹ L trình bày:

Ngân hàng TMCP Q (sau đây viết tắt Ngân hàng) có cho bà Phạm Thị Bích V vay vốn cụ thể:

+ Hợp đồng cho vay số: 177/21/HĐCV – 9371 ngày 07-7-2021 với số tiền 2.900.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng; lãi suất vay 12%/năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên; mục đích vay tiền để bổ sung vốn kinh doanh mua bán cây cảnh.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay:

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 156/21/HĐTC – 9371 ngày 07-7-2021 được Văn phòng C Tây Ninh, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Huyện D, tỉnh Tây Ninh, Giấy CNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại thửa 501, tờ 31 toạ lạc tại xã P, Huyện D, do Sở Tài Nguyên và Môi trường cấp ngày 11-7-2018, số phát hành: C0567569, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS02802 cập nhật biến động ngày 03-12-2019, cập nhật chuyển nhượng ngày 05-7-2021 (do bà Phạm Thị Bích V đứng tên, chỉnh lý trang 4) và giấy cam kết thoả thuận ngày 07-7-2021.

Từ khi giải ngân đến ngày 28-6-2022, bà V chỉ thanh toán cho Ngân hàng 345.418.473 đồng, dẫn đến nợ quá hạn. Tạm tính đến ngày 21-7-2023, bà V còn nợ Ngân hàng 3.476.504.999 đồng, cụ thể: Nợ gốc 2.899.999.999 đồng; lãi trong hạn 16.186.604 đồng; lãi quá hạn 558.647.260 đồng; lãi chậm trả lãi 1.671.136 đồng.

Nay Ngân hàng kiện và yêu cầu bà V trả 3.476.504.999 đồng và các khoản tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất do các bên thoả thuận trong Hợp đồng vay.

Trong trường hợp, bà V không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ cho Ngân hàng, Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự kê biên, xử lý tài sản thế chấp của bà V theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và giấy cam kết thoả thuận ngày 07-7-2021.

Ngân hàng không yêu cầu ông P1 trả nợ cho Ngân hàng vì bà V là người vay tiền và thế chấp tài sản cho Ngân hàng.

Ngân hàng không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà H về việc tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà V. Lý do khi vay tiền bà V có thế chấp giấy CNQSDĐ do bà V đứng tên là phù hợp pháp luật; không đồng ý yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng với bà V. Lý do, trước khi Ngân hàng cho bà V vay tiền, Ngân hàng có tiến hành thẩm định tài sản đúng theo quy định pháp luật. Hiện nay, bà V ông P1 đang quản lý nhà đất cũng không ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Văn P1 trình bày: ông là chồng bà V. Thống nhất toàn bộ lời khai của bà V (do ông làm đại diện) là đúng, không bổ sung gì thêm.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q bà V chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, bà V đồng ý trả số tiền 3.476.504.999 đồng theo như yêu cầu của Ngân hàng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị H2 trình bày:

Bà với bà H là người cùng xóm, không quen biết ông P1, bà V. Ngày tháng năm không nhớ, bà H có bán cho ông P1 một phần đất diện tích không biết, trên đất có xây nhiều phòng nghỉ (không biết bao nhiêu phòng) tọa lạc tại ấp P, xã P với giá 3.000.000.000 đồng. Bà H có nhờ bà tìm nhà cho bà H thuê để giao nhà đất cho ông P1. Sau đó, bà giới thiệu cho bà H thuê căn nhà cấp 4, (cũng là nhà của ông P1 đã mua của người khác). Do đó, bà H và ông P1 gặp nhau thỏa thuận việc mua bán nhà đất cụ thể: Bà H bán phần đất, trên đất có xây nhiều phòng nghỉ cho ông P1 giá 3.000.000.000 đồng; đồng thời ông P1 cũng bán nhà đất cho bà H diện tích không biết với giá 1.680.000.000 đồng, do đó hai bên thỏa thuận khấu trừ số tiền 1.680.000.000 đồng và đồng ý lập hợp đồng đặt cọc xem như ông P1 đã giao 1.680.000.000 đồng cho bà H, còn lại số tiền 1.320.000.000 đồng. Hai bên thống nhất, khi nào ông P1 giao số tiền còn lại thì bà H sẽ ký thủ tục sang tên cho ông P1. Hợp đồng đặt cọc do bà H đánh máy soạn sẵn, phần nội dung ghi thêm vào là do bà ghi và bà có ký tên trong hợp đồng đặt cọc, ông P1 và bà H cũng đồng ý ký tên. Do giấy CNQSDĐ của bà H đang thế chấp tại Ngân hàng (không biết Ngân hàng nào), sáng ngày không nhớ năm 2021, ông P1 chở bà H đến Ngân hàng lấy giấy CNQSDĐ ra để chiều bà H ký thủ tục sang tên cho ông P1. Chiều cùng ngày bà chở bà H đến Ủy ban nhân dân xã để cho bà H ký thủ tục cho ông P1. Tại Ủy ban nhân dân xã P, khoảng 14 giờ chỉ có bà và bà H, không thấy ông P1 và bà V. Trước đó, ông P1 có điện thoại cho bà nói rằng còn thiếu bà H 500.000.000 đồng nên hỏi mượn tiền bà trả cho bà H. Sau đó, bà mượn bà H 500.000.000 đồng để cho ông P1 mượn trả tiền nhà đất cho bà H, tức là bà H không nhận số tiền mặt 500.000.000 đồng do bà H giao mà bà ký giấy nợ với bà H xem như ông P1 đã giao đủ tiền đất cho bà H. Tại xã, bà H vào bên trong ký thủ tục hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất như thế nào thì bà không biết, sau đó bà H ký xong kêu bà chở về. Trên đường về bà H kể bà nghe sáng ông P1 chở bà H đến Ngân hàng trả số tiền 800.000.000 đồng để bà H lấy sổ đỏ về ký thủ tục cho ông P1, số tiền 20.000.000 đồng bà H nói đã nhận trước đó của ông P1 không giấy tờ. Hai bên đổi nhà đất với nhau, bà H ký thủ tục sang tên cho ông P1 xong nhưng ông P1 chưa ký thủ tục sang tên nhà đất cho bà H. Nhà đất của bà H bán cho ông P1 thì ông P1 đang sử dụng, còn nhà đất của ông P1 bán cho bà H thì bà H đang sử dụng. Ông P1 không ký thủ tục sang tên cho bà H căn nhà này nên bà H kiện ông P1 tại Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu. Sau đó, Tòa án xét xử buộc ông P1 trả cho bà H 3.100.000.000 đồng và căn nhà của ông P1 thì ông P1 được quyền sử dụng. Bà

H đang yêu cầu Thi hành Bản án của Toà án Huyện D. Việc này do bà H kể cho bà biết. Bà xác định ông P1 đã giao tiền đủ 3.000.000.000 đồng cho bà H xong.

Nay bà H kiện bà V yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H với bà V thì bà không có ý kiến, Toà án xem xét xử theo luật. Việc ông P1 nợ bà 500.000.000 đồng, bà không yêu cầu giải quyết chung trong vụ kiện này. Do bà bận việc nên xin vắng mặt không tham gia tố tụng tại Toà án các cấp, cam kết không khiếu nại về sau.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, chị Lương Thị Nhi N trình bày:

Chị là em bà con của ông P1, bà V cũng là người trực tiếp quản lý nhà nghỉ cho ông P1 bà V từ năm 2021 đến nay. Nay bà H kiện yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà V, chị không có ý kiến, Toà án xét xử theo luật. Trong trường hợp, Toà án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà V vô hiệu thì chị tự nguyện dọn đồ sinh hoạt đi nơi khác sinh sống, không yêu cầu Toà án giải quyết. Do chị bận việc nên xin vắng mặt không tham gia tố tụng tại Toà án các cấp, cam kết không khiếu nại về sau.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị V1 trình bày:

Bà là mẹ chị N, quen biết bà H do cùng xóm. Ông P1, bà V1 là con cháu trong gia đình. Do chị N quản lý nhà nghỉ nên bà sống ở đây chung nhà với chị N.

Nay bà H kiện yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà V1, bà không có ý kiến, Toà án xét xử theo luật. Trong trường hợp, Toà án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà V1 vô hiệu thì bà tự nguyện dọn đồ sinh hoạt đi nơi khác sinh sống, không yêu cầu Toà án giải quyết. Do bà bận việc nên xin vắng mặt không tham gia tố tụng tại Toà án các cấp, cam kết không khiếu nại về sau.

Người làm chứng chị Nguyễn Thị Thùy T2, trình bày:

Chị có quen biết bà H do cùng xóm, có quen ông P1. Do biết bà H bán nhà nghỉ nên chị giới thiệu cho ông P1 mua nhà nghỉ của bà H giá 3.000.000.000 đồng, ông P1 đồng ý. Sau đó, ông P1 điện thoại nhờ chị đặt tiền cọc là 30.000.000 đồng giúp ông P1. Ngày tháng không nhớ năm 2021, chị đến nhà bà H đặt tiền cọc là 30.000.000 đồng, bà H có viết giấy nhận tiền cọc, bên người đặt cọc là tên ông P1. Sau đó, ông P1 trả cho chị 30.000.000 đồng tiền mượn, bà H và ông P1 làm giấy tờ, giao số tiền còn lại cụ thể như thế nào chị không biết.

Nay bà H và ông P1 đang tranh chấp tại Toà, chị không có ý kiến, Toà án xét xử theo luật. Do chị bận việc nên xin vắng mặt không tham gia tố tụng tại Toà án các cấp.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 87/2023/DS-ST, ngày 11-8-2023 của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh quyết định:

Căn cứ Điều 317, 319, 357, 468, 500 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 167 của Luật Đất đai; khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng; Điều 147, 165, 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, Điều 27 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH1430-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thu H đối với bà Phạm Thị Bích V về việc “Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Lê Thị Thu H về việc “Huỷ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”.

Về chi phí xem xét thẩm định, thẩm định giá: Bà Lê Thị Thu H phải chịu 27.400.000 (hai mươi bảy triệu, bốn trăm ngàn) đồng. Ghi nhận: Bà H đã nộp xong.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của Ngân hàng TMCP Q đối với bà Phạm Thị Bích V về việc tranh chấp “Hợp đồng tín dụng”.

Bà Phạm Thị Bích V có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Q 3.507.882.374 (ba tỷ, năm trăm lẻ bảy triệu, tám trăm tám mươi hai ngàn, ba trăm bảy mươi bốn) đồng, trong đó tiền vay gốc 2.899.999.999 đồng, tiền lãi trong hạn 16.186.604 đồng, lãi quá hạn 589.931.507 đồng, lãi chậm trả lãi 1.764.265 đồng.

Kể từ ngày 12-8-2023, bà V còn phải tiếp tục trả tiền lãi vay và lãi phạt cho Ngân hàng theo Hợp đồng cho vay số 177/21/HĐCV – 9371 ngày 07-7-2021, cho đến khi bà V thi hành xong các khoản vay.

Trường hợp bà V thanh toán hết nợ thì Ngân hàng TMCP Q tiến hành thực hiện thủ tục giải chấp các tài sản đảm bảo và hoàn trả cho bà V bản chính hồ sơ pháp lý của tài sản đảm bảo gồm: Giấy CNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại thửa 501, tờ 31 toạ lạc tại xã P, Huyện D, do Sở Tài Nguyên và Môi trường cấp ngày 11-7-2018, số phát hành: C0567569, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS02802 cập nhật biến động ngày 03-12-2019, cập nhật chuyển nhượng ngày 05-7-2021 (do bà Phạm Thị Bích V đứng tên, chỉnh lý trang 4).

Trường hợp, bà V không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng TMCP Q được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản theo quy định.

Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng theo quyết định của Tòa án

cũng được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 25/8/2023, bà Lê Thị Thu H làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà V ngày 23-6-2021 được Ủy ban nhân dân xã P là vô hiệu; tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng TMCP Q với bà V được phòng Công chứng số 02 Tây Ninh, công chứng số 1032, quyền số 03/2021TP/CC – SCC/HĐGD ngày 07-7-2021 là vô hiệu và không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Phạm Hồng P đại diện theo ủy quyền của bà H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Ông Nguyễn Văn P1 đại diện theo ủy quyền của bà V không chấp nhận kháng cáo của bà H, yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa Phúc thẩm:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm thẩm chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và Thư ký phiên tòa thực hiện đúng nhiệm vụ và quyền hạn; các đương sự đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự.

- Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Thu H giữ nguyên bản án sơ thẩm; cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp không đúng nên cấp phúc thẩm xác định lại cho đúng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, ý kiến của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: bà Lê Thị Thu H kháng cáo, đơn kháng cáo trong hạn luật định, nên vụ án được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Bà H khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà V ký kết ngày 23-6-2021 được Ủy ban nhân dân xã P là vô hiệu; tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng TMCP Q với bà V được phòng Công chứng số 02 Tây Ninh, công chứng số 1032, quyền số 03/2021TP/CC – SCC/HĐGD ngày 07-7-2021 là vô hiệu nhưng cấp sơ thẩm xác

định quan hệ tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là không đúng nên cấp phúc thẩm xác định lại quan hệ tranh chấp cho đúng.

[2] Về nội dung: Ngày 08-6-2021, ông P1 và bà H thỏa thuận là bà H sang nhượng cho ông P1 diện tích đất 784,1m² thửa 501, tờ bản đồ 31 trên đất có căn nhà cấp 4 và dãy nhà nghỉ, với giá 3.000.000.000 đồng, ông P1 đặt cọc cho bà H số tiền 1.680.000.000 đồng (BL số 355), số tiền còn lại là 1.320.000.000 đồng ông P1 phải giao đủ khi hoàn tất thủ tục công chứng. Bà H cho rằng ngày 23-6-2021, tại Ủy ban nhân dân xã P bà ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất cho ông P1 xong, bà điện thoại kêu ông P1 chuyển tiền còn lại nhưng ông P1 hẹn trả tiền nhiều lần và cố tình né tránh. Sau đó, bà tìm hiểu thì mới biết người nhận sang nhượng đất không phải là ông P1 mà là bà Phạm Thị Bích V và giá nhà đất sang nhượng cho ông P1 là 3.000.000.000 đồng nhưng giá ghi trong hợp đồng là 100.000.000 đồng là không đúng. Nay bà H yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà V ký kết ngày 23-6-2021 được Ủy ban nhân dân xã P là vô hiệu.

Ông Nguyễn Văn P1 cho rằng ông và bà Phạm Thị Bích V là vợ chồng chung sống 18 năm nhưng chưa đăng ký kết hôn. Ngày 08-6-2021, ông và bà H thỏa thuận là bà H sang nhượng cho ông diện tích đất 784,1m² thửa 501, tờ bản đồ 31 trên đất có căn nhà cấp 4 và dãy nhà nghỉ, với giá 3.000.000.000 đồng, ông đặt cọc cho bà H số tiền 1.680.000.000 đồng có lập hợp đồng đặt cọc (BL số 355), số tiền còn lại là 1.320.000.000 đồng ông đã giao trả đủ cho bà H. Ngày 23-6-2021, tại Ủy ban nhân dân xã P, bà H ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng **đất** cho ông nhưng ông để cho vợ là bà Phạm Thị Bích V đứng tên. Bà H đã giao đất và các tài sản trên đất cho vợ chồng ông quản lý, sử dụng từ tháng 6 năm 2021 cho đến nay, ông và bà V không đồng ý tuyên bố hợp đồng chuyển quyền sử dụng **đất** vô hiệu.

[2.1] Xét thấy, theo hợp đồng đặt cọc ngày 08-6-2021 thì số tiền còn lại (đã trừ tiền cọc) là 1.320.000.000 đồng ông P1 phải giao đủ cho bà H khi hoàn tất thủ tục công chứng. Ông P1 cho rằng đã trả cho bà H số tiền trên, bà H cho rằng ông P1 chưa trả.

Căn cứ vào chứng cứ do các bên cung cấp có cơ sở xác định ông P1 đã trả cho bà H tiền các lần gồm: ngày 22/6/2021, ông P1 trả cho bà H số tiền 800.000.000 đồng để bà H lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp ngân hàng, có lập giấy tay (BL số 353) và bà H thừa nhận tại “Bản tường trình” ngày 02/8/2022 (BL số 330) và biên bản lấy lời khai ngày 10/3/2022 (BL số 331). Số tiền 500.000.000 đồng ông P1 vay của bà H2 và nhờ bà H2 giao cho bà H và bà H đã thừa nhận tại Biên bản lấy lời khai ngày 10/3/2022 (BL số 331). Ngoài ra, ông P1 có nhờ chị Nguyễn Thị Thùy T2 giao cho bà H số tiền 30.000.000 đồng, việc

này chị T2 đã thừa nhận tại bản tự khai ngày 21/7/2023 (BL số 313) và tại giấy tay giao tiền 800.000.000 đồng ngày 22/6/2021 có chữ ký của bà H xác nhận số tiền còn lại là 500.000.000 đồng.

Như vậy, ông P1 đã trả đủ tiền cho bà H đối với diện tích đất trên, bà H nói ông P1 chưa trả đủ tiền là không có căn cứ.

[2.2] Bà H cho rằng chỉ sang nhượng đất cho ông P1, không sang nhượng đất cho bà V, việc ông P1 để cho bà V đứng tên là lừa dối bà và có ý trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Xét thấy, tại bản tường trình (BL số 330) bà H khai: “... Trong lúc ký hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tôi thấy tên người mua không phải là tên ông P1 mà là tên Phạm Thị Bích V. Tôi điện thoại hỏi ông P1 thì ông P1 nói đó là người thân của ông P1 nhờ đứng tên dùm, quan trọng là giấy tờ giao dịch giữa tôi và chị giao dịch với nhau. Thấy ông P1 trình bày như vậy là hợp lý nên tôi ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Như vậy, bà H đã biết rõ bà V là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước khi bà H ký vào hợp đồng chuyển nhượng nên việc bà H cho rằng ông P1 lừa dối bà, làm cho bà sai lầm về chủ thể ký kết hợp đồng là không có căn cứ.

[2.3] Bà H cho rằng giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi trong hợp đồng là 100 triệu đồng là không đúng giá chuyển nhượng thực tế. Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ kiện các bên đều thừa nhận là giá chuyển nhượng đất và tài sản trên đất là 3.000.000.000 đồng và bên mua đã giao đủ tiền cho bên bán nên quyền và lợi ích của bà H không bị xâm phạm.

[2.4] Bà H cho rằng ông P1 để cho bà V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trốn tránh nghĩa vụ thi hành án đối với bà. Xét thấy, ngày 02-02-2023 Chi cục Thi hành án Dân sự Huyện Dương Minh Châu ban hành Quyết định số 11/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản đã kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Nguyễn Văn P1 gồm: diện tích đất 383,2m² thửa 235, tờ bản đồ 31 tọa lạc tại ấp P, xã P; diện tích đất 150m² thửa số 422, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại xã T và phần đất có diện tích 224m² thửa số 423, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại xã T, Huyện D. Như vậy, ngoài diện tích đất ông P1 cho bà V đứng tên ra, ông P1 còn đất khác đủ để thi hành án cho bà H, ông P1 không trốn tránh nghĩa vụ thi hành án.

[2.5] Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/6/2023 giữa bên chuyển nhượng bà Lê Thị Thu H và bên nhận chuyển nhượng là bà Phạm Thị Bích V được Ủy ban nhân dân xã P, tỉnh Tây Ninh chứng thực cùng ngày đã tuân thủ về hình thức và nội dung theo quy định tại các Điều 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự. Ông P1 đã giao đủ tiền và bà H đã giao đất và các tài sản trên đất cho ông P1, bà V quản lý, sử dụng cho đến nay. Do vậy, yêu

cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu của bà H là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Do yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà V vô hiệu không được chấp nhận nên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà V và Ngân hàng TMCP Q có hiệu lực, bà H yêu cầu tuyên bố vô hiệu nhưng không cung cấp được chứng cứ mới nên không có căn cứ chấp nhận.

[4] Bà H kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới nên không có căn cứ chấp nhận; đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên chấp nhận.

[5] Về án phí: bà H phải chịu án phí sơ thẩm và án phí phúc thẩm dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Thu H;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 87/2023/DS-ST, ngày 11-8-2023 của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ Điều 317, 319, 357, 468, 500 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 167 của Luật Đất đai; khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng; Điều 147, 165, 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, Điều 27 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH1430-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thu H đối với bà Phạm Thị Bích V về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà V ký kết ngày 23-6-2021 được Ủy ban nhân dân xã P là vô hiệu”.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thu H về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng TMCP Q với bà Phạm Thị Bích V được phòng Công chứng số 02 Tây Ninh, công chứng số 1032, quyền số 03/2021TP/CC – SCC/HĐGD ngày 07-7-2021 là vô hiệu”.

2. Về chi phí xem xét thẩm định, thẩm định giá: bà Lê Thị Thu H phải chịu 27.400.000 (hai mươi bảy triệu, bốn trăm nghìn) đồng, ghi nhận bà H đã nộp xong.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q đối với bà Phạm Thị Bích V về việc tranh chấp “Hợp đồng tín dụng”.

Buộc bà Phạm Thị Bích V có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Q1 tiền 3.507.882.374 (ba tỷ, năm trăm lẻ bảy triệu, tám trăm tám mươi hai nghìn, ba trăm bảy mươi bốn) đồng, trong đó tiền vay vốn gốc là 2.899.999.999 đồng, tiền lãi

trong hạn 16.186.604 đồng, lãi quá hạn 589.931.507 đồng, lãi chậm trả lãi 1.764.265 đồng.

Kể từ ngày 12-8-2023, bà V còn phải tiếp tục trả tiền lãi vay và lãi phạt cho Ngân hàng theo Hợp đồng cho vay số 177/21/HĐCV – 9371 ngày 07-7-2021, cho đến khi bà V thi hành xong các khoản vay.

Trường hợp bà V thanh toán hết nợ thì Ngân hàng TMCP Q tiến hành thực hiện thủ tục giải chấp các tài sản đảm bảo và hoàn trả cho bà V bản chính hồ sơ pháp lý của tài sản đảm bảo gồm: Giấy CNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại thửa 501, tờ 31 toạ lạc tại xã P, Huyện D, do Sở Tài Nguyên và Môi trường cấp ngày 11-7-2018, số phát hành: C0567569, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS02802 cập nhật biến động ngày 03-12-2019, cập nhật chuyển nhượng ngày 05-7-2021 (do bà Phạm Thị Bích V đứng tên, chỉnh lý trang 4).

Trường hợp, bà V không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng TMCP Q được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản theo quy định.

Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng theo quyết định của Tòa án cũng được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Lê Thị Thu H phải chịu 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai thu số 0012652 ngày 11-10-2023 và 0013550 ngày 07/6/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

+ Bà Phạm Thị Bích V phải chịu 102.157.600 (một trăm lẻ hai triệu, một trăm năm mươi bảy nghìn, sáu trăm) đồng.

+ Ngân hàng TMCP Q không phải chịu án phí.

Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh hoàn trả Ngân hàng TMCP Q1 tiền tạm ứng án phí Ngân hàng đã nộp là 48.225.000 đồng (bốn mươi tám triệu, hai trăm hai mươi lăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0013177 ngày 15-3-2023.

4.2. Án phí phúc thẩm dân sự:

+ Bà Lê Thị Thu H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0013797 ngày 25/8/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

+ Bà Phạm Thị Bích V không phải chịu.

+ Ngân hàng TMCP Q không phải chịu.

5. 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 thi hành án 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND. TTN;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND TX Hòa Thành
- CCTHADS TX Hòa Thành;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Lê Hữu Chiến