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

Bản án số: 90/2022/DS-ST
Ngày: 20-9-2022
V/v "Tranh chấp vô hiệu hợp đồng ủy quyền; yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng tín dụng".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN TRỤ, TỈNH LONG AN

***- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Tiền Phương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Mai Thị Bỉ

2. Bà Nguyễn Thị Mỹ Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Phước Mãi là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hải – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 106/2020/TLST-DS, ngày 07 tháng 10 năm 2020, về việc "Tranh chấp vô hiệu hợp đồng ủy quyền; yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 111/2022/QĐXXST-DS, ngày 31 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 62/2022/QĐST-DS ngày 13 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Lê Văn Ngh, sinh năm 1973;

1.2. Bà Ngô Thị Bé T, sinh năm 1981; (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: KP H, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn Ngh là bà Đoàn Thị Phương D, sinh năm 1969; Địa chỉ: Khu 2, Ô2, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An. (Văn bản ủy quyền ngày 09/5/2022) (Có mặt)

2. Bị đơn: Bà Phạm Thị Kim Ch, sinh năm: 1969;

Địa chỉ: Số nhà 59/4, ấp Thanh Quới, xã Thanh Phú Long, huyện Châu Thành, tỉnh Long An. (Vắng mặt)

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Số 374A, Tỉnh lộ A, Phường A, thành phố A, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L là ông Trần Văn C, sinh năm 1967; Địa chỉ: Số nhà N, Phường N, Thành phố A, tỉnh Long An. (Văn bản ủy quyền ngày 20/3/2021) (Có mặt)

3.2 Bà Phạm Thị L, sinh năm 1965;

Địa chỉ: KP H, thị trấn T, huyện t, tỉnh Long An. (Có mặt)

3.3. Văn Phòng công chứng BL;

Địa chỉ: ấp L, xã P, huyện L, Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương Tấn T – Chức vụ: Trưởng văn phòng công chứng. (Vắng mặt)

3.4. Văn Phòng Công chứng NLA.

Địa chỉ: khu phố H, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Long A – Chức vụ: Trưởng văn phòng công chứng. (Vắng mặt)

3.5 Ngân hàng thương mại cổ phần T (có yêu cầu độc lập)

Trụ sở: NTMK, phường N, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc Th – Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Huỳnh Bảo H – Chức vụ: Giám đốc trung tâm xử lý nợ - Ngân hàng TMCP T (Theo văn bản ủy quyền số 735/2021/QĐ-TGĐ ngày 15/4/2021 của Tổng giám đốc Ngân hàng TMCP T).

Bà Nguyễn Huỳnh Bảo Hân ủy quyền lại cho ông Nguyễn Hữu S – Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ - Ngân hàng TMCP T tham gia tố tụng tại Tòa án (Văn

bản ủy quyền số 61A/2022/UQ-HDBANK-TTXLN ngày 11/7/2022); Địa chỉ L hệ: Số 69 PNT, Phường T, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

3.6. Văn Phòng Công chứng H.

Địa chỉ: Phường A, thành phố A, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị H – Chức vụ: Trưởng văn phòng công chứng. (Vắng mặt)

NỘI D VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22/6/2020, ngày 17/7/2020, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung ngày 31/5/2021, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Đoàn Thị Phương D đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (ông Lê Văn Ngh) và nguyên đơn bà Ngô Thị Bé T thống nhất trình bày:

Do vợ chồng ông Lê Văn Ngh, bà Ngô Thị Bé T trồng thanh long thua lỗ nên ngày 18/7/2019 ông Ngh có thế chấp giấy chứng nhận QSDĐ thửa số 19, tờ bản đồ số 17, diện tích 210,6m^2 loại đất ở tại nông thôn trên đất có căn nhà cấp 04, tọa lạc tại khu phố Bình Hòa, thị trấn Tân Trụ huyện Tân Trụ, tỉnh Long An cho bà Phạm Thị Kim Ch để vay số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Số tiền 100.000.000 đồng vay của bà Ch, trong đó có 50.000.000 đồng là của ông Ngh và 50.000.000 đồng của bà Phạm Thị L, bà L nhận trả nợ tiền lãi hàng tháng cho bà Ch. Khi vay tiền của bà Ch, hai bên có lập giấy biên nhận thể hiện ông Ngh có vay tiền của bà Ch; tiền lãi 01 năm là 36.000.000 đồng. Để làm tin ông Ngh, bà T có làm hợp đồng ủy quyền ngày 18/7/2019 ủy quyền cho bà Ch được quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng… thửa đất nêu trên, thời hạn ủy quyền là 02 năm; mục đích của việc lập hợp đồng ủy quyền này là để đảm bảo cho khoản vay của ông Ngh, chứ không phải ủy quyền cho bà Ch được toàn quyền quyết định thửa đất của ông Ngh. Sau khi vay tiền, ông Ngh có nhờ bà Phạm Thị L trả tiền lãi cho bà Ch 3.000.000 đồng (theo giấy tập học sinh kẻ ô xác nhận bà L có đóng tiền lãi cho bà Ch ngày 17/7/2019 tổng cộng là 36.000.000 đồng). Do ông Ngh, bà T không am hiểu về pháp luật, lợi dụng sự kém hiểu biết của vợ chồng ông Ngh, cùng ngày 18/7/2019 bà Ch chuyển nhượng thửa đất của vợ chồng ông Ngh cho bà Nguyễn Thị Kim L mà không thông qua ý kiến của vợ chồng ông Ngh. Việc bà Ch chuyển nhượng đất cho bà L vợ chồng Ngh không biết. Đến ngày 20/06/2020, vợ chồng ông Ngh L lạc cho bà Ch để chuộc lại quyền sử dụng đất thì bà Ch trả lời rằng đã bán rồi. Việc làm của bà Ch làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của ông Ngh, nay ông Lê Văn Ngh khởi kiện yêu cầu:

- Vô hiệu Hợp đồng ủy quyền giữa ông Lê Văn Ngh, bà Ngô Thị Bé T và bà Phạm Thị Kim Ch lập ngày 18/7/2019 do Văn phòng công chứng Nguyễn Long An công chứng, đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại khu phố Bình Hòa, thị trấn Tân Trụ, huyện Tân Trụ, Long An.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn Ngh, bà Ngô Thị Bé T (Thông qua người đại diện theo ủy quyền là bà Phạm Thị Kim Ch) với bà Nguyễn Thị Kim L đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại khu phố Bình Hòa, thị trấn Tân Trụ, huyện Tân Trụ, Long An được công chứng tại Văn phòng công chứng Bến Lức, ngày 18/7/2019.

- Vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 28092/20MN/HĐBĐ ngày 25/11/2020 giữa bà Nguyễn Thị Kim L với Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – Ch nhánh Long An đối với thửa đất 19, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại khu phố Bình Hòa, thị trấn Tân Trụ, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An được Văn phòng công chứng Phạm Thị Hiên công chứng ngày ngày 25/11/2021.

Ông Ngh, bà T được L hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Phạm Thị Kim Ch chỉ có ý kiến trình bày thể hiện trong đơn xin vắng mặt ngày 10/5/2022:* Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Ngh và bà Ngô Thị Bé T về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng ủy quyền ngày 18/7/2019 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất ngày 18/7/2019 được ký kết giữa bà và bà Nguyễn Thị Kim L.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan trình bày:*

- Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa: Ông Trần Văn C đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Kim L trình bày: Vào ngày 18/7/2019, bà Nguyễn Thị Kim L có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 19, tờ bản đồ số 17, diện tích 210,6m^2, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại khu phố Bình Hòa, thị trấn Tân Trụ, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An do ông Lê Văn Ngh và bà Ngô Thị Bé T thông qua ủy quyền cho bà Phạm Thị Kim Ch ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/7/2019 được ký kết tại Văn phòng công chứng Bến Lức công chứng. Trình tự thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Bà L đã được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất nêu trên số CS 665235 ngày 12/8/2019. Hiện nay, bà Nguyễn Thị Kim L đã thế chấp để vay số tiền 500.000.000 đồng tại Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố Hồ Chí Minh. Việc thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 19 nêu trên cho ngân hàng là đúng quy định pháp nếu bà L không

thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì bà L đồng ý để ngân hàng phát mãi tài sản để thu hồi nợ theo thỏa thuận với ngân hàng. Bà L cũng thừa nhận khoản nợ vay thẻ tín dụng mà Ngân hàng yêu cầu. Nay các khoản nợ vay và nợ thẻ tín dụng đã quá hạn, bà L thống nhất với bản tổng hợp gốc và lãi của Ngân hàng tính đến ngày 20/9/2022 và bà L cũng đồng ý trả các khoản nợ theo yêu cầu của ngân hàng.

Nay ông Lê Văn Ngh và bà Ngô Thị Bé T khởi kiện yêu cầu: Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/7/2019 giữa ông Lê Văn Ngh, bà Ngô Thị Bé T (thông qua đại diện là bà Phạm Thị Kim Ch) với bà L và vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 28092/20MN/HĐBĐ ngày 25/11/2020 giữa bà với Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – Ch nhánh Long An thì bà L không đồng ý. Nếu có căn cứ tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì bà L cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đối với số tiền trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/7/2019. Nếu có tranh chấp thì bà L sẽ yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác.

- *Quá trình giải quyết vụ án, bà Phạm Thị L có ý kiến:* Bà với vợ chồng ông Ngh, bà T không có quan hệ họ hàng gì nhưng coi nhau như người thân trong nhà. Bà có biết bà Phạm Thị Kim Ch thông qua việc vợ chồng ông Ngh, bà T đứng ra vay tiền cho bà. Khi đó, ông Ngh đứng ra vay 100.000.000 đồng của bà Ch và ông Ngh, bà T có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 19, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại khu phố Bình Hòa, thị trấn Tân Trụ, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An cho bà Ch. Cùng ngày 18/7/2019 thì ông Ngh, bà T có ra văn phòng công chứng ký hợp đồng ủy quyền để đảm bảo cho số tiền nay này. Việc vay mượn có thỏa thuận thời hạn trả là 1 năm, lãi do bà thay cho vợ chồng ông Ngh, bà T đóng mỗi tháng là 3.000.000 đồng. Mỗi lần đóng tiền lãi đều không có ghi biên nhận nhưng chỉ có lần đóng sau cùng thì bà có yêu cầu bà Ch ghi giấy biên nhận đã đóng lãi được 12 tháng và tiền lãi đã nhận là 36.000.000 đồng và bà Ch có ký xác nhận. Bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- *Ông Nguyễn Hữu Sơn đại diện theo ủy quyền Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank) có yêu cầu độc lập trình bày:*

Ngày 15/11/2020, bà Nguyễn Thị Kim L ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – Ch nhánh Long An theo Hợp đồng tín dụng số 44018620MNHĐTD ngày 15/11/2020 để vay số tiền 500.000.000 đồng.

Tính đến ngày 20/9/2022, bà Nguyễn Thị Kim L còn nợ Ngân hàng là:

Nợ gốc: 488.915.384 đồng.

Nợ lãi trong hạn: 73.485.090 đồng.

Nợ lãi quá hạn: 10.818.193 đồng.

Tổng cộng gốc và lãi là: 573.218.667 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay 500.000.000 đồng, bà Nguyễn Thị Kim L có thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 19, tờ bản đồ số 17, tạo lạc tại khu phố Bình Hòa, Thị trấn Tân Trụ, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 12/08/2019.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng, bà Nguyễn Thị Kim L là chủ sở hữu hợp pháp của tài sản bảo đảm căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 665235, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: CS 05667 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 12/08/2019 cấp cho bà Nguyễn Thị Kim L. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 2809220MN/HĐBĐ ngày 25/11/2020 được Công chứng tại Văn Phòng công chứng Phạm Thị Hiên, số công chứng 10.406, quyển số 11TP/CC-SCC/HDGD ngày 25/11/2020 đã phát sinh hiệu lực. Ngân hàng có đi thẩm định thửa đất thế chấp và đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, việc ký kết hợp đồng thế chấp nêu trên giữa Ngân hàng và bà Nguyễn Thị Kim L là hợp pháp nên Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Ngh và bà T về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 28092/20MN/HĐBĐ ngày 25/11/2020 giữa bà Nguyễn Thị Kim L với Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – Ch nhánh Long An đối với thửa đất 19, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại khu phố Bình Hòa, thị trấn Tân Trụ, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

Ngoài ra, ngày 10/12/2020, bà Nguyễn Thị Kim L có ký kết với Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – Ch nhánh Long An giấy đề nghị phát hành thẻ cấp tín dụng đính kèm bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ để vay số tiền 50.000.000 đồng, thẻ tín dụng của bà L có thời hạn sử dụng 03 năm, lãi suất trong hạn áp dụng khi cấp thẻ 1,5% tháng, lãi suất quá hạn bằng 150% năm, phí chậm thanh toán thẻ tín dụng 4% số tiền chậm thanh toán (tối thiểu 100.000 đồng). Tính đến ngày 20/9/2020, bà Nguyễn Thị Kim L còn nợ Ngân hàng theo đối với khoản vay thẻ tín dụng là 146.816.053 đồng, trong đó: Nợ gốc: 47.283.987 đồng; Nợ lãi trong hạn: 12.898.537 đồng; Nợ lãi quá hạn: 86.633.529 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà Nguyễn Thị Kim L đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc, nợ lãi cho ngân hàng đối với 02 khoản vay nêu trên. Mặc dù, ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu trả nợ nhưng bà L vẫn không trả.

Nay Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank) yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc bà Nguyễn Thị Kim L thanh toán một lần toàn bộ nợ vay và lãi (gồm lãi trong hạn và lãi quá hạn) phát sinh tạm tính đến ngày 20/9/2022 là 720.034.720 đồng của hai khoản vay thế chấp và nợ thẻ tín dụng.

Buộc bà Nguyễn Thị Kim L phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với số nợ còn lại theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng và kế ước nhận nợ đã ký kết với HDBank từ ngày 21/09/2022 cho đến khi thanh toán xong hết các khoản nợ vay.

Trường hợp bà L không thực hiện, hoặc không thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng, đề nghị Tòa án cho Ngân hàng yêu cầu Cơ quan thi hành án phát mãi tài sản mà bà L đã thế chấp cho Ngân hàng, toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sảm đảm bảo được dùng để cấn trừ nghĩa vụ trả nợ của bà L đối với Ngân hàng. Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ của bà L tại ngân hàng thì bà L vẫn phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng. Đồng thời, Ngân hàng yêu cầu Cơ quan thi hành án phát mãi các tài sản khác của bà L để thu hồi hết các khoản nợ tại Ngân hàng.

- Văn phòng công chứng Bến Lức do ông Dương Tấn Tú đại diện có đơn đề nghị vắng mặt nhưng có lời trình bày như sau:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 07825, quyển số 01/2019-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/07/2019 đối với quyền sử dụng 210,6m^2 đất ODT, thuộc thửa 19, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại khu phố Bình Hòa, thị trấn Tân Trụ, huyện Tân Trụ, 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 BP101622, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH04040 do UBND huyện Tân Trụ, tỉnh Long An cấp ngày 24/09/2013 và được cập nhật đăng ký biến động ngày 11/03/2019 giữa vợ chồng ông Lê Văn Ngh với bà Nguyễn Thị Kim L do bà Phạm Thị Kim Ch làm đại diện (theo Hợp đồng ủy quyền số 2297/2019; Quyển số 02/TP/CCSCC/HĐGD do Văn Phòng Công Chứng Nguyễn Long An chứng nhận ngày 18/07/2019) được thực hiện hoàn toàn đúng theo trình tự thủ tục pháp luật quy định.

- Văn phòng Công chứng Nguyễn Long An do ông Nguyễn Long An đại diện có đơn đề nghị vắng mặt nhưng có lời trình bày như sau: Việc Văn phòng Công chứng Nguyễn Long An chứng nhận hợp đồng ủy quyền số 2297/2019

ngày 18/07/2019, giữa ông Lê Văn Ngh, bà Ngô Thị Bé T và bà Phạm Thị Kim Ch là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật.

- *Văn phòng công chứng Phạm Thị Hiên do bà Phạm Thị Hiên đại diện có văn bản ý kiến tình bày:* Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 28092/20MN/HĐBĐ ngày 25/11/2020 giữa bà Nguyễn Thị Kim L với Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – Ch nhánh Long An đối với thửa đất 19, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại khu phố Bình Hòa, thị trấn Tân Trụ, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An được Văn phòng công chứng Phạm Thị Hiên tại thời điểm công chứng các bên tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự, nội D giao dịch không vi phạm luật, không trái đạo đức xã hội nên việc công chứng hợp đồng nêu trên là đúng pháp luật về trình tự thủ tục và pháp luật nội D về công chứng. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Vụ án đã được Tòa án tiến hành công khai chứng cứ theo quy định của pháp luật và tiến hành hòa giải vụ án nhưng không thành.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ quy định của pháp luật tố tụng dân sự và những người tham gia tố tụng trong vụ án chấp hành pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội D: Căn cứ vào hồ sơ và các tài liệu, chứng cứ do đương sự cung cấp, Tòa án thu thập, lời trình của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa thì ông Ngh, bà T yêu cầu tuyên bố Hợp đồng ủy quyền giữa ông Lê Văn Ngh, bà Ngô Thị Bé T và bà Phạm Thị Kim Ch lập ngày 18/7/2019 do Văn phòng công chứng Nguyễn Long An công chứng đã đưa ra chứng cứ là giấy nhận tiền lãi của bà Ch xác nhận đã nhận đủ tiền lãi có ghi ngày 17/7/2019 thể hiện nội D: "... giấy đóng tiền vay 100.000.000đ thửa 19, tờ bản đồ 17 Tân Trụ Phạm Thị Kim Ch có nhận của Chị Phạm Thị L số tiền lải hàng tháng 3 triệu đồng chẵn 17 tháng 7 , 2019 tổng cộng đóng đủ 1 năm là 36 triệu đồng chẵn...." có cơ sở xác định việc ủy quyền theo hợp đồng ủy quyền ngày 18/7/2019 giữa ông Ngh, bà T với bà Ch là giả tạo nhằm che giấu cho giao dịch vay tài sản với số tiền 100.000.000 đồng giữa ông Ngh, bà T và bà Ch. Do đó, có căn cứ xác định hợp đồng ủy quyền ngày 18/7/2019 nêu trên là vô hiệu theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn Ngh, bà Ngô Thị Bé T (Thông qua người đại diện theo ủy quyền là bà Phạm Thị Kim Ch) với bà Nguyễn Thị Kim L đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại

khu phố Bình Hòa, thị trấn Tân Trụ, huyện Tân Trụ, Long An được công chứng tại Văn phòng công chứng Bến Lức, ngày 18/7/2019 dù đã được thực hiện theo đúng trình tự quy định của pháp luật và bà L cũng đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 665235, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: CS 05667 vào ngày 12/08/2019 nhưng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ thể hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 19 nhưng trên thực tế có căn nhà của bà T, ông Ngh không thể hiện có việc chuyển nhượng luôn phần tài sản trên đất. Mặc khác, người đại diện theo ủy quyền của bà L cũng thừa nhận việc chuyển nhượng thửa đất số 19 chỉ xem trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà L cũng không có đi xuống thửa đất thực tế. Do đó có đủ cơ sở xác định việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà L là không ngay tình theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn Ngh, bà Ngô Thị Bé T (Thông qua người đại diện theo ủy quyền là bà Phạm Thị Kim Ch) với bà Nguyễn Thị Kim L ngày 18/7/2019 cũng vô hiệu.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 28092/20MN/HĐBĐ ngày 25/11/2020 giữa bà Nguyễn Thị Kim L với Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – Ch nhánh Long An đối với thửa đất 19, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại khu phố Bình Hòa, thị trấn Tân Trụ, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An được Văn phòng công chứng Phạm Thị Hiên công chứng ngày 25/11/2021 trong nội D hợp đồng này cũng chỉ thể hiện thế chấp quyền sử dụng đất, ngân hàng xác định có thẩm định tài sản là thửa đất thế chấp nhưng lại không xác định rõ tài sản trên đất là căn nhà của ai, trên thực tế là nhà của ông Ngh và bà T đang quản lý sử dụng sẽ ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người thứ ba. Mặc khác, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn Ngh, bà Ngô Thị Bé T (Thông qua người đại diện theo ủy quyền là bà Phạm Thị Kim Ch) với bà Nguyễn Thị Kim L ngày 18/7/2019 vô hiệu nên dẫn đến Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 28092/20MN/HĐBĐ ngày 25/11/2020 cũng sẽ vô hiệu.

Đối với các khoản nợ vay mà Ngân hàng yêu cầu bà L phải trả theo hợp đồng tín dụng và thẻ tín dụng, bà L cũng thừa nhận và thống nhất các khoản nợ đến ngày 20/9/2022 nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc tranh chấp các khoản nợ vay đối với bà L.

Từ những phân tích nêu trên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 124, Điều 131, Điều 463, Điều 466 của Bộ luật Dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc tranh chấp các khoản nợ vay đối với bà L. Không chấp nhận yêu cầu phát mãi quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 19 nêu trên theo yêu cầu của Ngân hàng. Về hậu

quả của hợp đồng vô hiệu các đương sự không yêu cầu giải quyết nếu có tranh chấp sẽ giải quyết bằng một vụ án khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về tố tụng:

[1] Quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Ngh và bà T khởi kiện yêu cầu vô hiệu Hợp đồng ủy quyền giữa ông Lê Văn Ngh, bà Ngô Thị Bé T và bà Phạm Thị Kim Ch lập ngày 18/7/2019; Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn Ngh, bà Ngô Thị Bé T (Thông qua người đại diện theo ủy quyền là bà Phạm Thị Kim Ch) với bà Nguyễn Thị Kim L ngày 18/7/2019 và vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 28092/20MN/HĐBĐ ngày 25/11/2020 giữa bà Nguyễn Thị Kim L với Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – Ch nhánh Long An đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại khu phố Bình Hòa, thị trấn Tân Trụ, huyện Tân Trụ, Long An. Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu bà L thanh toán tiền vốn vay, tiền lãi và yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp nếu bà L không thanh toán tiền vốn vay cho Ngân hàng. Do hợp đồng ủy quyền nêu trên được thực hiện tại huyện Tân Trụ, tỉnh Long An. Do đó, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là "Tranh chấp vô hiệu hợp đồng ủy quyền; vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng tín dụng". Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết theo thủ tục sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Nguyên đơn bà Ngô Thị Bé T, bị đơn bà Phạm Thị Kim Ch; người có quyền lợi nghĩa vụ L quan: Văn phòng công chứng Nguyễn Long An, Văn phòng công chứng Bến Lức, Văn phòng công chứng Phạm Thị Hiên và bà Phạm Thị L có đơn xin xét xử vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng nên căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Về chứng cứ: Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Phạm Thị Kim Ch luôn vắng mặt dù đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tống tụng của Tòa án nhưng không hợp tác làm việc, chỉ có văn bản thể hiện ý kiến là không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài ra, bị đơn không để Tòa án tiến hành lấy lời khai để làm rõ về các vấn đề L quan đến vụ án nếu có ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn là lỗi của bị đơn. Mặc khác, bị đơn cũng không nộp tài liệu, chứng cứ gì cho Tòa án. Tòa án căn cứ vào tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa L quan đã giao nộp, chứng cứ do Tòa án thu thập

để giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 96 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội D của vụ án và yêu cầu của đương sự:

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn Ngh và bà Ngô Thị Bé T:

[4.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngh, bà T yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa ông Ngh, bà T với bà Ch do Văn phòng công chứng Nguyễn Long An công chứng vào ngày 18/7/2019 đối với thửa đất số 19 vì cho rằng các bên chỉ là giao dịch vay tiền 100.000.000 đồng còn việc ký hợp đồng ủy quyền đối với thửa đất số 19 cho bà Ch chỉ để bảo đảm làm tin cho số tiền vay; Ngược lại bị đơn là bà Phạm Thị Kim Ch dù đã nhận các văn bản thể hiện yêu cầu khởi kiện của ông Ngh, bà T nhưng không có cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì cho Tòa án, chỉ cung cấp cho Tòa án đơn yêu cầu xin vắng mặt ngày 10/5/2022 chỉ thể hiện nội D không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không thể hiện yêu cầu gì khác. Ngoài ra, bà Ch không đồng ý để Tòa án lấy lời khai để làm rõ các vấn đề L quan đến vụ án là lỗi của bà Ch nếu như quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ch bị ảnh hưởng. Để chứng minh cho yêu cầu của mình, ông Ngh, bà T cung cấp cho Tòa án giấy tập có ghi nội D: "... giấy đóng tiền vay 100.000.000đ thửa 19, tờ bản đồ 17 Tân Trụ Phạm Thị Ch có nhận của Chị Phạm Thị L số tiền lải hàng tháng 3 triệu đồng chẵn 17 tháng 7 , 2019 tổng cộng đóng đủ 1 năm là 36 triệu đồng chẵn...." có ký tên xác nhận của bà Phạm Thị Kim Ch. Kết luận giám định số 555/KL-KTHS ngày 29/7/2022 chữ ký và chữ viết trên "tờ giấy đóng tiền vay 1000 thửa 19..." là của bà Phạm Thị Kim Ch. Đều này phù hợp với lời khai của bà L và ông Ngh, bà T xác định có việc bà Ch cho vay ông Ngh, bà T vay số tiền 100.000.000 đồng và có việc đóng lãi đối ghi rõ thửa đất số 19, tờ bản đồ số 17 chứng tỏ việc ông Ngh, bà T ký hợp đồng ủy quyền ngày 18/7/2019 với bà Ch đối với thửa đất số 19 là giao dịch giả tạo nhằm để che giấu hợp đồng vay tài sản. Do đó, cơ sở xác định hợp đồng ủy quyền giữa ông Lê Văn Ngh, bà Ngô Thị Bé T và bà Phạm Thị Kim Ch lập ngày 18/7/2019 do Văn phòng công chứng Nguyễn Long An công chứng ngày 18/7/2019 là vô hiệu theo quy định tại khoản 1 Điều 124 của Bộ luật Dân sự và xác định giao dịch che giấu là hợp đồng vay tài sản là giao dịch hợp pháp. Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn cũng xác định nếu bà Ch có yêu cầu đối với số tiền vay thì đề nghị giải quyết bằng một vụ án khác. Trong suốt quá trình tố tụng, bà Ch luôn cố tình vắng mặt không có ý kiến gì nên đối với số tiền vay nếu các đương sự có tranh chấp về số tiền vay sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

[4.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn Ngh, bà Ngô Thị Bé T (Thông qua người đại diện theo ủy quyền là bà Phạm Thị Kim Ch) với bà Nguyễn Thị Kim L đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại khu phố Bình Hòa, thị trấn Tân Trụ, huyện Tân Trụ, Long An được công chứng tại Văn phòng công chứng Bến Lức vào ngày 18/7/2019 theo quy định của pháp luật và bà L đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 19 vào ngày 12/8/2019. Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngh, bà Ch (thông qua ủy quyền cho Ch ký) và bà L được xác lập và công chứng cùng ngày với ngày công chứng hợp đồng ủy quyền giữa bà Ch với ông Ngh, bà T. Tại phiên tòa, đại diện cho bà L cũng xác nhận khi xác lập giao dịch mua bán quyền sử dụng đất thì bà L chỉ xem qua giấy đất không có xuống thửa đất để xem xét thực tế nên không biết trên đất có tài sản là căn nhà của ông Ngh, bà Ch. Do đó, việc nhận chuyển nhượng thửa đất số 19 của bà L không được xem là ngay tình theo quy định tại Điều 133 của Bộ luật dân sự năm 2015. Hơn nữa, hợp đồng ủy quyền giữa ông Ngh, bà T với bà Ch vô hiệu như đã phân tích tại đoạn [4.1]. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn Ngh, bà Ngô Thị Bé T (Thông qua người đại diện theo ủy quyền là bà Phạm Thị Kim Ch) với bà Nguyễn Thị Kim L đối với thửa đất số 19 được công chứng tại Văn phòng công chứng Bến Lức vào ngày 18/7/2019 là vô hiệu.

[4.3] Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 28092/20MN/HĐBĐ ngày 25/11/2020 giữa bà Nguyễn Thị Kim L với Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển T đối với thửa đất 19, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại khu phố Bình Hòa, thị trấn Tân Trụ, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An được Văn phòng công chứng Phạm Thị Hiên công chứng vào ngày 25/11/2020. Khi nhận thế chấp thửa đất số 19, Ngân hàng có đi thẩm định thực tế thửa đất và xác định trên đất có tài sản căn nhà, cụ thể: Tại báo cáo kết quả định giá bất động sản ngày 12/11/2020 trong phần nhận xét và kiến nghị cũng đã thể hiện công trình xây dựng trên đất không thuộc quyền quản lý sử dụng của em chủ sở hữu (chứ không phải của bà L), nhưng Ngân hàng biết nhưng không làm rõ chử sở hữu hợp pháp của căn nhà là của ai nhưng vẫn đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất trong khi trên thực tế thửa đất có căn nhà của ông Ngh, bà T là đối Tợng không thể thực hiện được hợp đồng thế chấp nên không thể cho rằng việc thế chấp tài sản bảo đảm giữa bà L với Ngân hàng là ngay tình theo hướng dẫn tại mục 1 phần II về dân sự của Công văn 64/TANDTC-PC ngày 03 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân tối cao. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 28092/20MN/HĐBĐ ngày 25/11/2020 giữa bà Nguyễn Thị Kim L với Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – Ch nhánh Long

An đối với thửa đất 19, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại khu phố Bình Hòa, thị trấn Tân Trụ, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An được Văn phòng công chứng Phạm Thị Hiên công chứng vào ngày 25/11/2020 là vô hiệu.

[4.4] Từ những phân tích tại đoạn [4.1], [4.2], [4.3], Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và nguyên đơn được quyền L hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký, kê khai, cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Do Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu như đã phân tích tại [4.3], để giải quyết triệt để toàn diện vụ án cần buộc Ngân hàng phải giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 19 cho ông Ngh, bà T để ông Ngh, bà T đi đăng ký kê, khai và cấp mới theo quy định của pháp luật. Nếu Ngân hàng không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Ngh, bà T được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi hoặc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

[4.5] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự thì quá trình giải quyết vụ án bà Ch luôn vắng mặt; Bà L xác định hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là đúng với quy định của pháp luật nếu Tòa án tuyên bố vô hiệu thì không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Do đó, các đương sự có tranh chấp về số tiền trong giao dịch vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các khoản bồi thường nếu các đương sự có yêu cầu sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng: Căn cứ vào hợp đồng tín dụng với Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Ch Long An theo Hợp đồng tín dụng số 44018620MNHĐTD ngày 15/11/2020 và Giấy đề nghị phát hành thẻ cấp tín dụng đính kèm bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ ngày 10/12/2020 thì xác định giữa bà L và Ngân hàng có xác lập giao dịch dân sự vay tài sản. Đại diện theo ủy quyền của bà L thừa nhận bà L có vay nợ, đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng theo thỏa thuận và đồng ý trả nợ cho Ngân hàng. Do đó, căn cứ Điều 461, Điều 466 của Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc yêu cầu bà L phải có nghĩa vụ trả các khoản nợ vay; buộc bà L phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng các khoản tiền vay mà Ngân hàng yêu cầu cụ thể tính đến ngày 20/9/2022 như sau:

- Nợ theo hợp đồng tín dụng như sau: tiền nợ gốc: 488.915.384 đồng, tiền nợ lãi trong hạn: 73.485.090 đồng và tiền nợ lãi quá hạn: 10.818.193 đồng. Tổng cộng nợ gốc và lãi là: 573.218.667 đồng.

- Nợ theo thẻ tín dụng như sau: Tiền nợ gốc: 47.283.987 đồng, tiền nợ lãi trong hạn: 12.898.537 đồng và tiền nợ lãi quá hạn: 86.633.529 đồng. Tổng cộng nợ gốc và lãi là 146.816.053 đồng.

Do hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 28092/20MN/HĐBĐ ngày 25/11/2020 giữa bà Nguyễn Thị Kim L với Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển T đối với thửa đất 19, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại khu phố Bình Hòa, thị trấn Tân Trụ, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An được Văn phòng công chứng Phạm Thị Hiên công chứng vào ngày 25/11/2020 là vô hiệu như đã phân tích tại đoạn [4.3] nên các khoản nợ vay có tài sản bảo đảm trở thành khoản nợ vay không có tài sản bảo đảm nên yêu cầu phát mãi tài sản là thửa đất số 19 của Ngân hàng khi bà L không trả nợ được cho Ngân hàng là không có cơ sở để chấp nhận.

[6] Xét lời đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về Ch phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, giám định là 17.900.000 đồng (Mười bảy triệu chín trăm nghìn đồng): Do yêu cầu khởi kiện của ông Ngh, bà T được chấp nhận nên buộc bà Phạm Thị Kim Ch phải chịu theo quy định tại Điều 157, Điều 161, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông Ngh đã nộp tạm ứng các Ch phí tố tụng và đã Ch xong nên buộc bà Ch phải trả lại cho ông Ngh, bà T số tiền 17.900.000 đồng.

[8] Về án phí: Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 6, 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: Buộc bà Ch phải chịu 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về vô hiệu hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng được chấp nhận; Bà L phải chịu 32.801.388 đồng (Ba mươi hai triệu tám trăm lẻ một nghìn ba trăm tám mươi tám đồng) do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận. Buộc Ngân hàng phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp được chấp nhận. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí cho ông Ngh, bà T.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 157, Điều 161, Điều 165, Điều 147, Điều 177, Điều 179, Điều 227, Điều 228, Điều 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 124, Điều 131, Điều 133, Điều 357, Điều 463, Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 6, 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Ngh và bà Ngô Thị Bé T:

1.1 Vô hiệu Hợp đồng ủy quyền giữa ông Lê Văn Ngh, bà Ngô Thị Bé T và bà Phạm Thị Kim Ch lập ngày 18/7/2019 do Văn phòng công chứng Nguyễn Long An công chứng, đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại khu phố Bình Hòa, thị trấn Tân Trụ, huyện Tân Trụ, Long An.

1.2 Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn Ngh, bà Ngô Thị Bé T (Thông qua người đại diện theo ủy quyền là bà Phạm Thị Kim Ch) với bà Nguyễn Thị Kim L đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại khu phố Bình Hòa, thị trấn Tân Trụ, huyện Tân Trụ, Long An được công chứng tại Văn phòng công chứng BL ngày 18/7/2019.

1.3 Vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 28092/20MN/HĐBĐ ngày 25/11/2020 giữa bà Nguyễn Thị Kim L với Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển T đối với thửa đất 19, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại khu phố Bình Hòa, thị trấn Tân Trụ, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An do Văn phòng công chứng Phạm Thị Hiên công chứng ngày 25/11/2020.

1.4 Ông Lê Văn Ngh, bà Ngô Thị Bé T có quyền và nghĩa vụ L hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được điều chỉnh lại hoặc được cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan tài nguyên môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển T có nghĩa vụ giao cho ông Lê Văn Ngh, bà Ngô Thị Bé T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 665235, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: CS 05667 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 12/08/2019 đối với thửa đất 19, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại khu phố Bình Hòa, thị trấn Tân Trụ, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An để ông Ngh, bà T điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định bản án.

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi hoặc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần T về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng với bà Nguyễn Thị Kim L.

2.1 Buộc bà Nguyễn Thị Kim L có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần T tổng cộng nợ gốc và lãi là: 573.218.667 đồng (Trong đó, tiền nợ gốc: 488.915.384 đồng, tiền nợ lãi trong hạn: 73.485.090 đồng và tiền nợ lãi quá hạn: 10.818.193 đồng) theo Hợp đồng tín dụng số 44018620MNHĐTD ngày 15/11/2020.

2.2 Buộc bà Nguyễn Thị Kim L có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần t tổng cộng nợ gốc và lãi là 146.816.053 đồng (Trong đó, tiền nợ gốc: 47.283.987 đồng, tiền nợ lãi trong hạn: 12.898.537 đồng và tiền nợ lãi quá hạn: 86.633.529 đồng) theo giấy đề nghị phát hành thẻ cấp tín dụng đính kèm bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ ngày 10/12/2020.

3. Kể từ ngày 21/9/2022, bà Nguyễn Thị Kim L phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh trên số nợ gốc chưa thanh toán với mức lãi suất quá hạn theo thỏa thuận trong theoh đồng tín dụng số 44018620MNHĐTD ngày 15/11/2020 và giấy đề nghị phát hành thẻ cấp tín dụng đính kèm bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ" ngày 10/12/2020 được ký kết giữa Ngân hàng thương mại cổ phần t và bà Nguyễn Thị Kim L cho đến khi bà L thanh toán xong hết các khoản nợ nêu trên.

4. Về Ch phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp, giám định là 17.900.000 đồng (Mười bảy triệu chín trăm nghìn đồng): Buộc bà Phạm Thị Kim Ch phải chịu và có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Lê Văn Ngh, bà Ngô Thị Bé T số tiền 17.900.000 đồng (Mười bảy triệu chín trăm nghìn đồng). Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về án phí:

5.1 Buộc bà Phạm Thị Kim Ch phải chịu 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm nộp vào ngân sách nhà nước.

5.2 Buộc bà Nguyễn Thị Kim L phải chịu 32.801.388 đồng (Ba mươi hai triệu tám trăm lẻ một nghìn ba trăm tám mươi tám đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm nộp vào ngân sách nhà nước.

5.3 Ông Lê Văn Ngh, bà Ngô Thị Bé T không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả ông Lê Văn Ngh, bà Ngô Thị Bé T tổng cộng số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 900.000 đồng lần lượt theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí

án phí, lệ phí Tòa án số 0004230 ngày 07/10/2020, số 0007231 ngày 07/10/2020 và số 0007100 ngày 01/6/2021 của Ch cục thi hành án dân sự huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

5.4 Ngân hàng thương mại cổ phần t phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm nộp vào ngân sách nhà nước nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà Ngân hàng đã nộp là 13.489.000 đồng (Mười ba triệu bốn trăm tám mươi chín nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007023 ngày 27/10/2021 của Ch cục thi hành án dân sự huyện Tân Trụ, tỉnh Long An. Hoàn trả lại số tiền chênh lệch cho Ngân hàng thương mại cổ phần t là 13.189.000 đồng (Mười ba triệu một trăm tám mươi chín nghìn đồng).

6. Về quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm công khai, đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày được Tòa án tống đạt hợp lệ bản án.

7. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Tân Trụ;
- Ch cục THADS huyện Tân Trụ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

(Đã ký)

Đinh Tiền Phương