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

Bản án số: 260/2024/DS-PT
Ngày: 06-6-2024
Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp

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 Trịnh Thị Phúc

*Các Thẩm phán:*Ông Đặng Văn Những

Ông Huỳnh Hữu Nghĩa

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Kim Thanh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 126/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 3 năm 2024 về việc "Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp*"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 241/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 128/2023/QĐ-PT ngày 20 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1969.

Địa chỉ: số E, ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

Bị đơn: Nguyễn Thị V, sinh năm 1963.

Địa chỉ: số E, ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đỗ Trọng T, sinh năm 1968.

Địa chỉ: số F ấp X, xã X, huyện H, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Bà Đỗ Thị Thúy S, sinh năm 1975.

Địa chỉ: số F ấp X, xã X, huyện H, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Đỗ Thị Thúy S, sinh năm 1975.

Địa chỉ: số F ấp X, xã X, huyện H, thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Phạm Thị V1, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Số A đường Đ, Phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1965.

5. Bà Phạm Mộng T1, sinh năm 1988.

6. Ông Phạm Minh T2, sinh năm 1984.

Cùng địa chỉ: ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

7. Ngân hàng Thương mại cổ phần N.

Người đại diện theo pháp luật: ông Trần Ngô Phúc V2 – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lộ Bá T3 – Chuyên viên xử lý nợ.

Địa chỉ: số D L, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Giấy ủy quyền số 185/2023/UQ-AMC ngày 25/4/2023).

8. Văn phòng C.

Địa chỉ: khu phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lư Thành D; Chức vụ: Trưởng Văn phòng.

9. Văn phòng công chứng Lê Ngọc M.

Địa chỉ: ấp G, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Ngọc M; Chức vụ: Trưởng Văn phòng.

(bà L, bà V, bà K và ông T3 có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Trọng T và Ngân hàng Thương mại cổ phần N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 09/7/2019 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 22/7/2020, những lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị L trình bày như sau:

Bà L là chủ sử dụng phần đất thuộc các thửa 427, 428, tờ bản đồ số 22 (nay là thửa 260, 433, tờ bản đồ số 15) tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An. Vào năm 2017 bà L có thỏa thuận bán cho bà Nguyễn Thị V phần đất có diện tích ngang 10m, dài hết đất thuộc một phần thửa 427 (nay là thửa 433) với giá 100.000.000đồng và bán cho bà Nguyễn Thị Kỷ p đất ngang 8,4m; dài hết thửa thuộc một phần thửa 427 (nay là thửa 433) với giá 84.000.000đồng. Bà L đã nhận đủ tiền và giao đất cho bà V và bà K quản lý và sử dụng. Các bên thỏa thuận giao cho bà V làm thủ tục tách thửa nên bà L và bà V đã giao kết hợp đồng ủy quyền ngày 02/10/2018 đối với phần đất thuộc các thửa 427, 428, tờ bản đồ số 22 (nay là thửa 260, 433, tờ bản đồ số 15) tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An tại

Văn phòng C1. Mục đích của việc giao kết hợp đồng ủy quyền là để bà V thay mặt bà L đi làm thủ tục tách thửa đối với hai phần đất mà bà L đã bán cho bà V và bà K. Tuy nhiên, sau đó bà V lợi dụng hợp đồng ủy quyền đã giao kết để ủy quyền lại cho ông Đỗ Trọng T, ông T tiếp tục chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị Thúy S phần đất thuộc thửa 427 (nay là thửa 433), bà S tiếp tục chuyển nhượng cho bà Phạm Thị V1 và bà V1 thế chấp phần đất này để vay tiền tại Ngân hàng thương mại cổ phần () N. Còn lại thửa 428 (nay là thửa 260) thì vẫn do bà L đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) và trực tiếp quản lý và sử dụng. Riêng đối với phần đất thuộc thửa 427 (nay là thửa 433) có ba phần riêng biệt như sau:

Phần thứ 1: Ngang 10m, dài hết thửa hiện nay bà L đã giao cho bà V quản lý và sử dụng, bà V đã xây dựng hàng rào tạm bao quanh phần đất này.

Phần thứ 2: Ngang 8,4m; dài hết thửa tiếp giáp với phần 10m bà L đã bán cho bà V hiện do bà Nguyễn Thị K quản lý và sử dụng, bà K đã cất nhà kiên cố và sinh sống ổn định trên phần đất này từ năm 2017 đến nay.

Phần thứ 3: Là phần đất còn lại và là đất trống do bà L trực tiếp quản lý và sử dụng, do phần còn lại này tiếp giáp với thửa 260 của bà L nên bà L cũng đã xây dựng hàng rào để xác định ranh giới với bà K trên phần đất còn lại này.

Nhận thấy việc bà V ủy quyền cho ông T làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà L nên bà L khởi kiện yêu cầu như sau:

- Yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 02/10/2018 giữa Nguyễn Thị L và Nguyễn Thị V công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 15193, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất thuộc các thửa 427, 428, tờ bản đồ số 22 (Nay là thửa 260, 433, tờ bản đồ số 15) tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 02/10/2018 giữa Nguyễn Thị L (có đại diện là Nguyễn Thị V) và Đỗ Trọng T công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 15202, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất thuộc các thửa 427, 428, tờ bản đồ số 22 (Nay là thửa 260, 433, tờ bản đồ số 15) tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 23/11/2018 giữa ông Đỗ Trọng T và Đỗ Thị Thúy S công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 336, quyển số 01/2018TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất thuộc thửa 433 (số thửa cũ 427) tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 18/02/2019 giữa Đỗ Thị Thúy S và Phạm Thị V1 công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 1617, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất thuộc thửa 433 (số thửa cũ 427) tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản số 0011/2019/912-BĐ ngày 26/02/2019 giữa bà Phạm Thị V1 và Ngân hàng TMCP N – chi nhánh L1 – PGD Hiệp Tân đối với phần đất thuộc thửa 433 (số thửa cũ 427) tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

Bị đơn bà Nguyễn Thị V do bà Nguyễn Thị Thúy H đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà V thừa nhận giữa bà V và bà L có giao kết hợp đồng ủy quyền phần đất thuộc các thửa 427, 428, tờ bản đồ số 22 (Nay là thửa 260, 433, tờ bản đồ số 15) tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An để nhằm mục đích thay mặt bà L làm thủ tục tách thửa thực hiện việc chuyển nhượng theo giấy tay mua bán đất giữa bà L và bà V đối với phần đất có diện tích ngang 10m, dài hết thửa 433. Tuy nhiên, sau đó bà V đã ủy quyền cho ông Đỗ Trọng T để ông T làm dịch vụ tách thửa cho bà V, bà V và ông T giao kết sau khi ông T tách thửa xong phần đất ngang 10m mà bà V đã mua của bà L thì bà V sẽ bán phần đất này cho ông T, về giá cả mua bán thì sau khi làm xong các bên sẽ thỏa thuận sau. Ông T đã lợi dụng hợp đồng ủy quyền với bà V để chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị Thúy S phần đất thuộc thửa 427 (nay là thửa 433), bà S tiếp tục chuyển nhượng cho bà Phạm Thị V1, sau đó bà V1 thế chấp phần đất này để vay tiền tại Ngân hàng TMCP N gây ảnh hưởng đến quyền lợi của bà L và bà V. Hiện nay bà V đang trực tiếp quản lý và sử dụng phần đất có chiều ngang 10m, dài hết thửa 433 và có xây dựng hàng rào tạm bao quanh phần đất này.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà L, bà V đồng ý và không có yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Thúy S trình bày: Vào khoảng năm 2018 ông Đỗ Trọng T có mua của bà Nguyễn Thị V phần đất ngang 10m, dài hết thửa thuộc một phần thửa 427, tờ bản đồ số 22 (nay là thửa 433, tờ bản đồ số 15) tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An do bà Nguyễn Thị L đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ. Phần đất này có nguồn gốc là bà V đã mua của bà L nhưng chưa làm thủ tục sang tên, bà V đã thỏa thuận bán sang tay cho ông T với giá 350.000.000đồng, ông T đã giao đủ tiền cho bà V. Sau khi mua bán xong thì bà V giao cho ông T đi làm thủ tục tách thửa phần đất này, đồng thời bà L cũng giao cho ông T đi làm thủ tục tách thửa phần đất ngang 8,4m cho bà Nguyễn Thị K (do bà K mua của bà L 8,4m và đã cất nhà ở). Bà V và ông T đã giao kết hợp đồng ủy quyền toàn bộ thửa 427, 428, tờ bản đồ số 22 (nay là thửa 260, 433, tờ bản đồ số 15) tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An. Sau đó, do ông T gặp khó khăn nên đã bán lại phần đất thuộc thửa 427 (Thửa mới là 433) cho bà S thông qua hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 23/11/2018; bà S tiếp tục chuyển nhượng phần đất này cho bà Phạm Thị V1, hiện nay bà V1 đã thế chấp phần đất này tại Ngân hàng TMCP N để vay số tiền 1.000.000.000đồng.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà L, bà S không đồng ý, ngoài ra bà S không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Thúy S đại diện theo ủy quyền cho ông Đỗ Trọng T trình bày: Bà S được ông T ủy quyền tham gia và quyết định toàn bộ các vấn đề có liên quan đến vụ kiện, bà S đại diện cho ông T thống nhất với lời trình bày tại phần trình bày của bà S và không bổ sung thêm, bà S không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L đồng thời ông T yêu cầu bà V phải tháo dỡ di dời hàng rào trả lại cho ông T phần đất ngang 10m, dài hết thửa 433, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An (có vị trí tại khu A mảnh trích đo địa chính).

Bà S đại diện cho ông T đồng ý hủy một phần hợp đồng ủy quyền giữa ông T và bà L (có đại diện là bà V) đối với phần đất thuộc thửa 428 (nay là thửa 260) phần đất này hiện nay bà L vẫn đang đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ.

Ông T có yêu cầu độc lập là buộc bà Nguyễn Thị V phải hoàn trả cho ông T phần đất có chiều ngang 10m, dài hết thửa đất 433, thuộc một phần thửa 433, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP N do ông Lộ Bá T3 đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 26/02/2019 Ngân hàng TMCP N – chi nhánh L1 – P (Sau đây gọi tắt là Ngân hàng) có cho bà Phạm Thị V1 vay số tiền 1.000.000.000đồng, thời hạn 12 tháng, bà V1 có thế chấp phần đất thuộc thửa 433, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An do bà Phạm Thị V1 đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ. Quá trình thẩm định tài sản thế chấp Ngân hàng đã thực hiện đúng và đầy đủ theo quy định, do thiếu sót nên Ngân hàng không ghi nhận căn nhà tọa lạc trên phần đất này vào biên bản thẩm định nhưng quá trình thẩm định xác nhận trên phần đất bà V1 thế chấp cho Ngân hàng có một căn nhà cấp 4, bà V1 trình bày căn nhà này là của bà V1, tại thời điểm thẩm định thì không có ai sinh sống ở căn nhà này.

Nay Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L, đồng thời Ngân hàng có yêu cầu độc lập yêu cầu bà V1 trả số tiền vay theo hợp đồng tín dụng số 0047/2019/912-CV ngày 26/02/2019 tạm tính đến ngày 21/9/2023 là 1.697.424.977đồng (Trong đó nợ gốc là 999.999.574đồng, nợ lãi 697.425.403đồng) và tiền lãi theo hợp đồng tín dụng nêu trên tính từ ngày 22/9/2023 đến khi bà V1 trả xong số tiền trên. Trong trường hợp bà V1 không trả được số tiền đã vay, Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản số 0011/2019/912/2018/904-BĐ ngày 26/02/2019 để thu hồi nợ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị K trình bày: Vào năm 2017 bà có mua của bà Nguyễn Thị L phần đất thuộc một phần thửa 427 (thửa mới là 433) tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An, phần đất có chiều ngang 8,4m; chiều dài hết thửa với giá 84.000.000đồng, bà đã trả tiền đủ cho bà L, bà L cũng đã giao đất cho bà quản lý và sử dụng. Sau đó, bà đã xây dựng căn nhà cấp 4 trên phần đất này và sinh sống ổn định cho đến nay. Trước yêu cầu khởi kiện của bà L, bà đồng ý và không có yêu cầu gì trong vụ án. Đối với giao dịch giữa bà và bà L, bà và bà L sẽ tự thương lượng giải quyết với nhau.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị V1 trình bày: Bà V1 có giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với bà Đỗ Thị Thúy S và đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ phần đất thuộc thửa 433, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An. Sự việc này bà V1 chỉ thực hiện theo chỉ đạo của bà S và ông T nhằm mục đích đứng tên giùm bà S, giữa bà V1 và bà S không có việc chuyển nhượng QSDĐ đối với phần đất nêu trên, không có giao nhận tiền, không có giao nhận đất. Trước yêu cầu khởi kiện của bà L, bà V1 không đồng ý; Bà V1 cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì trong trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà S và bà V1.

Bà V1 thừa nhận có thế chấp phần đất nêu trên và vay số tiền 1.000.000.000đồng của Ngân hàng TMCP N, sau khi nhận giải ngân số tiền này thì

bà V1 cũng đã giao lại cho bà S, đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP N bà V1 đồng ý, ngoài ra bà V1 không có yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Mộng T1, ông Phạm Minh T2 trình bày: Bà T1 và ông T2 là con của bà Nguyễn Thị K, hiện nay bà T1 và ông T2 đang cùng sinh sống với bà K trên phần đất thuộc một phần thửa 427 (Thửa mới là 433) tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An. Ông T2 và bà T1 thống nhất với lời trình bày của bà K và không có yêu cầu gì đối với vụ án. Ông T2 và bà T1 xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Lê Ngọc M trình bày: Ngày 02/10/2018, Văn phòng C1 có công chứng hợp đồng ủy quyền QSDĐ giữa bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị V đối với phần đất thuộc thửa đất số 427, 428, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An. Trong cùng ngày 02/10/2018, sau khi nhận ủy quyền từ bà Nguyễn Thị L, bà V tiếp tục yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị L (có đại diện là Nguyễn Thị V) sang cho ông Đỗ Trọng T đối với cùng phần đất nêu trên. Ngày 18/2/2019, Văn phòng C1 có công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Đỗ Thị Thúy S và bà Phạm Thị V1 đối với phần đất thuộc thửa đất số 427, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An; số công chứng 1617, quyển số 02TP/CC-SCC-HĐGD. Ngày 26/02/2019, Văn phòng C1 có công chứng hợp đồng thế chấp tài sản số 0011/2019/912-BĐ ngày 26/02/2019 giữa bà Phạm Thị V1 và Ngân hàng TMCP N – chi nhánh L1 – PGD Hiệp Tân đối với phần đất thuộc thửa 433 (số thửa cũ 427, tờ bản đồ số 22), tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An số công chứng 1858, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD.

Việc công chứng các hợp đồng trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Văn phòng công chứng Lê Ngọc M không có yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày: Ngày 23/11/2018, Văn phòng C có công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Nguyễn Thị L (có đại diện là ông Đỗ Trọng T) với bà Đỗ Thị Thúy S đối với phần đất thuộc thửa đất số 433 (số cũ 427), tờ bản đồ số 15 (cố cũ 22), tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An; số công chứng 336, quyển số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD. Việc công chứng các hợp đồng trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Văn phòng C Dự không có yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Vụ án đã được Tòa án cấp sơ thẩm hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 241/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc "Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu" đối với bà Nguyễn Thị V.

1.1. Tuyên bố các văn bản công chứng sau đây vô hiệu:

- Hợp đồng ủy quyền ngày 02/10/2018 giữa bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị V công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 15193, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất thuộc các thửa 427, 428, tờ bản đồ số 22 (nay là thửa 260, 433, tờ bản đồ số 15) tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Hợp đồng ủy quyền ngày 02/10/2018 giữa Nguyễn Thị L (có đại diện là Nguyễn Thị V) và ông Đỗ Trọng T công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 15202, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất thuộc các thửa 427, 428, tờ bản đồ số 22 (nay là thửa 260, 433, tờ bản đồ số 15) tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/11/2018 giữa ông Đỗ Trọng T và bà Đỗ Thị Thúy S công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 336, quyển số 01/2018TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất thuộc thửa 433 (số thửa cũ 427, tờ bản đồ số 22) tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/02/2019 giữa bà Đỗ Thị Thúy S và bà Phạm Thị V1 công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 1617, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất thuộc thửa 433 (số thửa cũ 427, tờ bản đồ số 22) tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Hợp đồng thế chấp tài sản số 0011/2019/912-BĐ ngày 26/02/2019 giữa bà Phạm Thị V1 và Ngân hàng TMCP N – chi nhánh L1 – PGD Hiệp Tân đối với phần đất thuộc thửa 433 (số thửa cũ 427, tờ bản đồ số 22), tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An, công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 1858, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD.

1.2. Các đương sự có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật về đất đai. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và 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 vụ án. Vị trí đất theo Mảnh trích đo địa chính số 380-2020 do Công ty TNHH Đ lập ngày 02/9/2020, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai duyệt ngày 17/9/2020 và phụ lục Mảnh trích đo địa chính ngày 25/7/2023 của Công ty TNHH Đ.

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 được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đã cấp).

1.3. Các đương sự có liên quan được quyền khởi kiện về việc xử lý hậu quả pháp lý khi vô hiệu các văn bản công chứng trên trong vụ án dân sự khác.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đỗ Trọng T đối với bà Nguyễn Thị V về việc hoàn trả lại phần đất thuộc một phần thửa đất số 427, tờ bản đồ số 22 (nay là thửa 433, tờ bản đồ số 15) tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An (vị trí phần đất thuộc khu A theo Mảnh trích đo địa chính số 380-2020 do Công ty

TNHH Đ thực hiện ngày 02/9/2020, được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ phê duyệt ngày 17/9/2020 và phụ lục ngày 25/7/2023).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP N với bà Phạm Thị V1 về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng"*.

Buộc bà Phạm Thị V1 có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP N tổng cộng gốc và lãi là 1.697.424.977đồng (tính đến ngày 21/9/2023), trong đó số tiền gốc còn nợ là 999.999.574đồng, tiền lãi là 697.425.403đồng.

Kể từ ngày 22/9/2023 đến khi thi hành án xong toàn bộ số tiền trên, bà Phạm Thị V1 phải trả cho Ngân hàng TMCP N thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 0047/2019/912-CV, ngày 26/02/2019 tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả.

4. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP N về việc yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa số 433, tờ bản đồ số 15, tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

5. Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ là 34.700.000đồng, bà Nguyễn Thị L tự nguyện chịu toàn bộ, đã tạm nộp và chi phí xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị V phải chịu 1.200.000đồng (Một triệu hai trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Bà Phạm Thị V1 phải chịu 300.000 đồng và 62.923.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Đỗ Trọng T phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng theo biên lai thu số 0004073 ngày 14/7/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

H1 lại cho Ngân hàng TMCP N số tiền tạm ứng án phí 22.656.000đồng theo biên lai thu số 0006641 ngày 19/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

H1 lại bà Nguyễn Thị L tiền tạm ứng án phí đã nộp gồm: 1.200.000đồng theo các biên lai thu số 0004663 ngày 12/02/2020, số 0006905 ngày 19/11/2020, số 0006906 ngày 19/11/2020, số 0006904 ngày 19/112020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án.

Ngày 26/9/2023 Ngân hàng Thương mại cổ phần N, kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án theo hướng Ngân hàng Thương mại cổ phần N được quyền phát mãi tài sản thế chấp của bà Phạm Thị V1 là thửa đất 433 để thu hồi nợ.

Ngày 05/10/2023 ông Đỗ Trọng T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện (yêu cầu độc lập) của ông Đỗ Trọng T, buộc bà Nguyễn Thị V phải hoàn trả cho ông T phần đất có chiều ngang 10m, dài hết thửa đất 433, thuộc một phần thửa 433, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, Ngân hàng Thương mại cổ phần N vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, ông Đỗ Trọng T do bà

Đỗ Thị Thúy S đại diện theo ủy quyền vắng mặt không lý do, các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Phần tranh luận:

Ông Lộ Bá T3 người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần N trình bày: Theo nhận định của bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng thế chấp giữa bà Phạm Thị V1 với Ngân hàng Thương mại cổ phần N vô hiệu là không đúng quy định của pháp luật. Vì Ngân hàng có tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp trước khi nhận thế chấp, trên đất có nhà và có hàng rào nhưng nhà đóng cửa, bà V1 nói nhà là của bà V1 và bà V1 cho người quen ở nhờ khi nào bà V1 cần thì họ sẽ giao trả nhà lại cho bà V1. Trong trường hợp này, Ngân hàng là bên thứ ba ngay tình nên cần được bảo vệ theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 vì vậy, hợp đồng thế chấp giữa bà V1 và Ngân hàng Thương mại cổ phần N không bị vô hiệu. Mặt khác, thửa đất số 433 có một phần 10m ngang bà L đã bán cho bà V, sau đó bà V đã bán phần này cho ông T, ông T và S đã chuyển nhượng lại cho bà V1, bà V1 được chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất nên việc thế chấp 10m đất này của bà V1 là hợp pháp. Do đó, đề nghị Tòa án công nhận phần đất có chiều ngang 10m thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của bà V1 và ngân hàng được phát mãi quyền sử dụng đất này để thu hồi nợ.

Bà Nguyễn Thị V trình bày: thửa đất số 433 bà L chia làm 03 phần gồm: 01 phần chiều ngang 8,4m chuyển nhượng cho bà K, 01 phần chiều ngang 10m chuyển nhượng cho bà V và phần còn lại của thửa 433 thuộc quyền sử dụng của bà L. Khi đo đất chuyển nhượng như trên xong bà L ủy quyền cho bà V được toàn quyền định đoạt đối với thửa đất này để làm thủ tục tách thửa, do bà không làm thủ tục tách thửa được nên bà đã ủy quyền lại cho ông T để ông T làm thủ tục tách thửa đất số 433 ra làm 03 phần như trên và bà có hứa sẽ chuyển nhượng cho ông T phần đất có chiều ngang 10m với giá 350.000.000đồng sau khi ông T hoàn tất thủ tục tách thửa. Tuy nhiên, do ông T không thực hiện thủ tục tách thửa mà lại sử dụng giấy ủy quyền chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 433 cho vợ ông T là bà S, sau đó bà S ông T chuyển nhượng cho bà V1, nhưng thực tế bà V1 không trả tiền cho bà S ông T và sau đó bà V1 đem thế chấp ngân hàng. Bà K và ông T cho rằng đã trả cho bà V 350.000.000đồng là không đúng sự thật, vì thực tế ông T không tách được thửa đất thì làm gì có việc nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Phần đất 10m của bà V bà vẫn đang sử dụng có hàng rào riêng biệt. Do đó, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị K trình bày: bà biết rõ việc ông T có giao cho bà V 350.000.000đồng, tuy nhiên mệnh giá từng loại tiền bà không rõ, hai bên có lập biên bản giao nhận không bà không rõ.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật: Đơn kháng cáo của Ngân hàng N và ông T trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án:

Ông Đỗ Trọng T kháng cáo yêu cầu bà V hoàn trả lại phần đất có chiều ngang 10m thuộc một phần thửa đất số 427, tờ bản đồ số 22 (nay là thửa 433, tờ bản đồ số 15) tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An. Tại phiên tòa phúc thẩm ông T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông T.

Xét yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP N, thấy rằng:

Theo hợp đồng tín dụng số 0047/2019/912-CV ngày 26/02/2019 thì bà Phạm Thị V1 có vay của Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh L1 - P số tiền 1.000.000.000đồng, thời hạn 12 tháng. Đến nay, hợp đồng đã quá hạn nhưng bà V1 chưa thanh toán tiền đã vay cho Ngân hàng N và bà V1 đồng ý thanh toán nợ cho Ngân hàng. Do đó, Ngân hàng N khởi kiện yêu cầu bà V1 thanh toán toàn bộ số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 21/9/2023 là 1.697.424.977 đồng (Trong đó nợ gốc là 999.999.574đồng, nợ lãi 697.425.403đồng) và tiền lãi theo hợp đồng tín dụng nêu trên tính từ ngày 22/9/2023 đến khi bà V1 trả xong số tiền trên là có căn cứ.

Để đảm bảo cho khoản vay thì bà V1 đã thế chấp thửa đất số 433, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An do bà Phạm Thị V1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, các hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng đã bị vô hiệu. Mặc dù, Ngân hàng N không có nghĩa vụ phải biết nguồn gốc đất, cũng như quá trình giao dịch liên quan đến thửa đất số 433 mà bà V1 thế chấp cho Ngân hàng nhưng Ngân hàng phải có nghĩa vụ thẩm định tài sản thế chấp trước khi ký hợp đồng thế chấp. Tại thời điểm đó trên đất có hàng rào lưới B40 do bà V xây dựng và căn nhà cấp 4 do bà K xây dựng và sinh sống trên đất từ năm 2017 nhưng Ngân hàng không làm việc với người đang trực tiếp quản lý, sử dụng các tài sản có trên đất mà chấp nhận để bà V1 thế chấp thửa đất số 433 để bảo đảm cho hợp đồng tín dụng số 0047/2019/912-CV ngày 26/02/2019 giữa Ngân hàng và bà V1 là không đúng quy định pháp luật. Do đó, Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên giữa Ngân hàng N và bà Phạm Thị V1 bị vô hiệu. Kháng cáo của Ngân hàng N về việc xử lý tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay khi bên vay không thanh toán được nợ là không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP N. Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần N và của ông Đỗ Trọng T trong thời hạn pháp luật quy định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt, căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử.

[3] Ông Đỗ Trọng T kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, yêu cầu bà V phải giao trả phần đất có chiều ngang 10m thuộc một phần thửa đất số 427, tờ bản đồ số 22 (nay là thửa 433, tờ bản đồ số 15) tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Đỗ Trọng T do bà Đỗ Thị Thúy S đại diện theo ủy

quyền đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do coi như từ bỏ việc kháng cáo. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ Trọng T.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP N yêu cầu được quyền phát mãi tài sản thế chấp của bà Phạm Thị V1 là thửa đất 433, tờ bản đồ số 15 tại ấp L, xã L, huyện Đ để thu hồi nợ. Xét thấy:

[4.1] Bà V trình bày bà có "mua" của bà L phần đất có chiều ngang 10m, dài hết thửa đất 427, tờ bản đồ 22 (nay là thửa 433 tờ bản đồ số 15) và bà K có mua của bà L phần đất ngang 8,4m, dài hết thửa đất 433. Khi "mua" đất bà V có nhận làm thủ tục tách thửa để chuyển quyền sử dụng đất, lời trình bày của bà V phù hợp với lời trình bày của bà L, bà K nên có cơ sở xác định bà V có hứa làm thủ tục tách thửa đất 427 (nay là thửa 433) ra làm 03 phần.

[4.2] Tuy nhiên, do bà V không thực hiện được thủ tục tách thửa đất 433 nên bà có thỏa thuận với ông T là ủy quyền cho ông T được quyền định đoạt đối với thửa đất 433 nhằm mục đích để ông T tách thửa đất 433 ra làm 03 phần (một phần có chiều ngang 10m, phần có chiều ngang 8,4m và phần còn lại của thửa 433), nếu sau khi ông T tách thửa đất được thì bà V sẽ chuyển nhượng phần đất có chiều ngang 10m, dài hết thửa 433 của bà V cho ông T. Tuy nhiên, do ông T cũng không thực hiện được thủ tục tách thửa nên phần đất này bà V vẫn đang quản lý sử dụng và có làm hàng rào bao quanh thửa đất.

[4.3] Ông Đỗ Trọng T do bà Đỗ Thị Thúy S đại diện theo ủy quyền trình bày ông T có nhận chuyển nhượng của bà V phần đất có chiều ngang 10m, dài hết thửa đất 433 thuộc một phần thửa 433 với giá 350.000.000đồng và đã trả đủ tiền cho bà V. Lời trình bày này của bà S là đại diện cho ông T không được bà V thừa nhận. Bà S và ông T không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã trả 350.000.000đồng cho bà V. Do đó, không có căn cứ xác định ông T có giao cho bà V số tiền 350.000.000đồng. Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/3/2023 (bút lục 304, 305) thể hiện phần đất này do bà V đang quản lý sử dụng, bà V có xây hàng rào cột bê tông lưới B40 bao quanh phần đất này. Như vậy, không có căn cứ xác định bà V đã giao đất cho ông T.

[4.4] Hiện trạng thực tế thửa đất 433 được chia tách thành 03 phần riêng biệt gồm: phần có căn nhà cấp 4 của bà K được bao quanh bởi hàng rào riêng biệt, phần đất 10m ngang của bà V cũng được kéo hàng rào cột bê tông lưới B40 riêng biệt, phần còn lại của thửa 433 của bà L thì bà L đã làm hàng rào chung với thửa đất 428 (nay là thửa 620) của bà L. Đồng thời tại biên bản lấy lời khai đối với bà S ngày 25/7/2023 (bút lục 343) bà S trình bày mục đích và bản chất của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/11/2018 giữa ông T với bà S không phải là mua bán chuyển nhượng đất mà nhằm mục đích tách thửa phần 10m ngang thuộc một phần thửa 433, nhưng ông T không trả tiền dịch vụ nên không tách thửa được. Do đó, án sơ thẩm tuyên vô hiệu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với và S là có căn cứ.

[4.5] Tại biên bản lấy lời khai ngày 03/03/2021 (bút lục 340) bà Phạm Thị V1 trình bày hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 18/02/2019 giữa bà

V1 với bà S đối với thửa đất 427 (nay là thửa 433) bà V1 chỉ là người đứng tên dùm cho bà S và ông T theo sự chỉ đạo của bà S và ông T, không có việc giao nhận tiền, đồng thời thửa đất 427 (nay là thửa 433) có phần đất có nhà của bà K và phần đất của bà L nhưng các bên không có thỏa thuận gì đối với phần này, hợp đồng chuyển nhượng ghi rõ là chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất (bút lục 351-353) nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 18/02/2019 giữa bà V1 với bà S bị vô hiệu ngay tại thời điểm xác lập, do đó bà V1 được chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất 427 (nay là thửa 433) là không phù hợp quy định của pháp luật. Do đó, bà V1 không có các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

[4.6] Khi bà V1 thế chấp toàn bộ thửa đất 433 cho Ngân hàng TMCP N, trên đất có nhà, cây trồng của bà K, phần còn lại của thửa đất 433 do bà L, bà V vẫn đang quản lý sử dụng và có hàng rào bao quanh riêng biệt, Ngân hàng TMCP N nhận thế chấp toàn bộ thửa đất 433 mà không có ý kiến của bà K, không có ý kiến của bà L, bà V là không đúng quy định của pháp luật. Khi bà V1 dùng tài sản là quyền sử dụng đất toàn bộ thửa 433 thế chấp khoản vay tại Ngân hàng TMCP N, Ngân hàng không thẩm định, không xác minh, thực tế gia đình bà K và bà L vẫn quản lý, sử dụng nhà đất. Tại phiên tòa phúc thẩm Ngân hàng TMCP N trình bày có thẩm định tài sản thế chấp nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh gia đình bà K và bà L biết việc thế chấp tài sản này. Do đó, Ngân hàng TMCP N không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và theo hướng dẫn tại phần III Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 của Tòa án nhân dân tối cao. Do vậy, bản án sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thửa 433 giữa bà V1 với Ngân hàng TMCP N là có căn cứ, nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP N yêu cầu được phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

[5] Từ những nhận định trên đình chỉ xét xử đối với yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ Trọng T và không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP N, chấp nhận đề nghị của kiểm sát viên, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Đỗ Trọng T, Ngân hàng TMCP N mỗi bên phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận theo Điều 148 Bộ luật dân sự và Điều 29 Nghị quyết 326 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 296 và khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ Trọng T.

Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP N;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 241/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 165, 227, 228, 271, 273, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 117, 124, 133, 408, 463, 466, 357, 468 Bộ luật dân sự năm 2005, các điều 100, 167, 168, 188 Luật đất đai năm 2013, Điều 91 Luật luật các tổ chức tín dụng; Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 của Tòa án nhân dân tối cao; các điều 26, 27, 29 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 yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc "Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu" đối với bà Nguyễn Thị V.

1.1. Tuyên bố các văn bản công chứng sau đây vô hiệu:

- Hợp đồng ủy quyền ngày 02/10/2018 giữa bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị V công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 15193, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất thuộc các thửa 427, 428, tờ bản đồ số 22 (nay là thửa 260, 433, tờ bản đồ số 15) tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Hợp đồng ủy quyền ngày 02/10/2018 giữa Nguyễn Thị L (có đại diện là Nguyễn Thị V) và ông Đỗ Trọng T công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 15202, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất thuộc các thửa 427, 428, tờ bản đồ số 22 (nay là thửa 260, 433, tờ bản đồ số 15) tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/11/2018 giữa ông Đỗ Trọng T và bà Đỗ Thị Thúy S công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 336, quyển số 01/2018TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất thuộc thửa 433 (số thửa cũ 427, tờ bản đồ số 22) tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/02/2019 giữa bà Đỗ Thị Thúy S và bà Phạm Thị V1 công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 1617, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất thuộc thửa 433 (số thửa cũ 427, tờ bản đồ số 22) tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Hợp đồng thế chấp tài sản số 0011/2019/912-BĐ ngày 26/02/2019 giữa bà Phạm Thị V1 và Ngân hàng TMCP N – chi nhánh L1 – PGD Hiệp Tân đối với phần đất thuộc thửa 433 (số thửa cũ 427, tờ bản đồ số 22), tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An, công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 1858, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD.

1.2. Các đương sự có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật về đất đai. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và 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 vụ án. Vị trí đất theo Mảnh trích đo địa chính số 380-2020 do Công ty TNHH Đ lập ngày 02/9/2020, được Chi nhánh Văn phòng

đăng ký đất đai duyệt ngày 17/9/2020 và phụ lục Mảnh trích đo địa chính ngày 25/7/2023 của Công ty TNHH Đ.

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 được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đã cấp).

1.3. Các đương sự có liên quan được quyền khởi kiện về việc xử lý hậu quả pháp lý khi vô hiệu các văn bản công chứng trên trong vụ án dân sự khác.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đỗ Trọng T đối với bà Nguyễn Thị V về việc hoàn trả lại phần đất thuộc một phần thửa đất số 427, tờ bản đồ số 22 (nay là thửa 433, tờ bản đồ số 15) tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An (vị trí phần đất thuộc khu A theo Mảnh trích đo địa chính số 380-2020 do Công ty TNHH Đ thực hiện ngày 02/9/2020, được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ phê duyệt ngày 17/9/2020 và phụ lục ngày 25/7/2023).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP N với bà Phạm Thị V1 về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng"*.

Buộc bà Phạm Thị V1 có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP N tổng cộng tiền gốc và tiền lãi là 1.697.424.977 đồng (tính đến ngày 21/9/2023), trong đó số tiền gốc còn nợ là 999.999.574 đồng, tiền lãi là 697.425.403 đồng.

Kể từ ngày 22/9/2023 đến khi thi hành án xong toàn bộ số tiền trên, bà Phạm Thị V1 phải trả cho Ngân hàng TMCP N thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 0047/2019/912-CV ngày 26/02/2019 tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả.

4. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP N về việc yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa số 433, tờ bản đồ số 15, tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

5. Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ là 34.700.000đồng, bà Nguyễn Thị L tự nguyện chịu toàn bộ, đã tạm nộp và chi phí xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị V phải chịu 1.200.000đồng (Một triệu hai trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Bà Phạm Thị V1 phải chịu 300.000 đồng và 62.923.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Đỗ Trọng T phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng theo biên lai thu số 0004073 ngày 14/7/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

H1 lại cho Ngân hàng TMCP N số tiền tạm ứng án phí 22.656.000đồng theo biên lai thu số 0006641 ngày 19/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

H1 lại bà Nguyễn Thị L tiền tạm ứng án phí đã nộp gồm: 1.200.000đồng theo các biên lai thu số 0004663 ngày 12/02/2020, số 0006905 ngày 19/11/2020, số 0006906 ngày 19/11/2020, số 0006904 ngày 19/11/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Đỗ Trọng T và Ngân hàng TMCP N mỗi bên phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ tạm ứng án phí mỗi bên đã nộp là 300.000đồng theo các biên lai thu số 0006176 ngày 16/10/2023 và biên lai thu số 0006175 ngày 17/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

8. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

9. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trịnh Thị Phúc

Các Thẩm phán

Đặng Văn Những - Huỳnh Hữu Nghĩa

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trịnh Thị Phúc