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

Bản án số: 159/2021/DS-PT
Ngày 10-5-2021
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng tín dụng; hợp đồng thế chấp; hủy giấy chứng quyền sử dụng đất

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: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán Ông Trần Văn Quán

Bà Trịnh Thị Phúc

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Sang – 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 Kim Chung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và 10 tháng 5 năm 2021 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 657/2020/TLPT-DS ngày 25 tháng 12 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng tín dụng; hợp đồng thế chấp; hủy giấy chứng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 131/2020/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2021/QĐ-PT ngày 04 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phan Văn T, sinh năm 1964. Địa chỉ cư trú: Ấp N1, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 18/8/2020: Ông Huỳnh Tuấn K, sinh năm 1981. Địa chỉ cư trú: Ấp 3, xã L, huyện C, tỉnh Long An. (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Hồng T, sinh năm 1966. Địa chỉ cư trú: Số 7/57 đường P, phường 12, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Ngọc M, sinh năm 1951. Địa chỉ cư trú: 458/36 đường H,

phường B, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt).

2. Bà Trương Tuyết M, sinh năm 1969. Địa chỉ cư trú: 28/39 đường Đ, phường 10, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt).

3. Ông Lê Trọng T1, sinh năm 1968. Địa chỉ cư trú: Khu phố N2, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương. (vắng mặt).

4. Ông Nguyễn Bá Th, sinh năm 1976. Địa chỉ cư trú: Số 231/83/22/18B đường D, phường 1, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt).

5. Văn phòng công chứng Đ. Địa chỉ trụ sở: Ấp B1, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn C – Trưởng Văn phòng (vắng mặt).

6. Ngân hàng TMCP B (có yêu cầu độc lập). Địa chỉ trụ sở chính: Tòa nhà HM town Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 13/7/2020: Ông Nguyễn Hoàng T2 (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng B: Ông Đàm Đức T3 là luật sư của Văn phòng luật sư Quốc tế H thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội.

7. Văn phòng Công chứng Võ Văn N. Địa chỉ trụ sở: Ô 5, Khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Văn N – Trưởng Văn phòng (vắng mặt).

8. Ủy ban nhân dân huyện Đ. Địa chỉ trụ sở: Ô 7, Khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Bé B (vắng mặt).

9. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ (vắng mặt). Địa chỉ chi nhánh: Ô 7, Khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Ngân hàng TMCP B, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Phan Văn T do ông Huỳnh Tuấn K đại diện trình bày theo đơn khởi kiện ngày 17 tháng 5 năm 2019 và các lời khai tiếp theo như sau:

Vào ngày 19 tháng 02 năm 2014, ông Phan Văn T có vay của bà T 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng) với lãi suất 3%/tháng. Hai bên có làm giấy tay mượn tiền do bà T ghi. Để làm tin bà T yêu cầu ông T phải ký hợp đồng chuyển nhượng (HĐCN) quyền sử dụng đất (QSDĐ) diện tích 1.080m^2 thửa 489 tờ bản đồ 13 xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An trên đất có nhà của ông T đang ở. Tại thời điểm ký giao dịch ông T không biết chữ nhưng Văn phòng Công chứng T

(nay do Văn phòng công chứng Võ Văn N kế thừa) không mời người làm chứng. Thời hạn vay 03 tháng sẽ trả vốn và bà T sẽ thanh lý hợp đồng trả lại giấy chứng nhận (GCN) QSDĐ cho ông T. Tuy nhiên, đến hạn trả lãi ông T gọi điện cho bà T để đóng lãi thì bà T khóa máy và ông T không tìm được bà T. Đến năm 2018, Ngân hàng TMCP B đến đất yêu cầu ông T giao nhà đất để Ngân hàng phát mãi thì ông mới biết bà T sang tên đất ông chuyển nhượng cho bà Trương Tuyết M, bà M chuyển nhượng cho ông Lê Trọng T1, ông Trọng T1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Bá Th, ông Bá Th ký hợp đồng thế chấp (HĐTC) đất cho Ngân hàng B. Ông T xác định không có chuyển nhượng đất cho bà T mà chỉ vay tiền thế chấp giấy bằng hình thức chuyển nhượng.

Do đó ông đại diện cho ông Phan Văn T yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đ giải quyết các vấn đề sau:

1. Vô hiệu HĐCN QSDĐ tại thửa số 489 nêu trên được ký kết giữa ông Phan Văn T với bà Nguyễn Thị Hồng T được Văn phòng Công chứng T công chứng số 348, quyển 01TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 19/02/2014.

2. Hủy chỉnh lý GCN QSDĐ phát hành số AD 69027 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ký ngày 03/3/2014 từ ông T sang tên bà T và hủy GCN QSDĐ do UBND huyện Đ cấp ngày 03/3/2014 cho bà Nguyễn Thị Hồng T.

3. Vô hiệu HĐCN QSDĐ tại thửa số 489 nêu trên được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Hồng T với bà Trương Tuyết M được Văn phòng Công chứng Trần Văn C công chứng số 12707, quyển 06TP/CC– SCC/HĐGD, ngày 31/10/2014.

4. Hủy chỉnh lý biến động từ bà Nguyễn Thị Hồng T sang bà Trương Tuyết M thửa số 489 nêu trên trên GCN QSDĐ do bà T đứng tên ngày 11/11/2014.

5. Vô hiệu HĐCN QSDĐ tại thửa số 489 nêu trên được ký kết giữa bà Trương Tuyết M với ông Lê Trọng T1 được Văn phòng công chứng Đ công chứng số 2922, quyển 02TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 24/3/2015.

6. Hủy chỉnh lý biến động từ bà Trương Tuyết M sang tên ông Lê Trọng T1 tại thửa số 489 nêu trên ngày 25/3/2015 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ký.

7. Vô hiệu HĐCN QSDĐ tại thửa số 489 nêu trên được ký kết giữa ông Lê Trọng T1 với ông Nguyễn Bá Th được Văn phòng công chứng Đ công chứng số 11205, quyển 06TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 11/7/2016.

8. Hủy thông tin chỉnh lý biến động từ ông Lê Trọng T1 sang ông Nguyễn Bá Th tại thửa số 489 nêu trên do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ ký ngày 18/7/2016.

9. Hủy HĐTC QSDĐ giữa Ngân hàng TMCP B với ông Nguyễn Bá Th 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 không còn yêu cầu gì khác.

Bị đơn Bà Nguyễn Thị Hồng T: đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn không phản hồi ý kiến gì về việc giải quyết vụ án cho Tòa án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Trương Tuyết M xác định vào năm 2014, bà có nhận chuyển nhượng QSDĐ của bà Nguyễn Thị Hồng T thửa đất 489 nêu trên. Bà đã trả đủ tiền cho bà T, khoảng 01 năm sau bà đã chuyển nhượng đất này lại cho ông Lê Trọng T1 đã nhận đủ tiền. Bà không có ý kiến gì qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Trọng T1 và ông Nguyễn Bá Th: 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 Võ Văn N (kế thừa Văn phòng Công chứng T) trình bày như sau:

Ngày 19/12/2014, Văn phòng Công chứng T chứng thực HĐCN QSDĐ số 348 quyển số 01 TP/CC – SCC/HĐDG giữa ông Phan Văn T và bà Nguyễn Thị Hồng T thửa đất 489 nêu trên. Việc công chứng hợp đồng này đúng theo quy định của pháp luật. Đồng thời Văn phòng công chứng Võ Văn N xin xét xử vắng mặt.

Ngoài ra, Phòng công chứng số 4 Long An nay là Văn phòng công chứng Võ Văn N có chứng thực HĐTC giữa Ngân hàng TMCP B với ông Nguyễn Bá Th do Văn phòng công chứng số 4, tỉnh Long An chứng thực số 5582 quyển số 12TP/CC – SCC HĐGD ngày 22/7/2016. Việc chứng thực HĐTC này là đúng quy định. Đồng thời ông Võ Văn N xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Đ trình bày tại văn bản ngày 06/7/2019:

Vào ngày 31/10/2014, Văn phòng công chứng Đ có nhận được yêu cầu công chứng HĐCN giữa bà Nguyễn Thị Hồng T do ông Nguyễn Ngọc M đại diện theo ủy quyền với bà Trương Tuyết M. Đối tượng chuyển nhượng là thửa đất 489 nêu trên với diện tích 1.080m^2, giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng số công chứng 12707 quyển số 06 TP/CC – SCC/HĐGD.

Vào ngày 19/3/2015, Văn phòng công chứng Đ có nhận được yêu cầu công chứng HĐCN giữa bà Trương Tuyết M với ông Lê Trọng T1. Đối tượng chuyển nhượng là thửa đất 489 nêu trên với diện tích 1.080m^2, giá chuyển nhượng là 450.000.000 đồng số công chứng 2722 quyển số 02 TP/CC – SCC/HĐGD.

Vào ngày 24/3/2015,Văn phòng công chứng Đ có nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng hủy bỏ HĐCN giữa bà Trương Tuyết M với ông Lê Trọng T1. Cụ thể bà M và ông Trọng T1 hủy bỏ Hợp đồng 2722, quyển số 02 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 19/3/2015. Hợp đồng hủy bỏ được công chứng số 2921 quyển số 02 TP/CC – SCC/HĐGD. Cùng ngày 24/3/2015, Văn phòng công chứng Đ có nhận được yêu cầu công chứng HĐCN QSDĐ giữa bà Trương Tuyết M với ông Lê Trọng T1. Đối tượng chuyển nhượng là thửa đất 489 nêu trên với diện tích 1.080m^2, giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng số công chứng 2922 quyển số

02 TP/CC – SCC/HĐGD.

Vào ngày 11/7/2016, Văn phòng công chứng Đ có nhận được yêu cầu công chứng HĐCN giữa ông Lê Trọng T1 với ông Nguyễn Bá Th. Đối tượng chuyển nhượng là thửa đất 489 nêu trên, giá chuyển nhượng là 40.000.000 đồng số công chứng 11205 quyển số 06 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 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ trình bày:

Việc cấp GCN QSDĐ cho ông T ngày 18/11/2005 thửa đất 489 tờ bản đồ 13 xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An diện tích 1.080m^2 là đảm bảo thủ tục thừa kế QSDĐ theo quy định tại Điều 151 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai. Việc cấp GCN QSDĐ cho bà T ngày 03/3/2014 do UBND huyện cấp căn cứ vào HĐCN giữa ông T và bà T.

Việc cấp GCN QSDĐ thửa đất 489 nêu trên diện tích 1.080m^2 cho bà M thông qua hình thức chỉnh lý ngày 03/3/2014; cấp cho ông Lê Trọng T1 thông qua chỉnh lý ngày 25/3/2014; cấp cho ông Nguyễn Bá Th thông qua hình thức chỉnh lý biến động ngày 10/7/2016. Việc chỉnh lý đúng quy định và 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 GCN QSDĐ thửa 489 nêu trên cho ông T vào năm 2005 là đúng trình tự theo quy định của pháp luật. UBND huyện Đ cấp GCN QSDĐ cho bà T ngày 03/3/2014 đối với thửa thửa 489 là căn cứ vào HĐCN giữa ông T và bà T ngày 19/02/2014. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ chỉnh lý biến động trang 3 GCN QSDĐ từ tên bà T sang tên bà M là căn cứ vào HĐCN giữa bà M và bà T ngày 31/10/2014; ngày 25/3/2015, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ chỉnh lý biến động trang 3 GCN QSDĐ thửa đất nêu trên từ bà M sang ông Trọng T1 là căn cứ vào HĐCN từ bà M sang ông Lê Trọng T1 ngày 24/3/2015; ngày 19/7/2015, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ chỉnh lý biến động trang 4 GCN QSDĐ thửa đất nêu trên từ ông Trọng T1 sang ông Bá Th là căn cứ vào HĐCN từ ông Trọng T1 sang ông Bá Th ngày 11/7/2016. Quan điểm của UBND huyện Đ 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 B (sau đây gọi tắt là Ngân hàng B) (có yêu cầu độc lập) trình bày:

Ngày 22/07/2016, Ngân hàng B có ký Hợp đồng tín dụng (HĐTD) số 0028/01216/MB.04.HĐTDTLTDH với ông Nguyễn Bá Th. Theo đó, Ngân hàng B cho vay với nội dung chi tiết như sau: Số tiền vay 1.150.000.000đ; mục đích vay: mua bất động sản tại thửa đất số 489 nêu trên; thời hạn vay: 20 năm; lãi suất trong hạn 10,5%/năm, cố định 12 tháng đầu tiên; phương thức trả nợ: trả gốc, lãi vay vào ngày 01 định kỳ 01 tháng/lần, ngày trả gốc, lãi vay đầu tiên là 01/09/2016; số tiền Ngân hàng B đã giải ngân cho khế ước vay là 1.150.000.000đ theo Giấy nhận nợ số 01/0028/01216/MB.04.HĐTDTLTDH ngày 25/07/2016 giữa Ngân hàng B và ông Nguyễn Bá Th.

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 13/07/2020, ông Nguyễn Bá Th còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là: 1.615.336.751đ, trong đó: Nợ gốc: 1.102.090.000đ; Lãi trong hạn phải trả: 366.131.223đ; Lãi phạt chậm trả lãi: 99.108.532đ; Lãi quá hạn (lãi phạt chậm trả vốn): 48.006.997đ.

Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay nêu trên, ông T1 đã ký với Ngân hàng HĐTC QSDĐ số 0039/01216/01A.HĐTCQSDĐ ngày 22/07/2016, chi tiết tài sản bảo đảm như sau: QSDĐ 1080 m^2 đất ở tại nông thôn thuộc thửa đất số 489 nêu trên theo GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH 00127 do UBND huyện Đ cấp ngày 03/03/2014, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 18/7/2016. HĐTC nêu trên đã được công chứng và đăng ký thế chấp theo đúng quy định của pháp luật.

Nay Ngân hàng yêu cầu: ông Nguyễn Bá Th do không trả nợ đúng theo nội dung HĐTD 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 yêu cầu giải quyết như sau:

- Buộc ông Nguyễn Bá Th phải thanh toán ngay cho Ngân hàng TMCP B tổng số tiền tạm tính đến ngày 13/07/2020 là: 1.615.336.751đ, trong đó: Nợ gốc: 1.102.090.000đ; Lãi trong hạn phải trả: 366.131.223đ; Lãi phạt chậm trả lãi: 99.108.532đ; Lãi quá hạn (lãi phạt chậm trả vốn): 48.006.997đ; Buộc ông Nguyễn Bá Th phải chịu toàn bộ số tiền lãi, phí/phạt phát sinh kể từ ngày 01/04/2020 theo mức lãi suất được quy định trong HĐTD từng lần trung dài hạn số: 0028/01216/MB.04.HĐTDTLTDH ngày 22/07/2016 (Kèm theo GNN số 01/0028/01216/MB.04.HĐTDTLTDH ngày 25/7/2016) cho đến khi trả hết nợ.

- Trường hợp ông Nguyễn Bá Th 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 HĐTC QSDĐ số 0039/01216/01A.HĐTCQSDĐ ngày 22/07/2016 mà ông Nguyễn Bá Th đã ký với Ngân hàng TMCP B, với tài sản bảo đảm như sau: QSDĐ 1080 m^2 đất ở tại nông thôn thuộc thửa đất số 489 nêu trên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 131/2020/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện Đ căn cứ các Điều 26, 35, 34, 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng Hành chính 2015; khoản 1, 2 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003; các Điều 100, 167 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 147, 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn T đối với bà Nguyễn Thị Hồng T về việc " *Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy chỉnh lý thông tin biến động, hợp đồng thế chấp*" với bên bà Nguyễn Thị Hồng T và Ngân hàng TMCP B. Các yêu cầu của ông Phan Văn T được chấp nhận như sau:

1.1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 489, tờ bản đô số 13, tọa lạc tại: Ấp N1, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được ký kết giữa ông Phan Văn T với bà Nguyễn Thị Hồng T được Văn phòng Công chứng T công chứng số 348, quyển 01TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 19/02/2014.

1.2. Hủy chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất phát hành số AD 69027 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ký ngày 03/3/2014 từ ông T sang tên bà T và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Đ cấp ngày 03/3/2014 cho bà Nguyễn Thị Hồng T.

1.3. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 489, tờ bản đô số 13, tọa lạc tại: Ấp N1, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Hồng T với bà Trương Tuyết M được Văn phòng Công chứng Trần Văn C công chứng số 12707, quyển 06TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 31/10/2014.

1.4. Hủy chỉnh lý biến động từ bà Nguyễn Thị Hồng T sang bà Trương Tuyết M thửa số 489, tờ bản đô số 13, tọa lạc tại: Ấp N1, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà T đứng tên ngày 11/11/2014.

1.5. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 489, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại: Ấp N1, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được ký kết giữa bà Trương Tuyết M với ông Lê Trọng T1 được Văn phòng công chứng Đ công chứng số 2922, quyển 02TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 24/3/2015.

1.6. Hủy chỉnh lý biến động từ bà Trương Tuyết M sang tên ông Lê Trọng T1 tại thửa số 489, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại: Ấp N1, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An ngày 25/3/2015 do văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ký.

1.7. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 489, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại: Ấp N1, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được ký kết giữa ông Lê Trọng T1 với ông Nguyễn Bá Th được Văn phòng công chứng Đ công chứng số 11205, quyển 06TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 11/7/2016.

1.8. Hủy thông tin chỉnh lý biến động từ ông Lê Trọng T1 sang ông Nguyễn Bá Th tại thửa số 489, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại: Ấp N1, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ ký ngày 18/7/2016.

1.9. Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng TMCP B với ông Nguyễn Bá Th do Văn phòng công chứng số 4, tỉnh Long An chứng thực số 5582 quyển số 12TP/CC – SCC HĐGD ngày 22/7/2016.

2. Các đương sự Nguyễn Thị Hồng T, Trương Tuyết M, Lê Trọng T1 và Nguyễn Bá Th 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 thửa 489 tờ bản đồ 13 xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An vô hiệu.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" với ông Nguyễn Bá Th.

Buộc ông Nguyễn Bá Th phải trả cho Ngân hàng TMCP B 1.615.336.751 đồng (Một tỷ, sáu trăm mười lăm triệu, ba trăm ba mươi sáu nghìn, bảy trăm năm mươi mốt đồng), trong đó: Nợ gốc: 1.102.090.000 đồng (Một tỷ, một trăm lẻ hai triệu, không trăm chín mươi nghìn đồng); Lãi trong hạn phải trả: 366.131.223 đồng (Ba trăm sáu mươi sáu triệu, một trăm ba mươi mốt nghìn, hai trăm hai mươi ba đồng); Lãi phạt chậm trả lãi: 99.108.532 đồng (Chín mươi chín triệu, một trăm lẻ tám nghìn, năm trăm ba mươi hai đồng); Lãi quá hạn (lãi phạt chậm vốn): 48.006.997 đồng (Bốn mươi tám triệu, không trăm lẻ sáu nghìn, chín trăm chín mươi bảy đồng) tại thời điểm ngày 13/07/2020 là có căn cứ. Kể từ ngày 14/7/2020 ông Nguyễn Bá Th phải trả thêm tiền lãi theo mức lãi nợ quá hạn trong hợp đồng mà hai bên đã thỏa thuận đến khi thi hành án xong.

4. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng B yêu cầu tuyên phát mãi tài sản thế chấp là thửa 489 tờ bản đồ 13 xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

5. Ông Phan Văn T được kê khai đăng ký quyền sử dụng đất thửa 489 tờ bản đồ 13 xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Vị trí đất đính kèm Mãnh trích đo địa chính do Công ty TNHH đo đạc nhà đất N lập ngày 24/4/2020 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 13/7/2020.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi hành án; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 25/10/2020, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP B kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xử: hủy bản án sơ thẩm và đồng thời chấp nhận yêu cầu độc lập của ngân hàng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông K đại diện cho nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; ông T2 đại diện cho Ngân hàng B xác định lại yêu cầu kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của ông T về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu HĐTC QSDĐ giữa Ngân hàng TMCP B với ông Nguyễn Bá Th do Văn phòng công chứng số 4, tỉnh Long An chứng thực số 5582 quyển số

12TP/CC – SCC HĐGD ngày 22/7/2016, Ngân hàng B được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án xử lý tài sản đảm bảo theo HĐTC trong trường hợp ông Nguyễn Bá Th không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ toàn bộ dư nợ nêu trên. Các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư Đàm Đức T3 và ông Nguyễn Hoàng T2 thống nhất trình bày: HĐTC ngày 22/7/2016 đã đăng ký giao dịch bảo đảm và đang được thực hiện có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự (BLDS) năm 2015 (theo điểm b khoản 1 Điều 688 BLDS 2015) nên việc giải quyết tranh chấp về hợp đồng này sẽ áp dụng các quy định tương ứng của BLDS 2015. HĐTC là hoàn toàn hợp pháp, đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự (Điều 117 BLDS 2015), đang có hiệu lực thi hành, QSDĐ thửa 489 đang là tài sản bảo đảm tại Ngân hàng B nên ngân hàng có đầy đủ quyền của bên nhận thế chấp. Trường hợp này ngân hàng còn được bảo vệ quyền lợi của người thứ 3 ngay tình, đó là khi các giao dịch dân sự trước đó bị vô hiệu thì giao dịch thế chấp vẫn không bị vô hiệu theo khoản 2 Điều 133 BLDS 2015 và theo hướng dẫn tại mục II.1 Công văn 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao. Với các lý do trên đề nghị chấp nhận yêu cầu độc lập của ngân hàng về xử lý tài sản đảm bảo là QSDĐ thửa 489 nêu trên.

Ông Huỳnh Tuấn K trình bày: Ông K có lời trình bày như các ý kiến đã được trình bày tại cấp sơ thẩm.

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

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo:

Nhận thấy Giấy mượn tiền ngày 19/02/2014 là bản pho to, không có chữ ký của bà T, bà T vắng mặt không có lời khai về vệc vay tiền. Tuy nhiên, ông T vẫn quản lý nhà đất từ năm 2014 đến nay, bà T không có yêu cầu ông T giao nhà đất nhưng tự ý sang tên QSDĐ của ông T rồi chuyển nhượng cho bà M khi chưa hết thời hạn cam kết trả nợ ghi trong giấy mượn tiền là vi phạm thỏa thuận.

HĐCN giữa ông T và bà T chỉ chuyển nhượng đất, không chuyển nhượng nhà nên hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được (Điều 411 BLDS 2005). Giá chuyển nhượng 40 triệu đồng là không phù hợp thực tế vì Chứng thư Thẩm định giá 2014 là 179.031.000đ.

Với chứng cứ nêu trên đủ cơ sở xác định HĐCN giữa ông T với bà T là hợp đồng giả tạo che dấu hợp đồng vay, án sơ thẩm tuyên vô hiệu HĐCN ngày 19/02/2014 là phù hợp.

Hồ sơ thẩm định cho vay, ngân hàng xác định tài sản thế chấp là *"đất*

trống" trong khi có căn nhà của ông T đang ở. Tại phiên tòa ngân hàng cũng thừa nhận việc thẩm định cho vay căn cứ trên giấy tờ, không chụp hình ảnh thực tế nên án sơ thẩm xử vô hiệu hợp đồng thế chấp là có căn cứ. Vì vậy, ngân hàng kháng cáo yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo là thửa đất số 489 do ông T đang quản lý là không có cơ sở chấp nhận, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Xét kháng cáo của Ngân hàng B, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2] Về thủ tục tống đạt:

[3] Theo địa chỉ ghi trong HĐCN giữa ông T với bà T, giữa bà T với bà M thì địa chỉ cư trú của bà T tại: Số 7/57 đường P, phường 12, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, theo xác nhận của Công an phường 12, quận G thì bà T đã bán nhà tại địa chỉ này từ năm 2008 và đã chuyển về địa chỉ: Số 409/15A đường L, phường 5, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại biên bản xác minh của Tòa án nhân dân huyện Đ ngày 13/02/2020 đối với ông Nguyễn Thanh Hiếu – Cảnh sát khu vực (được Công an phường 5, quận B xác nhận) thì xác định từ trước đến nay bà T không có đăng ký hộ khẩu thường trú hay tạm trú tại địa chỉ: Số 409/15A đường L, phường 5, quận B.

[4] Như vậy, từ việc xác nhận của Công an phường 12 và Công an phường 5 nêu trên đủ cơ sở xác định bà T không còn cư trú tại: Số 7/57 đường P, phường 12, quận G và hiện cũng không biết bà T đang cư trú ở đâu. Tại khoản 1 Điều 180 Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS) quy định: *"Việc thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng được thực hiện khi pháp luật có quy định hoặc có căn cứ xác định là việc niêm yết công khai không đảm bảo cho người được cấp, tống đạt, thông báo nhận được thông tin về văn bản cần được cấp, tống đạt, thông báo"*. Xét thấy, bà T không còn cư trú tại: Số 7/57 đường P, phường 12, quận G từ năm 2008 nên việc niêm yết công khai là không đảm bảo cho bà T nhận được thông tin về văn bản tố tụng, nên trường hợp này phải thực hiện thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại thực hiện thủ tục niêm yết công khai văn bản tố tụng tại địa chỉ nơi cư trú cũ của bà T là không đúng với quy định tại khoản 3 Điều 177, khoản 1 Điều 180 BLTTDS. Do việc cấp, tống đạt, thông báo văn bản tố tụng cho bà T là chưa hợp lệ và việc xét xử vắng mặt bà T khi triệu tập chưa hợp lệ là vi phạm thủ tục tố tụng theo quy định tại Điều 174, 227 BLTTDS.

[5] Về xác định tư cách đương sự: Tòa án cấp sơ thẩm xác định Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ là người có quyền và nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không chính xác vì Chi nhánh Văn phòng không có tư cách pháp nhân. Do vậy trường hợp Văn phòng đăng ký đất đai được xác định là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thì cơ quan tham gia tố tụng trong vụ án phải là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Long An.

[6] Về xác định hợp đồng giả tạo:

[7] Ông K cho rằng ông T chỉ vay tiền bà T 40 triệu đồng, chứng cứ là Giấy mượn tiền ghi ngày 19/02/2014 có nội dung ông T có mượn bà T 40 triệu đồng

với thời hạn mượn là 01 năm nếu 03 tháng mà ông T không đóng lãi thì bà T được thanh lý tài sản, lãi suất hàng tháng 3%; còn HĐCN lập theo yêu cầu bà T là hình thức giả tạo, lợi dụng ông T không hiểu biết và ký văn bản công chứng khoảng 8 giờ tối nên ông T không để ý, chứng cứ là ông T vẫn quản lý nhà đất từ năm 2014 đến nay, bà T không yêu cầu ông T giao nhà đất, bà T tự ý sang tên GCN QSDĐ từ ông T, sau đó chuyển nhượng cho bà M.

[8] Hội đồng xét xử nhận thấy, cùng ngày 19/02/2014 ông T và bà T có lập HĐCN công chứng, đồng thời ông T có viết giấy mượn tiền của bà T 40 triệu đồng nhưng chỉ có chữ ký của ông T, không có chữ ký của bà T. Trước đó ngày 22/01/2014 cũng ông T lập giấy mượn tiền của bà T 50 triệu đồng (số và chữ đều bị sửa) và cũng có chữ ký của ông T, không có chữ ký của bà T nhưng phần cuối tờ giấy này có thể hiện bà T còn nợ ông T 20 triệu đồng và hứa ngày 23/01/2014 sẽ trả đủ cho ông T thì có chữ ký của bà T, mặt sau của tờ giấy có ghi ngày 24/01/2014 có nhận 10 triệu đồng và ký tên ông T.

[9] Hội đồng xét xử xét thấy, mặc dù HĐCN ghi giá 40 triệu đồng phù hợp với số tiền vay của giấy mượn tiền nhưng các tờ giấy mượn tiền này chỉ có chữ ký của ông T, không có chữ ký của bà T và chưa có ý kiến của bà T về việc này nên chưa đủ cơ sở xác định ông T và bà T có giao dịch vay tiền, số tiền vay, có việc thanh toán tiền chuyển nhượng hay không mà tại sao bà T ghi còn nợ ông T 20 triệu đồng, khoản nợ này có liên quan đến HĐCN hay không. Việc bà T ký tên xác nhận còn nợ ông T 20 triệu đồng thì có phải chữ ký của bà T hay không (nhằm xác định trước đó bà T đã đưa ông T 30 triệu đồng theo giấy mượn tiền 50 triệu đồng ngày 22/01/2014). Ông T đang ở trong căn nhà này nhưng bà M có lời khai là đã giao đất cho ông Lê Trọng T1 nên cần làm rõ mới xác định ông T có giao nhà đất cho bà T hay không, có việc ông T thuê lại nhà hay xin ở nhờ lại hay không.

[10] Tất cả các vấn đề trên cần phải được làm rõ mới xác định được thực chất ông T và bà T có tham gia giao dịch nào, HĐCN hay hợp đồng vay hoặc thực chất tham gia cả hai giao dịch. Từ đó mới xác định được giao dịch giả tạo, giao dịch thực chất hoặc đều giả tạo, đều thực chất.

[11] Với các lý do trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm để xác minh làm rõ các vấn đề trên để vụ án được giải quyết khách quan, đúng pháp luật.

[12] Về tạm ứng án phí sơ thẩm, tạm ứng chi phí tố tụng sẽ được cấp sơ thẩm quyết định khi giải quyết lại vụ án.

[13] Về án phí phúc thẩm, Ngân hàng B không phải chịu, hoàn trả tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho ngân hàng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 131/2020/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện Đ.

Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện Đ để giải quyết theo thẩm quyền.

2. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP B 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0006466 ngày 06/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- TAND huyện;
- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- Chi cục THADS huyện;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc