

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 26/2022/DS-PT
Ngày: 14-3-2022
V/v “Tranh chấp dân sự về
QSD đất”

**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: Bà Nguyễn Thanh Minh Châu;

Các thẩm phán:

Bà Phạm Thị Hồng Vân;

Bà Đặng Thị Đồng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Thị Cẩm Vân; Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bé Thi, Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 210/2021/TLPT- DS ngày 17 tháng 11 năm 2021 về việc “Tranh chấp yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: **41/2021/DS-ST ngày 17 tháng 11 năm 2021** của Tòa án nhân dân Huyện C, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: **18/2022/QĐXX-PT ngày 14 tháng 02 năm 2022**; giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị Thúy Q, sinh năm 1989; địa chỉ cư trú: xã B, Huyện C, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Phạm Lê D, sinh năm 1989; nơi đăng ký HKTT: xã A, huyện X, tỉnh Quảng Nam; chỗ ở hiện nay: phường B, Thị xã Th, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Đỗ Thị Hồng N, sinh năm 1983; địa chỉ cư trú: Khu phố 2, thị trấn C, Huyện C, tỉnh Tây Ninh. Ông Đỗ Trường H, sinh năm 1981; địa chỉ cư trú: Phường B, Thành phố T, tỉnh Tây Ninh; cả 2 đương sự đều có mặt.

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

3.1. Bà Đỗ Thị Lan O, sinh năm 1984; địa chỉ cư trú: thị trấn C, Huyện C, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3.2. Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Quốc Tế Việt Nam; địa chỉ trụ sở: Tầng 1 và 2, Tòa nhà Sailing Tower – 111A Pasteur, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành Phố Hồ Chí Minh; Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V – Chức vụ: Tổng giám đốc; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Đặng Đình P, sinh năm 1989; chức danh: cán bộ của Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Quốc Tế Việt Nam; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 08-6-2020 và trong quá trình giải quyết vụ án; của bà Lê Thị Thuý Q và người đại diện hợp pháp của bà Q trình bày:

Bà Q yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10-12-2019 giữa bà Đỗ Thị Hồng N và bà Đỗ Thị Lan O; đối với phần đất diện tích 1.114 m², thửa 68, tờ bản đồ số 7; tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn C, Huyện C, tỉnh Tây Ninh; do giả tạo để nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ của bà N đối với bà Q; cụ thể:

- Bà N phải trả cho bà Q tổng số tiền 778.039.000 đồng theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 27/2020/QĐST-DS ngày 05-5-2020 (số tiền 408.039.000 đồng) và số 140/2020/QĐST-DS ngày 13-8-2020 (số tiền 370.000.000 đồng). Tuy nhiên, nghĩa vụ trả nợ của bà N phải xác định từ khi hết thời hạn vay của các giấy nhận nợ với bà Q như sau:

+ Giấy vay số tiền 30.000.000 đồng ngày 29-01-2016, thời hạn vay 01 năm nên nghĩa vụ trả nợ phát sinh là ngày 29-01-2017.

+ Giấy vay số tiền 150.000.000 đồng ngày 15-9-2017, thời hạn vay 02 năm nên nghĩa vụ trả nợ phát sinh là ngày 15-9-2019.

+ Giấy vay số tiền 50.000.000 đồng ngày 30-12-2017, thời hạn vay 01 năm nên nghĩa vụ trả nợ phát sinh là ngày 30-12-2018.

+ Giấy vay số tiền 50.000.000 đồng ngày 31-01-2018, thời hạn vay 01 năm nên nghĩa vụ trả nợ phát sinh là ngày 31-01-2019.

Ngoài ra, còn các giấy nhận nợ khác của bà N mà bà Q đã nộp khi giải quyết tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

Bà N để cho bà O đứng tên giùm QSD đất nhằm vay tiền Ngân hàng; đây là giao dịch bị che dấu bằng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nêu trên; được thể hiện qua nội dung các tin nhắn Zalo giữa bà Q và bà N.

Bà Đỗ Thị Hồng N trình bày: Bà và bà Đỗ Thị Lan O cùng chị em ruột, ông Đỗ Trường H - chồng của bà. Phần đất diện tích 1.114 m², thửa 68, tờ bản đồ số 7; tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn C, Huyện C, tỉnh Tây Ninh; có Giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ CS01720 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 15-11-2018 cho Đỗ Thị Hồng N; có nguồn gốc bà N được thừa kế của cha mẹ đẻ, ông Hưng không có quyền lợi tài sản này.

Ngày 10-12-2019, bà N chuyển nhượng diện tích 1.114 m², thửa 68 cho bà O với giá 1.000.000.000 đồng. Trước đó, ngày 22-02-2019 bà N vay thế chấp QSD đất này cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín Chi

nhánh Tây Ninh Phòng giao dịch Gò Dầu; đến ngày 09-12-2019, bà O trả cho bà N số tiền 500.000.000 đồng, bà N và bà O cùng đến ngân hàng thanh toán hợp đồng tín dụng, thỏa thuận sau khi bà N lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp về sẽ làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Oanh.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà O được Ủy ban nhân dân thị trấn C, Huyện C, tỉnh Tây Ninh chứng thực số 319, quyền số 01-SCT/HĐ,GD ngày 10-12-2019. Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà được phép giao dịch, không bị ngăn cấm bởi bất cứ cơ quan có thẩm quyền nào. Do đó, bà N không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Q.

Ông Đỗ Trường H trình bày: Diện tích 1.114 m² đất; thuộc thửa 68, tờ bản đồ số 7; tại khu phố 2, thị trấn C, Huyện C, tỉnh Tây Ninh; Giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ CS01720 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 15-11-2018 cho Đỗ Thị Hồng N; do bà N được thừa kế riêng, ông Hưng không có quyền lợi liên quan. Bà Nhung chuyển nhượng đất nên cho bà Oanh hợp pháp, ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 20-10-2020, trong quá trình giải quyết vụ án; Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam; do người đại diện hợp pháp của Ngân hàng trình bày:

Bà Đỗ Thị Lan O vay tiền của Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Quốc Tế Việt Nam (sau đây gọi tắt là Ngân hàng), cụ thể:

1.Hợp đồng tín dụng số 9623167.19 ngày 08-11-2019: Số tiền vay 420.000.000 đồng; thời hạn vay: 12 tháng từ ngày 13-11-2019 đến ngày 12-11-2020; lãi suất 10,8%/năm, lãi suất này sẽ được Ngân hàng chủ động điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 2,4%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn; hoàn trả khoản tín dụng gốc: Cuối kỳ; ngày trả lãi: Hàng tháng vào ngày 11; trả phí: Theo quy định của Ngân hàng từng thời kỳ. Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ các bên đã giao kết:

2. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 9541838.19 ngày 08-11-2019 công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Duy Linh số 7904, Quyền số: 12.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08-11-2019 và đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh C ngày 11-11-2019. Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất diện tích 305 m² (ODT: 50 m², CLN: 255 m²), thửa 112, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn C, Huyện C, tỉnh Tây Ninh; giấy chứng nhận QSD đất số AH 320248 số vào sổ cấp giấy chứng nhận H01317 do Ủy ban nhân dân Huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 13-3-2007 mang tên Đỗ Thị Lan O.

3.Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 2561845.19 ngày 08-11-2019: Tài sản gắn liền với diện tích đất nêu trên: Căn nhà cấp 4 xây dựng năm 2010, diện tích sàn xây dựng 50 m².

- Hợp đồng tín dụng số 3125170.20 ngày 04-01-2020: Số tiền vay 550.000.000 đồng; thời hạn vay: 12 tháng từ ngày 09-01-2020 đến ngày 08-01-2021; lãi suất tại thời điểm giải ngân 10,8%/năm, lãi suất này sẽ được Ngân hàng chủ động điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 2,4%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn; hoàn

trả khoản tín dụng gốc: Cuối kỳ; ngày trả lãi: Hàng tháng vào ngày 8; trả phí: Theo quy định của Ngân hàng từng thời kỳ. Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ các bên đã giao kết:

4. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2782985.20 ngày 06-01-2020 công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Duy Linh số 69, Quyền số: 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06-01-2020; đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh C ngày 08-01-2020. Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất diện tích 1.114 m² (ODT: 300 m², CLN: 814 m²), thửa 68, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn C, Huyện C, tỉnh Tây Ninh; giấy chứng nhận QSD đất số CQ 108101 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS01720 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 15-11-2018 mang tên Đỗ Thị Hồng N, cập nhật chuyển nhượng cho Đỗ Thị Lan O ngày 18-12-2019.

5. Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 3313054.20 ngày 06-01-2020: Tài sản gắn liền với diện tích đất nêu trên: Căn nhà cấp 4, mặt bằng xây dựng 100 m².

Ngân hàng yêu cầu bà O thanh toán tất cả các khoản nợ phát sinh theo 02 hợp đồng tín dụng nêu trên. Trường hợp bà Oanh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Anh xác định các hợp đồng thế chấp tài sản là QSD đất giữa Ngân hàng với bà O là hợp pháp vì có công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm nên có giá trị pháp lý để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ của chị Oanh cho Ngân hàng; đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà Đỗ Thị Lan O trình bày:

Bà thoả thuận chuyển nhượng của bà Nhung diện tích đất 1.114 m², thửa 68, tờ bản đồ số 7; tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn C, Huyện C, tỉnh Tây Ninh; nên ngày 09-12-2019 bà và bà N đến Ngân hàng Sacombank Chi nhánh huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh; bà đưa tiền cho bà N trả khoản nợ vay 500.000.000 đồng lấy bản gốc giấy chứng nhận QSD đất; đến ngày 10-12-2019 các bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân thị trấn C, Huyện C chứng thực số 319, quyền số 01-SCT/HĐGD ngày 10-12-2019; đến ngày 18-12-2019 được Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh C chứng nhận cập nhật chuyển nhượng. Như vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà Oanh thực hiện đúng theo quy định của pháp luật; bà nhận chuyển nhượng QSD đất là thật. Việc bà N nợ tiền bà Q; bà không biết, không có liên quan. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà vay tiền của Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Quốc Tế Việt Nam (sau đây gọi tắt là Ngân hàng), cụ thể: Số tiền vay 420.000.000 đồng tại Hợp đồng tín dụng số 9623167.19 ngày 08-11-201; số tiền vay 550.000.000 đồng tại Hợp đồng tín dụng số 3125170.20 ngày 04-01-2020 và các nội dung về thời hạn vay, lãi suất, phương thức thanh toán đúng như lời trình bày của Ngân hàng. Tài sản thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ bao gồm:

+ Quyền sử dụng đất diện tích 305 m² (ODT: 50 m², CLN: 255 m²), thửa

112, tờ bản đồ số 7; tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn C, Huyện C, tỉnh Tây Ninh; giấy chứng nhận QSD đất số AH 320248 số vào sổ cấp giấy chứng nhận H01317 do Ủy ban nhân dân Huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 13-3-2007 mang tên Đỗ Thị Lan O và tài sản gắn liền với đất: Căn nhà cấp 4 xây dựng năm 2010, diện tích sàn xây dựng 50 m² theo các Hợp đồng thế chấp số 9541838.19, số 2561845.19 ngày 08-11-2019.

+ Quyền sử dụng đất diện tích 1.114 m² (ODT: 300 m², CLN: 814 m²), thửa 68, tờ bản đồ số 7; tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn C, Huyện C, tỉnh Tây Ninh; giấy chứng nhận QSD đất số CQ 108101 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS01720 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 15-11-2018 mang tên Đỗ Thị Hồng N, cập nhật chuyển nhượng cho Đỗ Thị Lan O ngày 18-12-2019 và tài sản gắn liền với đất: Căn nhà cấp 4, mặt bằng xây dựng 100 m² theo các Hợp đồng thế chấp số 2782985.20, số 3313054.20 ngày 06-01-2020.

Bà đồng ý thanh toán cho Ngân hàng các khoản tiền nợ phát sinh cũng như các nghĩa vụ theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

Bản án sơ thẩm số: 41/2021/DS-ST; ngày: 17-11-2021 của Tòa án nhân dân Huyện C, tỉnh Tây Ninh quyết định:

Căn cứ vào các Điều 117, 280, 299, 319, 357, 401, 463, 466, 503 Bộ luật Dân sự; các Điều 167, 188 Luật Đất đai; các Điều 91, 95 của Luật Các Tổ chức tín dụng; các Điều 147, 246 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thuý Q về việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị Hồng N với bà Đỗ Thị Lan O; đã được Ủy ban nhân dân thị trấn C, Huyện C, tỉnh Tây Ninh chứng thực số 319, quyền số 01-SCT/HĐ,GD ngày 10-12-2019; đối với phần đất diện tích 1.114 m², thửa 68, tờ bản đồ số 7; tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn C, Huyện C, tỉnh Tây Ninh.

2. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

2.1. Bà Đỗ Thị Lan O có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Quốc tế Việt Nam số tiền 1.117.754.075 (một tỷ một trăm mười bảy triệu bảy trăm năm mươi bốn ngàn không trăm bảy mươi lăm) đồng, tính đến ngày 17-11-2021, cụ thể như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 9623167.19 ngày 08-11-2019: Nợ gốc 416.730.452 (bốn trăm mười sáu triệu bảy trăm ba mươi ngàn bốn trăm năm mươi hai) đồng, nợ lãi trong hạn 3.392.046 (ba triệu ba trăm chín mươi hai ngàn không trăm bốn mươi sáu) đồng, nợ lãi quá hạn 69.387.092 (sáu mươi chín triệu ba trăm tám mươi bảy ngàn không trăm chín mươi hai) đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 3125170.20 ngày 04-01-2020: Nợ gốc 549.955.932 (năm trăm bốn mươi chín triệu chín trăm năm mươi lăm ngàn chín trăm ba mươi hai) đồng, nợ lãi trong hạn 827.260 (tám trăm hai mươi bảy ngàn hai trăm sáu mươi) đồng, nợ lãi quá hạn 77.461.293 (bảy mươi bảy triệu bốn trăm sáu

mười một ngàn hai trăm chín mươi ba) đồng.

2.2. Bà Đỗ Thị Lan O phải tiếp tục chịu tiền lãi đối với khoản tiền nợ gốc kể từ ngày 18-11-2021 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này, theo mức lãi suất mà hai bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 9623167.19 ngày 08-11-2019; Hợp đồng tín dụng số 3125170.20 ngày 04-01-2020. 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 cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2.3. Sau khi chị Đỗ Thị Lan O thanh toán tất nợ thì Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Quốc tế Việt Nam có trách nhiệm tiến hành làm thủ tục giải chấp các tài sản bảo đảm và hoàn trả lại bà Đỗ Thị Lan O bản chính hồ sơ pháp lý của tài sản bảo đảm gồm có:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 320248, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H01317, do Ủy ban nhân dân Huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 13-3-2007 cho bà Đỗ Thị Lan O.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 108101, số vào sổ cấp GCN: CS01720, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 15-11-2018; cập nhật chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị Lan O ngày 18-12-2019.

2.4 Trường hợp bà Đỗ Thị Lan O không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Quốc tế Việt Nam được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp bảo đảm để thu hồi nợ. Tài sản bảo đảm bao gồm:

- + Quyền sử dụng đất phần đất diện tích 305 m², thửa 112, tờ bản đồ số 7; tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn C, Huyện C, tỉnh Tây Ninh và tài sản gắn liền với đất: Căn nhà cấp 4 xây dựng năm 2010, diện tích sàn xây dựng 50 m².

- + Quyền sử dụng đất phần đất diện tích 1.114 m², thửa 68, tờ bản đồ số 7; tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn C, Huyện C, tỉnh Tây Ninh và tài sản gắn liền với đất: Căn nhà cấp 4, mặt bằng xây dựng 100 m².

Bản án còn quyết định án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 29-11-2021, nguyên đơn có kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh có ý kiến:

+ **Tổ tụng:** Hội đồng xét xử, Thẩm phán và những người tham gia tố tụng chấp hành đúng những quy định pháp luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ngân hàng khởi kiện độc lập tranh chấp hợp đồng tín dụng, vụ án có 03 quan hệ tranh chấp; nhưng cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng tín

dụng là chưa đầy đủ, đề nghị bổ sung.

+ Nội dung: Nguyên đơn kháng cáo không có căn cứ, nên không chấp nhận kháng cáo, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tổ tụng: Theo đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 29-6-2021 của nguyên đơn Lê Thị Thúy Q và quá trình giải quyết vụ án; bà Q xác định yêu cầu khởi kiện: Một: “ Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị Hồng N và bà Đỗ Thị Lan O; đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ số 07, diện tích 1.114m², địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn Huyện C, tỉnh Tây Ninh; Hai là Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS01720, thửa đất số 68, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.114m²; địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn Huyện C, tỉnh Tây Ninh; do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 15-11-2018 cho bà Đỗ Thị Hồng N; đất đã được chỉnh lý sang nhượng cho bà Đỗ Thị Lan O ngày 18-12-2019. Ngoài ra, Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Quốc tế Việt Nam có yêu cầu khởi kiện độc lập tranh chấp “ Hợp đồng tín dụng” giữa Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Quốc tế Việt Nam và bà Đỗ Thị Lan O; Tòa án sơ thẩm có xem xét giải quyết yêu cầu của các bên đương sự; nhưng phần quyết định của bản án sơ thẩm; Tòa án sơ thẩm quyết định thiếu yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; do đó cấp phúc thẩm bổ sung.

[2] Nội dung vụ án:

[2.1] Giữa bà Lê Thị Thúy Q và bà Đỗ Thị Hồng N có giao dịch vay tiền. Quá trình giao dịch, bà Q và bà N xảy ra tranh chấp, bà Q đã khởi kiện bà N tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền. Căn cứ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 27/2020/QĐST-DS ngày 05-5-2020 và Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 140/2020/ QĐST-DS ngày 13-8-2020 (số tiền 370.000.000 đồng), bà N có nghĩa vụ trả nợ cho bà Q tổng số tiền 778.039.000 đồng. Bà Q cho rằng, bà N đã trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà nên ngày 10-12-2019, bà N đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho em ruột Đỗ Thị Lan O; diện tích 1.114 m² đất, thuộc thửa 68, tờ bản đồ số 07; địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn C, Huyện C, tỉnh Tây Ninh; đất có giấy chứng nhận QSD đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho bà N ; mục đích chuyển nhượng để tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Do đó, bà Q khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10-12-2019 giữa bà Đỗ Thị Hồng N và bà Đỗ Thị Lan O và Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 108101, số vào sổ cấp GCN: CS01720, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 15-11-2018; cập nhật chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị Lan O ngày 18-12-2019.

[2.2] Giữa Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam và bà Đỗ Thị Lan O có giao dịch và ký Hợp đồng tín dụng số 3125170.20 ngày 04-01-2020: Số tiền vay 550.000.000 đồng. Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ, các bên đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2782985.20 ngày 06-01-2020; công

chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Duy Linh; đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Huyện C ngày 08-01-2020. Tài sản thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 1.114 m² (ODT: 300 m², CLN: 814 m²), thửa 68, tờ bản đồ số 7, địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn C, Huyện C, tỉnh Tây Ninh; Đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 108101; số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS01720 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 15-11-2018 cho bà Đỗ Thị Hồng N, cập nhật chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị Lan O ngày 18-12-2019; đến nay giao dịch này bà O không vi phạm nghĩa vụ trả nợ.

[3] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án; Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Nguồn gốc đất bà N đang tranh chấp, do bà N nhận thừa kế của cha mẹ đẻ. Quyền sử dụng đất diện tích 1.114 m² (ODT: 300 m², CLN: 814 m²), thửa 68, tờ bản đồ số 7, địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn C, Huyện C, tỉnh Tây Ninh và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Nhà nước cấp cho chị Nhung đứng tên, không có cơ sở xác định tài sản chung của bà N và ông Hưng. Bà Q cho bà N vay tiền không có tài sản bảo đảm tiền vay. Các quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự cũng không giải quyết tài sản của bà N để bảo đảm nghĩa vụ thanh toán tiền cho bà Q. Mặt khác, bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.114 m² (ODT: 300 m², CLN: 814 m²), thửa 68, tờ bản đồ số 7, địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn C, Huyện C, tỉnh Tây Ninh cho bà Đỗ Thị Lan O trước thời gian bà Q khởi kiện bà N tại Tòa án. Do đó, không có căn cứ xác định chị Nhung chuyển nhượng quyền sử dụng đất; thuộc thửa 68, tờ bản đồ số 07, diện tích 1.114 m² (ODT: 300 m², CLN: 814 m²); địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn C; cho bà Đỗ Thị Lan O là trốn tránh nghĩa vụ thi hành án với bà Q. Và Tại Quyết định số 18/2020/QĐ-CCTHADS ngày 22-6-2020 của Chi cục THA dân sự Huyện C, Tây Ninh; thể hiện bà N chưa có điều kiện thi hành án. Như vậy, tài sản bà Q tranh chấp không phải là đối tượng để thi hành các quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự giữa bà Q và bà N.

[3.2] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN số: CS01720, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 15-11-2018 cho chị Đỗ Thị Hồng N, cập nhật chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị Lan O ngày 18-12-2019; giao dịch thực hiện từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và bà Oanh; do đó Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này không phải là văn bản cá biệt, không có căn cứ để xem xét.

[3.3] Đối với hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam và bà Đỗ Thị Lan O đến nay chưa đến hạn trả nợ, nhưng các bên đã thỏa thuận thanh lý hợp đồng tín dụng; bà Đỗ Thị Lan O có nghĩa vụ trả các khoản nợ vay của ngân hàng; nhưng Tòa án sơ thẩm quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự chưa chính xác, cần buộc bà O thực hiện nghĩa vụ đối với Ngân hàng; cấp phúc thẩm điều chỉnh cho phù hợp.

[4] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy kháng cáo của bà Q không có cơ sở chấp nhận; đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa giữ nguyên bản án sơ thẩm phù hợp nên chấp nhận.

[5] Các quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; đương sự kháng cáo không được chấp nhận phải chịu.

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 Thúy Q.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 41/2021/DS-ST; ngày 17-11-2021 của Tòa án nhân dân Huyện C, tỉnh Tây Ninh;

Căn cứ vào các Điều 117, 280, 299, 319, 357, 401, 463, 466, 503 Bộ luật Dân sự; các Điều 167, 188 của Luật Đất đai; các Điều 91, 95 của Luật Các Tổ chức tín dụng; các Điều 147, 246 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thúy Q về việc yêu cầu huỷ “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bà Đỗ Thị Hồng N và bà Đỗ Thị Lan O; đã được Ủy ban nhân dân thị trấn C, Huyện C, tỉnh Tây Ninh chứng thực số 319, quyền số 01-SCT/HĐ,GD ngày 10-12-2019; đối với phần đất diện tích 1.114 m², thửa 68, tờ bản đồ số 7; tọa lạc khu phố 2, thị trấn C, Huyện C, tỉnh Tây Ninh.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Thúy Q đòi “Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN số: CS01720, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 15-11-2018 cho chị Đỗ Thị Hồng N, cập nhật chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị Lan O ngày 18-12-2019”.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam đối với bà Đỗ Thị Lan O.

3.1 Buộc bà Đỗ Thị Lan O có có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Quốc tế Việt Nam số tiền 1.117.754.075 (một tỷ một trăm mười bảy triệu bảy trăm năm mươi bốn ngàn không trăm bảy mươi lăm) đồng, tính đến ngày 17-11-2021, cụ thể như sau:

+ .Hợp đồng tín dụng số 9623167.19 ngày 08-11-2019: Nợ gốc 416.730.452 (bốn trăm mười sáu triệu bảy trăm ba mươi ngàn bốn trăm năm mươi hai) đồng, nợ lãi trong hạn 3.392.046 (ba triệu ba trăm chín mươi hai ngàn không trăm bốn mươi sáu) đồng, nợ lãi quá hạn 69.387.092 (sáu mươi chín triệu ba trăm tám mươi bảy ngàn không trăm chín mươi hai) đồng.

+ Hợp đồng tín dụng số 3125170.20 ngày 04-01-2020: Nợ gốc 549.955.932 (năm trăm bốn mươi chín triệu chín trăm năm mươi lăm ngàn chín trăm ba mươi hai) đồng, nợ lãi trong hạn 827.260 (tám trăm hai mươi bảy ngàn hai trăm sáu mươi) đồng, nợ lãi quá hạn 77.461.293 (bảy mươi bảy triệu bốn trăm sáu

mười một ngàn hai trăm chín mươi ba) đồng.

3.2. Bà Đỗ Thị Lan O tiếp tục chịu tiền lãi đối với khoản tiền nợ gốc kể từ ngày 18-11-2021 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này, theo mức lãi suất mà hai bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 9623167.19 ngày 08-11-2019; Hợp đồng tín dụng số 3125170.20 ngày 04-01-2020. 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 cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

3.3. Sau khi bà Đỗ Thị Lan O thanh toán tất nợ, Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Quốc tế Việt Nam có nghĩa vụ làm thủ tục giải chấp các tài sản bảo đảm và hoàn trả cho bà Đỗ Thị Lan O bản chính hồ sơ pháp lý của tài sản bảo đảm gồm có:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 320248, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận H01317, do Ủy ban nhân dân Huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 13-3-2007 cho bà Đỗ Thị Lan O.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 108101, sổ vào sổ cấp GCN: CS01720, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 15-11-2018; cập nhật chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị Lan O ngày 18-12-2019.

3.4 Trường hợp bà Đỗ Thị Lan O không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ, Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Quốc tế Việt Nam được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp, bảo đảm để thu hồi nợ. Tài sản bảo đảm bao gồm:

- + Quyền sử dụng đất phần đất diện tích 305 m², thửa 112, tờ bản đồ số 7; tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn C, Huyện C, tỉnh Tây Ninh và tài sản gắn liền với đất: Căn nhà cấp 4 xây dựng năm 2010, diện tích sàn xây dựng 50 m².

- + Quyền sử dụng đất phần đất diện tích 1.114 m², thửa 68, tờ bản đồ số 7; tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn C, Huyện C, tỉnh Tây Ninh và tài sản gắn liền với đất: Nhà cấp 4, mặt bằng xây dựng 100 m².

4. Án phí:

4.1. Bà Lê Thị Thuý Q phải chịu số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự Huyện C, tỉnh Tây Ninh; theo Biên lai thu số 0004703 ngày 15 tháng 6 năm 2020; ghi nhận đã nộp.

4.2. Bà Đỗ Thị Lan O phải chịu số tiền 45.532.622 (bốn mươi lăm triệu, năm trăm ba mươi hai ngàn, sáu trăm hai mươi hai) đồng.

4.3. Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Quốc tế Việt Nam không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Chi cục Thi hành án dân sự Huyện C, tỉnh Tây Ninh; hoàn trả cho Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Quốc tế Việt Nam số tiền 20.265.0000 (hai mươi triệu, hai trăm sáu mươi lăm ngàn) đồng, tại Biên lai thu số 0005234

ngày 03 tháng 11 năm 2020.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Thúy Q phải chịu số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng; khấu trừ vào Biên lai thu số 0011904 ngày 02-12-2021 của Chi cục THA Huyện C, Tây Ninh; ghi nhận nộp xong.

Bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự; 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 qui 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.

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

Nơi nhận:

- VKS tỉnh Tây Ninh;
- Chi cục THADS h.DMC;
- TAND h.DMC;
- Các đương sự;
- LưuTDS;
- Lưu hồ sơ, tập án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN- CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ
(Đã ký)

Nguyễn Thanh Minh Châu

Đối với phần đất có diện tích 190,0m²; thuộc Thửa 5, Tờ bản đồ số 9; có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 02900.QSDĐ 476/2003/QĐ-UB(H); do Ủy ban nhân dân Huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 25-4-2003 cho bà Nguyễn Thị Tươi

[1.1]Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên Sơ đồ đất do Ủy ban nhân dân xã Bàu Năng, Huyện C lập ngày 26-12-2002 không có số đo các cạnh, nhưng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện: Cạnh hướng Bắc giáp đường giữangang dài 08 mét, cạnh ngang hướng Nam, cạnh dài hướng Đông và cạnh dài hướng Tây không có số đo.

[1.2]Trên Sơ đồ hiện trạng:

+ Thửa 5, Tờ bản đồ số 9; bà Tươi sử dụng diện tích 190,0m² đất; cạnh ngang hướng Bắc dài 8,01mét, cạnh ngang hướng Nam dài 7,98 mét, cạnh hướng Đông dài 23,75 mét, cạnh hướng Tây dài 23,25 mét; trên đất có nhà cấp 4.

+ Phần đất diện tích 132,0m², bà Tươi chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hướng Đông giáp Thửa 85, Tờ bản đồ số 9 đất của bà Đào; có bờ gạch bà Tươi xây trùng ranh bản đồ địa chính.

[1.3]Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ lập ngày 20-5-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh; trên diện tích 132,0m² đất tranh chấp; hướng Đông có bờ gạch xây cao khoảng 30cm và có 5 trụ xi măng cao khoảng 1,2 mét.

[2]Đối với Thửa 85,Tờ bản đồ số 9, diện tích 833,0m²; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 02249.QSDĐ 477/2002/ QĐ-UB(H) ngày 25-4-2003; do Ủy ban nhân dân Huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 01-7-2002 cho bà Nguyễn Thị Cà Đào

[2.1]Theo hồ sơ cấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Sơ đồ đất do Ủy ban nhân dân xã Bàu Năng lập ngày 24-4-2002: cạnh ngang hướng Bắc dài 14 mét, cạnh ngang hướng Nam dài 28,6 mét, cạnh hướng Đông dài 58,9 mét. Trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có số đo các cạnh.

[2.2]Trên sơ đồ hiện trạng: Thửa 85, Tờ bản đồ số 9, diện tích 695,4m²; cạnh hướng Nam giáp Thửa 71 dài 26,34 mét; cạnh hướng Tây giáp đất bà Tươi dài 40,80 mét; cạnh hướng Đông giáp Thửa 28 dài 49,55 mét; cạnh hướng Bắc giáp đường số 22 dài 16,26 mét; tăng 1,75 mét so với Sơ đồ đất do Ủy ban nhân dân xã Bàu Năng, Huyện C lập ngày 24-4-2002; nhưng các bên không tranh chấp phần này.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

