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

Bản án số: 153/2023/DS-PT.
Ngày: 24-4-2023
Về việc: "Tranh chấp hợp đồng CN QSD đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng tín dụng".

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 Lưu Văn Uẩn

2. Bà Trịnh Thị Phúc

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Mai Yến Khanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:*** ông Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 và ngày 24 tháng 4 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 445/2022/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2022 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng t`hế chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng tín dụng"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2022/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 99/2023/QĐ-PT ngày 09 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Võ Ngọc Tiểu L, sinh năm 1999.

Địa chỉ: số 268/12, đường Nguyễn Công Trứ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Mộng T, sinh năm: 1972. Địa chỉ: Ấp Phú Hòa, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre (theo văn bản ủy quyền ngày 15 tháng 5 năm 2020).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Mạnh H - Công ty Luật TNHH A.B.C thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Lê Thị Hoàng T, sinh năm 1981.
Địa chỉ: số 199^{A}, khóm 1, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Bà Lê Thị Thanh T, sinh năm 1981.

Địa chỉ: số 367, đường Nguyễn Thái Bình, phường 12, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Văn phòng công chứng Lê Văn Đ.

Địa chỉ: Khu phố 4, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

3.3. Ngân hàng thương mại cổ phần quốc tế Việt Nam (Ngân hàng VIB).

Địa chỉ: Tầng 1 (trệt) và tầng 02 tòa nhà Sailing Tower số 111A Pasteur, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: ông Hà Ngọc V, chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Huỳnh Anh K, sinh năm 1996 - Chức danh: Chuyên viên xử lý nợ.

3.4. Ông Võ Ngọc Đ, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Ấp Long Thới, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

3.5. Bà Lê Thị Mộng T, sinh năm 1972.

Địa chỉ thường trú: Ấp Phú Hòa, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Chỗ ở hiện nay: số 1333, ấp Tân Điền, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

4. Người làm chứng: Ông Trần Huy L, sinh năm 1965.

Địa chỉ: số 162, đường Nguyễn Cữu Đàm, phường Tân Sơn Nhì, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Võ Ngọc Tiểu L

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền bà Lê Thị Mộng T trình bày:

Ngày 10 tháng 02 năm 2020, giữa bà Võ Ngọc Tiểu L với bà Lê Thị Hoàng T có ký giấy hợp đồng thỏa thuận và cam kết, bà T cho bà L vay số tiền 300.000.000 đồng để lấy vốn kinh doanh, thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất 2%/tháng, phía bà L đồng ý thế chấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà T để bảo đảm cho khoản tiền vay, nhưng bà T không Đ ý mà yêu cầu bà L phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng tại thửa đất số 1440, tờ bản đồ số 05, loại đất ONT, tọa lạc tại ấp Long Thới, xã L, huyện C, tỉnh Long An cho bà T thì mới giao tiền. Do phía bà L đang cần tiền nên đồng ý để cho bà L ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1440 cùng ngày 10 tháng 02 năm 2020. Nội dung giấy thỏa thuận và cam kết, thời gian vay tiền một năm nhưng các bên có thỏa thuận trong thời hạn một năm nếu bà L có tiền trả lại thì phải báo trước cho bà T một tháng, bà L trả lại tiền 300.000.000 đồng đã vay và lãi suất như các bên thỏa thuận. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng và giấy thỏa thuận cam kết ngày 10 tháng 02 năm 2020, ngày 11 tháng 02 năm 2020 phía bà L mới nhận được tiền. Từ tháng 02 đến tháng 4 năm 2020, bà L đã trả cho bà T được ba tháng tiền lãi là 18.000.000 đồng. Cuối tháng 3 năm 2020 phía bà L mới được biết bà T đã đứng tên vào phần thay đổi cơ sở pháp lý sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mục đích là để thực hiện việc vay tiền, nhưng bà T lại cập nhật đứng tên vào phần thay đổi cơ sở pháp lý, nên bà L đã khiếu nại đến UBND xã L, huyện C để ngăn chặn không cho phát hành giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên bà T. Ngày 27

tháng 3 năm 2020, Tòa án nhân dân huyện C ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo yêu cầu của người khởi kiện là cấm chuyển nhượng, tặng cho..... đối với thửa đất số 1440, loại đất ONT, tờ bản đồ số 05; tọa lạc: Ấp Long Thới, xã L, huyện C, tỉnh Long An. Khi quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời gửi đến Chi nhánh đăng ký đất đại tại huyện C thì được biết giữa bà T với Ngân hàng VIB đã ký hợp đồng tín dụng để Ngân hàng VIB cho bà T vay số tiền 1.300.000.000 đồng và bà T đã dùng tài sản quyền sử dụng thửa đất số 1440 thế chấp để vay số tiền 1.300.000.000 đồng. Bà xác định giữa bà Võ Ngọc Tiểu L với bà Lê Thị Hoàng T không có việc giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 1440, tờ bản đồ số 05, loại đất ONT; tọa lạc: Ấp Long Thới, xã L, huyện C, tỉnh Long An, mà giữa bà L với bà T chỉ có việc giao dịch vay tiền nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Ngọc Tiểu L với bà Lê Thị Hoàng T đã được Văn phòng công chứng Lê Văn Đ công chứng số 634, Quyển số 01TP/CC-SCC/HĐCD ngày 10 tháng 02 năm 2020, tại thửa đất số 1440, loại đất ONT, tờ bản đồ số 05; tọa lạc tại ấp Long Thới, xã L, huyện C, tỉnh Long An là giao dịch giả tạo.

Do vậy, bà Võ Ngọc Tiểu L khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên:

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Võ Ngọc Tiểu L với bà Lê Thị Hoàng T đã được Văn phòng công chứng Lê Văn Đ công chứng số 634, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐCD ngày 10 tháng 02 năm 2020, đối với thửa đất số 1440, loại đất ONT, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại Ấp Long Thới, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

- Vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 8287686.20.647, đã được Ngân hàng thương mại cổ phần quốc tế Việt Nam với bà Lê Thị Hoàng T ký tại Văn phòng công chứng Lê Văn Đ ngày 26 tháng 02 năm 2020, công chứng số 958, Quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD.

Đối với việc Ngân hàng VIB có đơn yêu cầu độc lập thì bà L có ý kiến: Buộc bà Lê Thị Hoàng T phải trả nợ cho Ngân hàng thì đó là việc vay tiền giữa bà T với Ngân hàng VIB, không Đ ý về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp giữa bà T ký kết với Ngân hàng.

Bị đơn bà Lê Thị Hoàng T: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt văn bản tố tụng hợp lệ theo quy định pháp luật nhưng bà T vẫn vắng mặt không đến Tòa án và cũng không có văn bản trình bày ý kiến về việc giải quyết vụ án.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Võ Ngọc Đ trình bày: Thống nhất với ý kiến của bà Lê Thị Mộng T.

2. Bà Lê Thị Thanh T: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt văn bản tố tụng hợp lệ theo quy định pháp luật nhưng bà T vẫn vắng mặt không đến Tòa án và cũng không có văn bản trình bày ý kiến về việc giải quyết vụ án.

3. Ngân hàng VIB có người đại diện theo ủy quyền là ông Bùi Ngọc Lê Kha trình bày: Ngày 24 tháng 02 năm 2020, giữa Ngân hàng VIB - chi nhánh Gò

Vấp - Phòng giao dịch Tản Đà với bà Lê Thị Hoàng T có ký hợp đồng tín dụng số 6663960.20 với nội dung Ngân hàng VIB cho bà T vay số tiền 1.300.000.000đồng, mục đích để vay vốn, thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1440, loại đất ONT, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp Long Thới, xã L, huyện C, tỉnh Long An, thời hạn vay là 300 tháng kể từ ngày 27 tháng 02 năm 2020, đến ngày 27 tháng 02 năm 2045; lãi vay tại thời điểm giải ngân là 10.6%/năm là lãi ưu đãi và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân. Hết thời hạn lãi ưu đãi, lãi suất sẽ được điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở 4,1%/năm; trả gốc hàng tháng là 4.334.000 đồng vào cùng ngày, trả lãi ngày 27 hàng tháng, số tiền còn lại trả vào cuối kỳ, kỳ trả nợ đầu tiền ngày 27 tháng 3 năm 2020.Việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, hợp đồng thế chấp QSDĐ giữa nguyên đơn bà Võ Ngọc Tiểu L với bị đơn bà Lê Thị Hoàng T sẽ làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng VIB.

Do vậy, Ngân hàng VIB có đơn yêu cầu độc lập là đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Ngân hàng VIB:

- Buộc bà Lê Thị Hoàng T phải trả cho Ngân hàng VIB số tiền vay tạm tính đến ngày 09 tháng 9 năm 2022 là 1.852.603.918 đồng (trong đó gốc là 1.295.610.000 đồng, nợ lãi trong hạn 11.102.947 đồng và nợ lãi quá hạn 545.431.396 đồng). Buộc bà T và bà L phải tiếp tục trả cho Ngân hàng VIB các khoản lãi, lãi quá hạn phát sinh kể từ ngày 10 tháng 9 năm 2022 cho đến khi bà Lê Thị Hoàng T thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo hợp đồng tín dụng số 6663960.20 ngày 24 tháng 02 năm 2020 và đơn đề nghị giải ngân kiêm kế ước nhận nợ số 6329930.20 ngày 27 tháng 02 năm 2020 cho Ngân hàng VIB.

- Trường hợp bà T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không hết nợ thì Ngân hành VIB có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục kê biên, phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1440, tờ bản đồ số 05, loại đất ONT; tọa lạc: Ấp Long Thới, xã L, huyện C, tỉnh Long An để thu hồi nợ cho Ngân hàng VIB.

- Nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ cho Ngân hàng VIB thì yêu cầu Tòa án buộc bà L và bà T phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho Ngân hàng VIB, cụ thể sau:

Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm đối với thửa đất số 1440, tờ bản đồ số 05, loại đất ONT; tọa lạc: Ấp Long Thới, xã L, huyện C, tỉnh Long An của bà T nhỏ hơn dư nợ của bà T tạm tính đến ngày 09 tháng 9 năm 2022 là 1.852.603.918 đồng thì:

Bà T phải có nghĩa vụ thanh toán phần dư nợ chênh lệch thiếu giữa số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm với dư nợ tạm tính đến ngày 09 tháng 9 năm 2022 là 1.852.603.918.

Bà T và bà L phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại thanh toán cho Ngân hàng VIB toàn bộ dư nợ của bà T tại Ngân hàng VIB phát sinh từ ngày 10 tháng 9 năm 2022 cho đến khi bà T thanh toán hết nợ vay tại Ngân hàng VIB.

Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm lớn hơn dư nợ của bà T tạm tính đến ngày 09 tháng 9 năm 2022 là 1.852.603.918 nhưng không thu

đủ nợ cho Ngân hàng VIB thì bà T và bà L phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại thanh toán cho Ngân hàng VIB hết khoản nợ còn lại của bà T tại Ngân hàng VIB.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Võ Ngọc Tiểu L thì Ngân hàng VIB không Đ ý toàn bộ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2022/DS-ST ngày 15/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện C đã tuyên:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 và Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 124, 131, 357, 463, 464, 466 và 468 của Bộ luật Dân sự; Điều 167 của Luật đất đai; Điều 91 và Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng.

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Ngọc Tiểu L về việc yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Võ Ngọc Tiểu L với bà Lê Thị Hoàng T đã được Văn phòng công chứng Lê Văn Đ công chứng số 634, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐCD ngày 10 tháng 02 năm 2020, đối với thửa đất số 1440 loại đất ONT, tờ bản đồ số 05; tọa lạc: Ấp Long Thới, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Ngọc Tiểu L với bà Lê Thị Hoàng T đã được Văn phòng công chứng Lê Văn Đ công chứng số 634, Quyển số 01TP/CC-SCC/HĐCD ngày 10 tháng 02 năm 2020, đối với thửa đất số 1440, loại đất ONT, tờ bản đồ số 05; tọa lạc: Ấp Long Thới, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Ngọc Tiểu L về việc yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 8287686.20.647, đã được Ngân hàng thương mại cổ phần quốc tế Việt Nam với bà Lê Thị Hoàng T ký tại Văn phòng công chứng Lê Văn Đ ngày 26/02/2020, công chứng số 958, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần quốc tế Việt Nam về việc yêu cầu Tòa án buộc bà Lê Thị Hoàng T phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần quốc tế Việt Nam số tiền 1.852.603.918 đồng.

3.1. Buộc bà Lê Thị Hoàng T phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần quốc tế Việt Nam số tiền tính đến ngày 09 tháng 9 năm 2022 là 1.852.603.918 đồng.

3.2. Về lãi suất: Bà Lê Thị Hoàng T tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng thương mại cổ phần quốc tế Việt Nam tính từ ngày 10 tháng 9 năm 2022, cho đến khi trả hết các khoản nợ, mức lãi suất theo hợp đồng tín dụng số 6663960.20 ngày 24

tháng 02 năm 2020 và đơn đề nghị giải ngân kiêm kế ước nhận nợ số 6329930.20 ngày 27 tháng 02 năm 2020 cho Ngân hàng VIB.

3.3 Ngân hàng thương mại cổ phần quốc tế Việt Nam tiếp tục nhận thế chấp đối với thửa đất số 1440 loại đất ONT, tờ bản đồ số 05; tọa lạc: Ấp Long Thới, xã L, huyện C, 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 giấy chứng nhận quyền sử dụng CL 603189, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho bà Võ Ngọc Tiểu L ngày 13 tháng 11 năm 2017, đã thay đổi cơ sở pháp lý cho bà Lê Thị Hoàng T đứng tên ngày 21 tháng 02 năm 2020, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 8287686.20.467 ngày 26 tháng 02 năm 2020.

4. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần quốc tế Việt Nam về việc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục kê biên, phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1440 loại đất ONT, tờ bản đồ số 05; tọa lạc: Ấp Long Thới, xã L, huyện C, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 603189, do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp ngày 13 tháng 11 năm 2017 cho bà Võ Ngọc Tiểu L, cập nhật biến động và thay đổi chủ chủ sử dụng đất ngày 21 tháng 02 năm 2020 cho bà Lê Thị Hoàng T để thu hồi nợ cho Ngân hàng VIB.

5. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần quốc tế Việt Nam về việc yêu cầu Tòa án buộc bà Võ Ngọc Tiểu L liên đới cùng bà Lê Thị Hoàng T phải tiếp tục trả cho Ngân hàng VIB các khoản lãi, lãi quá hạn phát sinh kể từ ngày 10 tháng 9 năm 2022 cho đến khi bà Lê Thị Hoàng T thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo hợp đồng tín dụng số 6663960.20 ngày 24 tháng 02 năm 2020.

6. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần quốc tế Việt Nam về việc yêu cầu Tòa án buộc bà Võ Ngọc Tiểu L liên đới cùng bà Lê Thị Hoàng T phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại thanh toán cho Ngân hàng VIB phát sinh từ ngày 10 tháng 9 năm 2022 cho đến khi bà T thanh toán hết nợ vay cho Ngân hàng VIB.

7. Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật thì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 26 ngày 07 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C trong quá trình giải quyết vụ án bị hủy bỏ.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn Quyết định về chi phí tống tụng, về nghĩa vụ chậm thi hành án, về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/9/ 2022, nguyên đơn là bà Võ Thị Tiểu Linh kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc

thẩm xem xét sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Luật sư Nguyễn Mạnh H bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Việc bà L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T là nhằm bảo đảm cho việc bà L vay tiền của bà T, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà T đi đăng ký biến động thay đổi chủ sở hữu quyền sử dụng đất sang cho bà T và bà T đem thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng. Xét thấy, quyền sử dụng đất này không phải là của bà T mà quyền sử dụng đất là của bà L nên bà T thế chấp để đảm bảo cho khoản tiền vay của bà T tại Ngân hàng VIB là không phù hợp với thực tế và không phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị Tòa phúc thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà T với Ngân hàng VIB.

Ngân hàng VIB có người đại diện theo ủy quyền là ông Huỳnh Anh K trình bày: Đề nghị Tòa phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm vì Ngân hàng là người thứ ba ngay tình theo Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015 nên được pháp luật bảo vệ.

Ông Võ Ngọc Đ trình bày: Thống nhất với ý kiến trình bày của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:

- Việc chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bà Võ Ngọc Tiểu L nhận thấy: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn là bà Trinh kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Võ Thị Tiểu Linh được làm 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 thủ tục phúc thẩm.

[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 trong vụ án và giải quyết vụ án là phù hợp theo quy định tại Điều 26, Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về việc vắng mặt của đương sự: Bị đơn bà Lê Thị Hoàng T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vẫn vắng mặt; Văn phòng công chứng Lê Văn Đ do ông Lê Văn Đ đại diện theo pháp luật có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị Tiểu Linh yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 8287686.20.647, đã được Ngân hàng thương mại cổ phần quốc tế Việt Nam (VIB) ký kết với bà Lê Thị Hoàng T tại Văn phòng công chứng Lê Văn Đ ngày 26/02/2020 thấy rằng:

[2.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Ngọc Tiểu L với bà Lê Thị Hoàng T đối với thửa đất số 1440 loại đất ONT, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại Ấp Long Thới, xã L, huyện C, tỉnh Long An, thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với bà T được ký kết ngày 10/02/2020 và được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Văn Đ. Xét thấy, hợp đồng này đảm bảo về mặt hình thức theo quy định tại Điều 119 Bộ luật Dân sự 2015. Bà L cho rằng việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là nhằm để đảm bảo cho việc vay tiền giữa bà L và bà T, hoàn toàn không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thực tế. Bà L cung cấp Giấy thỏa thuận và cam kết ngày 10/02/2020 có nội dung *"... Bên B (bà T) hỗ trợ cho bà bên A (bà L) vay số tiền 300.000.000 đồng, ...thời gian vay 01 năm, lãi suất theo thỏa thuận, lý do để làm vốn kinh doanh.... Bên B (bà T) cam kết bán lại tài sản đúng số tiền hỗ trợ cho bên A (bà L) có tiền chuộc lại tài sản và bên A (bà L) báo trước bên B (bà T) một tháng)..."*. Như vậy, lời trình bày của bà L là phù hợp và có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và bà T được ký kết là nhằm che giấu cho giao dịch vay tài sản, bản chất giao dịch giữa bà L và bà T là giao dịch vay tài sản với số tiền 300.000.000 đồng, không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.2] Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã được Ngân hàng thương mại cổ phần quốc tế Việt Nam ký kết với bà Lê Thị Hoàng T tại Văn phòng công chứng Lê Văn Đ ngày 26/02/2020, thấy rằng: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 603189 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho bà Võ Ngọc Tiểu L ngày 13/11/2017, được điều chỉnh biến động sang tên bà Lê Thị Hoàng T ngày 21/02/2020 đã được thực hiện phù hợp theo quy định của pháp luật. Đại diện VIB trình bày việc điều chỉnh biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên bà T là căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký kết trên tinh thần tự nguyện và tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật. Mặt khác, quá trình thực hiện thủ tục cho vay, VIB đã tiến hành thẩm định tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1440 do bà T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, không có ai tranh chấp. Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đều xác định trên thửa đất số 1440 không có công trình, vật kiến trúc, là đất trống. Từ đó cho thấy, VIB đã thực hiện đầy đủ các thủ tục thế chấp theo quy định pháp luật, VIB cũng không thể biết được quyền sử dụng đất bà T đứng tên là phát sinh từ hợp đồng đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu do giả tạo, hồ sơ vay vốn và hồ sơ thế chấp của bà T hợp lệ thì VIB nhận đăng ký thế chấp, nên việc bà T đã thế chấp quyền sử dụng đất cho VIB là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự, cụ thể: "*Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay*

tình và người này đã căn cứ vào việc đăng ký đó, mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu". Tại khoản 1 mục II Công văn số 64 ngày 03 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn thực hiện Bộ luật dân sự có nêu: "*Trường hợp giao dịch chuyển nhượng nhà đất bị vô hiệu nhưng bên nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sỡ hữu nhà, quyền sử dụng đất và đã thế chấp nhà, quyền sử dụng đất cho Ngân hàng theo đúng quy định của pháp luật thì giao dịch đó không bị vô hiệu*". Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tiếp tục hợp đồng thế chấp cho Ngân hàng VIB và không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Ngọc Tiểu L là có căn cứ.

[2.3] Mặt khác, việc vay tiền giữa bà L và bà T được bà Trinh đại diện cho bà L xác định khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T nhằm làm tin cho quan hệ vay tiền. Tại phiên tòa, bà Trinh đại diện bà L khẳng định có biết được nội dung và nhận thức được văn bản ký tại Văn phòng công chứng Lê Văn Đ là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 1440 cho bà T, nhưng vì bà L đang cần tiền và cũng tin tưởng nên vẫn đồng ý ký. Xét thấy, đây là lỗi chủ quan của cả hai bên dẫn đến việc bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xác lập hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với VIB. Do đó, VIB là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 và hợp đồng thế chấp giữa bà T và VIB không bị vô hiệu đối với thửa đất số 1440.

[3] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Ngọc Tiểu L.

[4] Quan điểm 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: Nguyên đơn Võ Ngọc Tiểu L phải chịu án phí do kháng cáo không được chấp nhận.

[6] Ngoài ra, tại Quyết định của bản án sơ thẩm cách tuyên án có những nội dung chưa rõ ràng, nhưng để đảm bảo việc thi hành bản án, Hội đồng xét xử cần phải sửa cách tuyên án cho phù hợp.

[7] Các nội dung khác quyết định tại bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Ngọc Tiểu L.

Sửa một phần bản án sơ thẩm số 80/2022/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Long An.

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 272, Điều 273, Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 119, Điều 124, Điều 131, Điều 133, Điều 357, Điều 463, Điều 464, Điều 466 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai 2013; Điều 91 và Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Ngọc Tiểu L về việc yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Ngọc Tiểu L với bà Lê Thị Hoàng T đã được Văn phòng công chứng Lê Văn Đ công chứng ngày 10/02/2020 đối với thửa đất số 1440, loại đất ONT, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp Long Thới, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Ngọc Tiểu L với bà Lê Thị Hoàng T đã được Văn phòng công chứng Lê Văn Đ công chứng ngày 10/02/2020 đối với thửa đất số 1440, loại đất ONT, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp Long Thới, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Ngọc Tiểu L về việc yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 8287686.20.647 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam với bà Lê Thị Hoàng T được Văn phòng công chứng Lê Văn Đ công chứng ngày 26/02/2020.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam về việc yêu cầu bà Lê Thị Hoàng T phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam số tiền 1.852.603.918 đồng.

3.1. Buộc bà Lê Thị Hoàng T phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam số tiền vay tính đến ngày 09/9/2022 là 1.852.603.918 đồng, trong đó số tiền gốc là 1.295.610.000 đồng, tiền lãi là 507.043.918 đồng.

3.2. Bà Lê Thị Hoàng T phải tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam tính từ ngày 10/9/2022, cho đến khi trả hết các khoản nợ, mức lãi suất theo hợp đồng tín dụng số 8287686.20.647 ngày 24/02/2020.

3.3. Tiếp tục hợp đồng thế chấp số 8287686.20.467 ngày 26 /02 /2020 đã ký kết giữa bà Lê Thị Hoàng T với Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam đối với thửa đất số 1440, loại đất ONT, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp Long Thới, xã L, huyện C, 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 giấy chứng nhận quyền sử dụng CL 603189, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho bà Võ Ngọc Tiểu L ngày 13/11/2017, đã điều chỉnh sang bà Lê Thị Hoàng T đứng tên ngày 21/02 /2020.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam đối với các yêu cầu cụ thể sau:

4.1. Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1440, loại

đất ONT, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc Ấp Long Thới, xã L, huyện C, 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 CL 603189, do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp cho bà Võ Ngọc Tiểu L ngày 13/11/2017, cập nhật biến động và thay đổi chủ chủ sử dụng đất cho bà Lê Thị Hoàng T để thu hồi nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam.

4.2. Yêu cầu Tòa án buộc bà Võ Ngọc Tiểu L liên đới cùng bà Lê Thị Hoàng T phải tiếp tục trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam các khoản lãi, lãi quá hạn phát sinh kể từ 10/9/2022 cho đến khi bà Lê Thị Hoàng T thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo hợp đồng tín dụng số 6663960.20 ngày 24 tháng 02 năm 2020.

4.3. Yêu cầu Tòa án buộc bà Võ Ngọc Tiểu L liên đới cùng bà Lê Thị Hoàng T phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho Ngân hàng Thương mai cổ phần Quốc tế Việt Nam phát sinh từ ngày 10/9/2022 cho đến khi bà T thanh toán hết nợ vay cho Ngân hàng Thương mai cổ phần Quốc tế Việt Nam.

5. Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 26/2020/QĐ-KCTT ngày 07 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C.

6. Về chi phí tố tụng: Tổng cộng là 20.000.000 đồng. Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam tự nguyện chịu 10.000.000 đồng. Buộc bà Lê Thị Hoàng T chịu 10.000.000 đồng. Do Ngân hàng đã tạm nộp 20.000.000 đồng nên bà T có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng số tiền 10.000.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trong vụ án này, hàng tháng còn chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

7.1. Bà Võ Ngọc Tiểu L phải chịu 300.000 đồng, bà L được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0013377 ngày 21/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Long An. Hoàn lại cho bà Võ Ngọc Tiểu L 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002947 ngày 05/11/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

7.2. Bà Lê Thị Hoàng T phải chịu 67.578.100 đồng.

7.3. Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam đã nộp theo biên lai số 0008196 ngày 22/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Long An. Hoàn lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam số tiền 26.494.000 đồng theo biên lai số 0008196 ngày 22/12/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Long An.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Ngọc Tiểu L phải chịu 300.000đồng, bà L được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã

nộp theo biên lai thu tiền số 0001049 ngày 03/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Long An.

9. Các nội dung quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

10. Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả 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, Điều 7, Điều 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.

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

Nơi nhận:
-TAND cấp cao tại TP.HCM;
-VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu HS, lưu án văn.

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

Phùng Thị Cẩm Hồng