

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: **114/2019/DS-PT**
Ngày: 27-6-2019
Về việc “T/c HĐ vay TS; hủy
HĐ chuyển nhượng QSDĐ và
hủy Giấy chứng nhận QSDĐ”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa : Ông Trần Hoàng Vũ
Các Thẩm phán : Ông Đào Chí Keo
: Ông Trần Minh Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Vương Thị Hồng Nhớ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:
Nguyễn Mỹ Duyên - Kiểm sát viên.

Từ ngày 20 tháng 6 đến ngày 27 tháng 6 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 36/2019/TLPT-DS ngày 11/02/2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 46/2018/DS-ST ngày 20 tháng 11 năm 2018, của Tòa án nhân dân thành phố C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 16/2019/QĐPT-DS ngày 11 tháng 02 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP X (E) .

Địa chỉ trụ sở: phường B , quận 1, TP.HCM.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Phùng Hoàng H , sinh năm 1986;
Chức vụ: Trưởng phòng khách hàng cá nhân – (E) Chi nhánh A , địa chỉ: phường B , thành phố L , tỉnh A . (Theo văn bản ủy quyền số 10/2019/EIBAG/UQ ngày 07/01/2019).

Địa chỉ liên hệ: phường M , thành phố L , tỉnh A

- **Bị đơn:** Bà Trịnh Thị Cẩm N , sinh năm 1979

Địa chỉ: phường V , thị xã C, tỉnh A .

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

1. Ủy ban nhân dân thị xã C , tỉnh A ;

2. Ủy ban nhân dân phường V , thị xã C , tỉnh A .

Người đại diện hợp pháp: Ông Quách Văn H – Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường V , thành phố C đại diện theo pháp luật.

3. Bà Huỳnh Thị C , sinh năm 1951,

Địa chỉ: phường V , thị xã C, tỉnh A .

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phan Thị Vén, sinh năm 1958, địa chỉ: phường B , thành phố L , tỉnh A (Văn bản ủy quyền ngày 05/4/2019).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Huỳnh Văn B , thuộc đoàn luật sư tỉnh A .

4. Anh Dương Văn H , sinh năm: 1975,

Địa chỉ: xã V , huyện A , tỉnh A .

5. Anh Phạm Thanh B , sinh năm 1981,

Địa chỉ: phường V , thị xã C, tỉnh A .

6. Anh Lâm Văn N , sinh năm: 1975,

Địa chỉ: phường V , thị xã C, tỉnh A .

7. Chị Phạm Thị Thúy H , sinh năm: 1973;

8. Anh Phạm Thành N , sinh năm: 1974;

9. Anh Phạm Tấn H , sinh năm: 1977;

10. Chị Phạm Thị Thúy L , sinh năm: 1978;

11. Em Trần Thị Trúc Đ , sinh năm: 2000.

Cùng địa chỉ : phường V , thị xã C, tỉnh A .

(Tại phiên tòa có mặt ông H , bà V , Luật sư B , ông N . Những người tham gia tố tụng khác vắng mặt)

Người kháng cáo: Bà Huỳnh Thị C .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm

Nguyên đơn do ông Huỳnh Phùng Hoàng H đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngân hàng TMCP X - CN A (E - A) và bà N có ký kết hợp đồng tín dụng số 1502 – LAV – 201000006 ngày 05/01/2010, số tiền vay 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng, mục đích vay: thanh toán tiền mua đất ở và xây dựng nhà ở; thời hạn vay: 120 tháng; lãi suất cho vay theo E công bố tại thời điểm giải ngân, lãi suất cho vay hiện tại là: 1,4%/tháng; lãi quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn. Khi vay bà N có thể chấp cho Ngân hàng đất T + Ao (Tổng DT 357,7 m²) do bà Trịnh Thị Cẩm N hưng đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00239 QSDĐ/Bđ do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã C cấp thay đổi chủ sử dụng ngày 14/4/2009; diện tích 357,7 m² (Kèm theo hồ sơ kỹ thuật khu đất).

Trong quá trình thực hiện hợp đồng bà N đã vi phạm các điều khoản ghi trong hợp đồng tín dụng về việc trả nợ ngân hàng cụ thể tính đến ngày 15/7/2010 bà N đã trả cho Ngân hàng: 50.381.302 đồng, trong đó:

Vốn: 16.680.000 đồng;

Lãi: 33.701.618 đồng

Còn nợ: 579.124.543 đồng, trong đó:

Vốn: 483.320.000 đồng;

Lãi: 95.804.543 đồng (Tính đến ngày 19/5/2011).

Và nay nguyên đơn yêu cầu bà N phải thanh toán cho nguyên đơn tính đến ngày 20/11/2018:

Vốn gốc còn lại: 483.320.000 đồng;

Lãi trong hạn: 664.838.762 đồng (Tính từ ngày 05/5/2010 – 20/11/2018).

Lãi quá hạn của vốn gốc: 130.221.843 đồng.

Tổng cộng: 1.287.380.605 đồng.

Nay Ngân hàng TMCP X khởi kiện và yêu cầu bà N trả ngay một lần tiền vốn - lãi là: 1.287.380.605 (tính đến ngày 20/11/2018) và khoản lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng số 1502 – LAV – 201000006 ngày 05/01/2010 từ sau ngày 20/11/2018 cho đến trả dứt nợ và duy trì việc thế chấp hợp đồng thế chấp tài sản đã ký kết để đảm bảo cho việc thi hành án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị C trình bày: Tháng 3/2009 bà vay của Quỹ Tín dụng nhân dân C số tiền 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng, do mức lãi của Quỹ Tín dụng cao và thông qua giới thiệu của (D) nên bà quen biết với bà Trịnh Thị Cẩm N, bà N ứng cho bà 20.000.000 đồng trả nợ cho

Quỹ tín dụng và bà giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N vay dùm 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng. Ngày 30/3/2009 bà N chở bà đến Ủy Ban nhân dân phường V ký tên vay tiền. Khi đến Ủy ban phường cán bộ phường là ông B có đưa cho bà tờ giấy và kêu bà ký tên, do nghĩ là ký tên để vay tiền nên bà ký tên mà không biết đó là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó bà N có đưa cho bà 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng). Tổng cộng bà nhận 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) và có đóng lãi cho bà N 480.000 đồng/02 tháng lãi. Đến tháng 07/2010 cán bộ Ngân hàng đến báo cho bà biết quyền sử dụng đất đã sang nhượng cho bà N và bà N đi thế chấp cho Ngân hàng 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

Do bị lừa dối nên bà (C) có đơn kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/3/2009 giữa bà với bà N và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00239 QSDĐ/Bđ do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã C cấp thay đổi chủ sử dụng ngày 14/4/2009 mang tên N (Kèm theo hồ sơ kỹ thuật khu đất).

Việc sai phạm là từ phía Ủy ban nhân dân phường V , thị xã C , tỉnh A . Đề nghị Tòa án làm rõ để bảo vệ quyền lợi của bà.

- Bị đơn bà Trịnh Thị Cẩm N có văn bản trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng: Bà (N) có đến Ngân hàng TMCP X - CN A (E - A) ký kết hợp đồng tín dụng số 1502 – LAV – 201000006 ngày 05/01/2010, số tiền vay 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng, mục đích vay: thanh toán tiền mua đất ở và xây dựng nhà ở; thời hạn vay: 12 tháng; lãi suất cho vay theo E công bố tại thời điểm giải ngân, lãi suất cho vay hiện tại là: 1,4%/tháng; lãi quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn. Khi vay bà có thế chấp cho Ngân hàng đất T + Ao (Tổng DT 357,7 m²) do bà (Trịnh Thị Cẩm N) đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00239 QSDĐ/Bđ do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã C cấp thay đổi chủ sử dụng ngày 14/4/2009 (Kèm theo hồ sơ kỹ thuật khu đất). Trong quá trình thực hiện hợp đồng do làm ăn thất bại nên bà (N) đã vi phạm các điều khoản ghi trong hợp đồng tín dụng về việc trả nợ Ngân hàng cụ thể tính đến ngày 15/7/2010 chị N đã trả: 50.381.302 đồng, trong đó:

Vốn: 16.680.000 đồng;

Lãi: 33.701.618 đồng

Hiện còn nợ: 579.124.543 đồng, trong đó:

Vốn: 483.320.000 đồng;

Lãi: 95.804.543 đồng (Tính đến ngày 19/5/2011).

Nay Ngân hàng TMCP X - CN A (E - A) khởi kiện bà đến Tòa án nhân dân thị xã C , bà có yêu cầu như sau: Mẹ ruột bà là Nguyễn Thị K có cho bà 01

nền đất thổ cư diện tích 125 m² tọa lạc phường V , thị xã C trị giá 1.200.000.000 (một tỷ hai trăm triệu) đồng. Do bà nợ nhiều ngân hàng nên bà có yêu cầu bán nền nhà trên và thanh toán nợ theo tỷ lệ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị C : Năm 2009, bà Chao có đến gặp bà (N) mượn tiền chuộc sổ đỏ. Sau đó hai bên có thỏa thuận bà N đưa cho bà C 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng (không viết biên nhận nợ) nhưng với điều kiện là bà C phải làm thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất cho bà (N) đứng tên để bà đi thế chấp Ngân hàng, được bà C đồng ý nên bà và bà C đến Ủy ban nhân dân phường V , thị xã C làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà C có đóng cho bà 02 tháng lãi. Nay bà C có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên lại cho bà C thì bà N đồng ý nhưng bà C phải trả lại cho bà 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) cùng với lãi suất do pháp luật quy định.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã C có văn bản: Trả lời theo công văn số 1803/UBND – NC V/v trả lời công văn số 188/2012/TA – Ds ngày 15/8/2012: “...Sau khi tiến hành rà soát hồ sơ liên quan, Ủy ban nhân dân có ý kiến như sau: Trên cơ sở theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 40/c/09/CN ngày 30/3/2009 giữa bà N và bà Huỳnh Thị C (được Ủy ban nhân dân xã V chứng thực) ngày 14/4/2009 Ủy ban nhân dân thị xã C đã thực hiện các thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N (với tờ bản đồ mới số 21, số thửa mới: 79, 179) đúng trình tự và quy định của pháp luật. Ủy ban nhân dân thị xã đề nghị được vắng mặt trong các hòa giải và xét xử của Tòa án nhân dân thị xã C ”.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường V có ông Quách Văn H – Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường V có văn bản trình bày: “Ngày 30/3/2009 Ủy Ban nhân dân phường V có chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 40/c/09/CN. Việc chứng thực thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, cụ thể:

Bà Huỳnh Thị C (bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất) và bà Trịnh Thị Cẩm N (Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất) cùng có mặt tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường ký tên vào văn bản Hợp đồng trước sự chứng kiến của cán bộ nhận hồ sơ.

Cán bộ tiếp nhận hồ sơ đã kiểm tra hồ sơ đầy đủ theo yêu cầu như: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00239/QSDĐ/Bd ngày 12/11/2002 do Ủy ban nhân dân thị xã C cấp cho bà C (Bản chính); Giấy chứng minh nhân dân của bà C và bà N , sau đó để thực hiện ghi lời chứng và trình lãnh đạo Ủy ban nhân dân phường ký chứng thực.

Vì vậy, bà C cho rằng việc ký chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 40/c/09/CN có sai phạm từ phía Ủy ban nhân dân phường là không đúng...”.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn H có văn bản trình bày: Anh (Dương Văn H) và Trịnh Thị Cẩm N quen biết và đi đến chung sống với nhau vào năm 2008. Hôn nhân có đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân xã V , huyện A , tỉnh A ngày 21/7/2008. Đến năm 2010 anh (Dương Văn H) gửi đơn kiện xin ly hôn bà Nhung tại Tòa án nhân dân thị xã C , tỉnh A . Sau đó đã được Tòa án chấp nhận việc thuận tình ly hôn của anh chị (H – N) theo Quyết định số 102/2010/QĐST - HNGĐ ngày 08/11/2010 của Tòa án nhân dân thị xã C , tỉnh A .

Theo thông báo thụ lý vụ án giữa bà N với bà C và Ngân hàng TMCP X - chi nhánh A : Việc bà N thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Huỳnh Thị C vào ngày 30/3/2009 cũng như việc vay tiền của Ngân hàng TMCP X – chi nhánh A vào ngày 05/01/2010 số tiền vay 500.000.000 đồng. Anh (Dương Văn H) hoàn toàn không hay biết và cũng liên quan gì đến anh cả là do vào thời gian trên anh và bà N không còn sống chung với nhau. Anh (H) không có ý kiến gì cả đối với 02 vấn đề trên và có yêu cầu không tham gia hòa giải và xin xét xử vắng mặt khi vụ án xét xử công khai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lâm Văn N có văn bản trình bày: Năm 2009, anh (N) công tác tại Ủy ban nhân dân phường V , nhiệm vụ của anh là cán bộ địa chính thuộc Ủy ban nhân dân phường V . Ngày 30/3/2009 tại Ủy ban nhân dân phường V , anh là người tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà N và bà C . Bà Nhung là người đưa hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh, bà C và bà Nhung ký tên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước mặt anh. Sau khi hoàn tất thủ tục anh là người trực tiếp kiểm tra lại và trình với lãnh đạo chứng thực việc chuyển nhượng trên. Anh xác định là anh làm đúng theo quy trình nên không có ý kiến gì cả. Do bận công tác nên anh có yêu cầu không tham gia hòa giải, đối chất và xin vắng mặt khi vụ án đưa ra xét xử công khai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Thanh B có văn bản trình bày: Anh không liên quan gì đến việc bà C kiện bà N nên không có ý kiến, anh không chấp nhận lời khai của bà C cho rằng anh là người nhận hồ sơ và hướng dẫn bà ký tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì anh không được phân công nhiệm vụ trên.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Phạm Thị Thúy H ; anh Phạm Thành N ; anh Phạm Tấn H ; chị Phạm Thị Thúy L ; cháu Trần Thị Trúc Đ có chị Phạm Thị Thúy L (người đại diện) đồng trình bày: Chúng tôi (Phạm Thị Thúy H , Phạm Thành N , Phạm Tấn H , Phạm Thị Thúy L , cháu Trần

Thị Trúc Đ có chị Trần Thị Thúy L là người đại diện hợp pháp) hiện nay chúng tôi cùng ở chung nhà của mẹ chúng tôi tên là Huỳnh Thị C tọa lạc tại phường V , thành phố C , tỉnh A

Về nguồn gốc nhà – đất có được là do ông bà nội để lại, sau đó cha tôi mất để lại cho mẹ chúng tôi đứng tên quyền sử dụng đất, việc chuyển nhượng giữa bà N và mẹ chúng tôi thì chúng tôi hoàn toàn không biết, mẹ chúng tôi không có chuyển nhượng nhà cho bà N. Còn việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì mẹ chúng tôi đã có lời khai tại Tòa án, mẹ chúng tôi chỉ vay tiền của bà N, số tiền 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng, chứ thật ra mẹ chúng tôi không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N. Nay chúng tôi đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền lợi của mẹ chúng tôi.

- Người làm chứng anh Đỗ Thanh G trình bày: Anh (Đỗ Thanh G) là nhân viên Phòng Tín dụng là người trực tiếp thẩm định giá quyền sử dụng đất số phát hành U271688; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00239/Bđ do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã C cấp thay đổi chủ sử dụng ngày 14/4/2009 cấp ngày 12/11/2002 (kèm theo hồ sơ kỹ thuật khu đất). Ngày 16/12/2009 anh có đi cùng với anh Nguyễn Phi L (người trực tiếp nhận hồ sơ vay của bà Trịnh Thị Cẩm N ; nay anh L không còn công tác trong ngành) cùng tham gia thẩm định giá là quyền sử dụng đất trên. Về quy trình anh đã thực hiện theo đúng trình tự về thẩm định giá do Ngân hàng quy định:

Việc thẩm định giá tài sản phải căn cứ vào tình hình tại mỗi thời điểm thẩm định giá có khác nhau. Đối với trường hợp của bà N thì phía Ngân hàng đã thực hiện đúng theo trình tự thẩm định giá là:

Sau khi kiểm tra hồ sơ xin vay vốn của bà N, được phân công đi cùng với anh L xuống thực tế kiểm tra; anh đã trực tiếp đi thực tế cụ thể là đi xuống xem hiện trạng đất của bà N ; có bà N đi cùng, khi đến quyền sử dụng đất, anh thấy có 01 căn nhà cây trên phần diện tích đất bà Nhung chủ sở hữu, bà Nhung có cho biết căn nhà trên là của N , nhưng vào ngày 16/12/2009 khi đến thẩm định, nhà trên không có người, đóng cửa nhà. Nên anh không hề biết có người ở trú ngụ căn nhà và hoàn toàn không biết bà C ở trên căn nhà trên.

Do bà N là chủ sử dụng quyền sử dụng đất trên nên sau khi xem xét xong tiến hành lập biên bản theo trình tự, còn ông Trần Quang V t không có đi cùng chỉ xem xét giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất có giả hay không? Nhân thân người thế chấp; đất có quy hoạch giải tỏa hay không? Giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định ...

- Người làm chứng anh Trần Quang V trình bày: Anh (V) là Phó giám đốc NHTMCP X. Vào thời điểm thẩm định giá anh là Trưởng phòng tín dụng, anh không có trực tiếp đi cùng với Đỗ Thanh G xuống thực tế xem xét thẩm định giá tài

sản mà người đi cùng với Đỗ Thanh G - Nhân viên Phòng Tín dụng là Nguyễn Phi L - người trực tiếp tiếp nhận hồ sơ vay của bà Trịnh Thị Cẩm N . Sau khi cán bộ thẩm định hoàn thành thủ tục thẩm định giá thì anh có trách nhiệm kiểm tra: Nhân thân người thế chấp; đất có quy hoạch giải tỏa hay không? Giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định ...

Khi cán bộ tín dụng thực hiện xong việc thẩm định giá về báo cáo lại và chúng tôi cùng ký tên vào biên bản thẩm định giá. Ông Nguyễn Phi L - cán bộ Tín dụng hiện không còn công tác ở trong Ngân hàng TMCP X .

Cấp sơ thẩm xét thấy hai vụ án (thụ lý số 172/2010 và thụ lý số 84/2011) có cùng bị đơn và việc tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất mang tên Trịnh Thị Cẩm N (Căn cứ khoản 1 Điều 38 Bộ luật Tố tụng Dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2011), nên ban hành Quyết định nhập vụ án dân sự số 172/2010/TLST - DS ngày 11/10/2010 vào vụ án dân sự thụ lý số 84/2011/TLST - DS ngày 18/4/2011 và tư cách các đương sự xác định như sau: Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP X ; Bị đơn Trịnh Thị Cẩm N ; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Huỳnh Thị C ; Ủy ban nhân dân thị xã C ; Ủy ban nhân dân phường ; anh Dương Văn Hồng; anh Phạm Thanh B ; anh Lâm Văn N ; chị Phạm Thị Thúy H ; anh Phạm Thành N ; anh Phạm Tấn H ; chị Phạm Thị Thúy L và em Trần Thị Trúc Đ ; Người làm chứng: Đỗ Thanh G và anh Trần Quang V .

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 46/2018/DS-ST ngày 20 tháng 11 năm 2018, của Tòa án nhân dân huyện C đã xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP X

Buộc chị Trịnh Thị Cẩm N có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP X

Tiền vốn vay: 483.320.000 đồng;

Tiền lãi, tính từ ngày 05/5/2010 đến ngày 20/11/2018:

Lãi trong hạn: 664.838.762 đồng.

Lãi quá hạn của vốn gốc: 130.221.843 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm bà N còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. 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.

Và khoản lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng số 1502 – LAV – 201000006 ngày 05/01/2010 từ sau ngày 20/11/2018 cho đến trả dứt nợ.

Duy trì hợp đồng thế chấp tài sản số 428/EIBAG – TD/TCTS/2009 ngày 05/01/2010 giữa Ngân hàng TMCP X với bà Trịnh Thị Cẩm N để đảm bảo cho việc thi hành án.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị C về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị C và bà Trịnh Thị Cẩm N đề ngày 30/3/2009 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00239/QSĐĐ/Bđ do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã C cấp thay đổi chủ sử dụng ngày 14/4/2009; diện tích 357,70 m² (Kèm theo hồ sơ kỹ thuật khu đất) mang tên Trịnh Thị Cẩm N .

Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo và thời hiệu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 03 tháng 12 năm 2018, bà Huỳnh Thị C có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố C, bà không đồng ý với quyết định của bản án và yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Huỳnh Phùng Hoàng H đại diện cho nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị C vẫn giữ yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà Vén đại diện cho bà C trình bày yêu cầu kháng cáo: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà C và bà N ; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N ; Không duy trì hợp đồng thế chấp giữa bà N với Ngân hàng E . Với các lý do, cụ thể: **1.** Hợp đồng có sự gian dối của bà N . Bà N tự ý lập hợp đồng, bà C không đọc lại cũng không được nghe lại văn bản ký tên nên nhầm tưởng; **2.** Không ai xuống xác minh hiện trạng đất khi bà Nhung thế chấp tài sản vay vốn ở Ngân hàng; **3.** Bà C khiếu nại, bà N có thừa nhận tại biên bản hòa giải ở UBND phường V , đồng ý trả giấy đất lại cho bà C nhưng để bà lo tiền lấy giấy ra ở Ngân hàng; **4.** Hợp đồng chuyển nhượng ghi là 500.000.000 đồng, nhưng thực tế bà C chỉ nhận từ bà N số tiền vay 50.000.000 đồng; **5.** Hợp đồng chuyển nhượng ghi sai số liệu, hồ sơ kỹ thuật chuyển cho bà N chỉ có 200m²; **6.** Khi nhập vụ án tư cách bà C là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không đúng.

- Ông H đại diện Ngân hàng E trình bày: Việc bà C cho rằng bà C không biết ký Hợp đồng chuyển nhượng là không phù hợp. Ngân hàng khi cho vay có xuống tại đất để thẩm định.

- Ông N : Không có ý kiến.

- Luật sư B tranh luận: Số giấy chứng nhận trong hợp đồng không đúng với giấy của bà C được cấp; Hợp đồng còn thế chấp mà thực hiện chuyển nhượng là không đúng; Tòa C chưa thu thập đầy đủ chứng cứ. Đề nghị HĐXX phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm với lý do chưa thu thập đầy đủ các chứng cứ để xem xét toàn diện vụ án. Nếu Tòa án cấp phúc thẩm không hủy bản án sơ thẩm thì yêu cầu cho tạm ngừng phiên tòa để tiến hành thu thập các tài liệu, chứng cứ cần thiết liên quan đến vụ tranh chấp này, như trích lục hồ sơ ký giấy giữa bà C và bà Nhung tại UBND phường V và hồ sơ giải chấp cho hồ sơ vay của bà C từ QTD C .

- Bà V tranh luận: Bà N có ý kiến tại biên bản hòa giải ngày 12/8/2010 ở UBND phường V là sẽ trả lại giấy đất cho bà C , chứng minh là việc chuyển nhượng không có. Đề nghị áp dụng Điều 688 và điểm c khoản 2 Điều 138 BLDS 2005.

- Ông H đại diện Ngân hàng E và ông N không tham gia tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh A phát biểu:

- Về thủ tục tố tụng, kháng cáo của bà Huỳnh Thị C là phù hợp pháp luật; Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ qui định của Bộ Luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Các đương sự cũng đã chấp hành đúng các qui định của pháp luật về tố tụng.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Ở cấp sơ thẩm bà Huỳnh Thị C và Ngân hàng TMCP X đều có đơn khởi kiện bà Trịnh Thị Cẩm N . Được Tòa án thụ lý thành 02 vụ án khác nhau. Ngày 20/9/2011 Tòa án ban hành Quyết định nhập vụ án, nhưng lại xác định bà C là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không đúng theo quy định tại Điều 68 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Vì bà C có đơn khởi kiện trước và đã được Tòa án thụ lý với tư cách là nguyên đơn thì khi nhập vụ án, bà C vẫn là nguyên đơn dân sự.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP X : Ngày 05/01/2010 Ngân hàng TMCP X – Chi nhánh A cho bà Nhung vay số tiền 500.000.000 đồng. Khi vay bà N có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 00239 QSDĐ/Bđ, ngày 14/4/2009. Do bà N vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà N thanh toán toàn bộ dư nợ gốc, nợ lãi và lãi quá hạn theo hợp đồng đã ký kết. Bà N cũng thừa nhận số nợ trên nên Tòa án nhân dân thành phố C tuyên buộc bà N có nghĩa vụ trả tổng cộng 1.278.380.605đ cho ngân hàng là có căn cứ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà C : Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào việc bà C thừa nhận có ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C là chưa đảm bảo về mặt chứng cứ, cụ thể: 1. Theo biên bản ngày 12/8/2010 tại Văn phòng Ủy ban nhân dân phường V thể hiện

bà N đồng ý trả nợ cho ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên lại cho bà C trong thời hạn 30 ngày nhưng bà N không thực hiện. Điều này thể hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C và bà N là nhằm che dấu một giao dịch dân sự khác. Căn cứ Điều 124 Bộ luật Dân sự thì giao dịch bị vô hiệu; 2. Quá trình giải quyết vụ án, lời khai của bà N và bà C có nhiều mâu thuẫn, không giống nhau về số tiền vay và lãi suất nhưng tại phiên đối chất ngày 17/6/2013 có mặt bà N và bà C, Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành đối chất để làm rõ. Và thực tế bà C đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N để nhờ làm thủ tục vay tiền tại ngân hàng hay bà C chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên bà N để bà N vay tiền dùm cho bà C; 3. Biên bản ghi lời khai của bà N ngày 30/8/2012 tại Đội cảnh sát điều tra tội phạm – trật tự xã hội Công an thành phố Châu Đốc (Bút lục 234-235) thể hiện, ngày 30/3/2009 bà N và bà C thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 157,7m², tờ bản đồ số 21, số thửa 179 do Ủy ban nhân dân thị xã C cấp ngày 12/11/2002 cho bà C. Lời khai này cũng chưa được cấp sơ thẩm làm rõ. Vì đất của bà C có 02 thửa, thửa số 179 là đất nuôi trồng thủy sản diện tích 157,7m² và thửa 76 là đất ở đô thị, diện tích 200m²; 4. Ông Lâm Văn N trình bày do hợp đồng đã viết theo mẫu, bà C và bà N ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước mặt ông nên ông chỉ kiểm tra nội dung hợp đồng và không đọc lại cho bà C nghe. Sau khi hoàn tất thủ tục ông kiểm tra lại và trình với lãnh đạo chứng thực việc chuyển nhượng trên. Nhận thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/3/2009 giữa bà C và bà N ghi sai số giấy chứng nhận từ U271688 thành U217383. Tại Điều 3 quy định về thời hạn giao đất, Điều 4 quy định về trách nhiệm nộp thuế, lệ phí để trồng, không thể hiện do bên nào chịu trách nhiệm thực hiện hay do các đương sự thỏa thuận. Ông N không hỏi bà C và bà N để bổ sung cho đầy đủ mà trình lãnh đạo chứng thực là thiếu sót, không có sự kiểm tra hợp đồng như lời ông N trình bày; 5. Ngoài ra, ngày 30/3/2009 bà C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N. Ngày 08/4/2009 bà C có tờ khai thuế thu nhập cá nhân, ngày 13/4/2009 nộp tiền vào ngân sách nhà nước nhưng ngày 02/4/2009 lại có hồ sơ kỹ thuật khu đất cấp cho bà N là không phù hợp về mặt thời gian, thể hiện việc cấp hồ sơ kỹ thuật khu đất là không đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị HĐXX phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị C. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2018/DS-ST ngày 20/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố C. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và qua kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Thị C , thấy: Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 30/3/2009 giữa bà C và bà N : Tại thời điểm chuyển nhượng, Bà C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đất này không có ai tranh chấp với bà C và quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo cho việc thi hành án, hợp đồng chuyển nhượng đã được lập thành văn bản có chứng thực của UBND Phường V theo đúng quy định của Luật đất đai năm 2003 về chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đáp ứng đủ điều kiện về chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2003.

[2] Tuy nhiên, theo trình bày của bà C và lời khai của bà N tại các biên bản làm việc, thì bà C cho rằng không có việc chuyển nhượng QSD đất của bà cho bà N mà bà ký tên do nhầm tưởng ký để vay tiền, không phải là chuyển nhượng đất cho bà N , bà N cũng thừa nhận rằng: *“Do giấy chứng nhận QSDĐ của bà C đã từng thế chấp ngân hàng, vì vậy muốn vay thì ngân hàng yêu cầu phải làm đúng theo thủ tục quy định, nên tôi đã thực hiện việc sang nhượng QSDĐ giữa tôi và bà C , sau đó ngân hàng mới đồng ý cho vay số tiền 400.000.000 đồng. Nay, tôi đồng ý liên hệ ngân hàng để trả tiền và lấy giấy chứng nhận QSDĐ để sang tên trả lại cho bà C . Tôi đề nghị cho tôi thời gian 30 ngày, kể từ ngày lập biên bản, để tôi chuẩn bị tiền trả cho ngân hàng và rút giấy chứng nhận QSDĐ trả lại cho bà C , nếu có tiền sớm hơn thời gian trên thì tôi sẽ thực hiện sớm”* (tại bút lục số 71 – 72). Mặt khác, bà N thừa nhận sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà C , bà có nhận tiền lãi của bà C đối với số tiền 200.000.000 đồng (tại bút lục số 79). Giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 500.000.000đ, so với giá trị đất do Nhà nước quy định được ngân hàng định giá là hơn 1 tỷ đồng là có sự chênh lệch giá trị lớn. Do đó, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C và bà N là không thể hiện ý chí chuyển nhượng thực sự đối với quyền sử dụng diện tích đất này mà là để che dấu quan hệ vay tiền giữa bà C và bà N . Do đó, hợp đồng này là vô hiệu từ khi xác lập theo quy định tại Điều 122 BLDS 2005. Cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng này có hiệu lực là chưa phù hợp.

[3] Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu của bà C tuyên bố hợp đồng này vô hiệu. Do bản chất hợp đồng này là không thật nên không phát sinh thiệt hại từ hợp đồng này, việc bà C cho rằng bà vay của bà N 50.000.000 đồng, bà N thì cho rằng bà C vay 200.000.000 đồng, nếu các bên có tranh chấp hợp đồng này thì sẽ giải quyết bằng một vụ kiện khác theo quy định của pháp luật.

[4] Tuy nhiên, trên thực tế bà C đã ký tên trên hợp đồng chuyển nhượng, về hình thức hợp đồng chuyển nhượng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật, dẫn đến việc cơ quan quản lý Nhà nước đã cấp quyền sử dụng đất cho bà N trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng giữa bà C và bà N . Sau khi được cấp quyền sử dụng đất bà N đã tiến hành thế chấp quyền sử dụng đất này cho Ngân hàng E chi nhánh A để đảm bảo cho khoản vay từ hợp đồng tín dụng. Theo Điều 138 của BLDS năm

2005 thì trường hợp này Ngân hàng sẽ là người thứ 3 ngay tình (*giao dịch với người mà theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền chứng nhận quyền sử dụng đất này là thuộc bà Nhung*) nên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà N và Ngân hàng được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

[5] Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 428/EIBAG-TD/TCTS/2009 ngày 05/01/2010 giữa bà N và Ngân hàng thấy rằng, vào thời điểm giao kết hợp đồng thế chấp này thì bà N và ông H là vợ chồng hợp pháp có đăng ký kết hôn (*Theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 102/2010/QĐST-HNGĐ ngày 08/11/2010 của Tòa án nhân dân thành phố C thì đăng ký kết hôn vào ngày 21/7/2008, ly hôn vào ngày 08/11/2010*), việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà N và bà C cũng được thực hiện trong thời kỳ hôn nhân của bà N và ông H (*Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 30/3/2009*), theo quy định của pháp luật Hôn nhân và gia đình tài sản hình thành trong thời kỳ hôn nhân nếu không chứng minh được là tài sản riêng thì đó là tài sản chung, khi định đoạt tài sản chung phải có sự đồng ý của vợ, chồng. Do đó, khi thế chấp quyền sử dụng đất này, về mặt pháp luật quyền sử dụng đất này là tài sản chung của bà N và ông H. Theo hồ sơ thì khi xác lập hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thì ông H không có ý kiến đối với việc bà N sử dụng tài sản này để thế chấp cho Ngân hàng để bảo đảm nợ vay theo hợp đồng tín dụng. Ngân hàng cũng không yêu cầu bà N cung cấp giấy chứng nhận độc thân, nhưng trong hồ sơ thế chấp có giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của bà Trịnh Thị Cẩm N số 111/UBND-XN ngày 24/11/2009 của UBND phường V. Nhưng nội dung trong giấy này không xác định được bà N có độc thân hay không? (bút lục số 23). Như vậy, hợp đồng thế chấp của bà N và Ngân hàng không đảm bảo quy định của pháp luật tại thời điểm thế chấp.

[6] Tuy quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm, ông H có ý kiến cho rằng ông hoàn toàn không biết về việc chuyển nhượng đất và thế chấp quyền sử dụng đất này của bà N, và ông không có ý kiến đối với các giao dịch này, nhưng điều này không đồng nghĩa với việc đây là tài sản riêng của bà N. Mặt khác, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà C để có được quyền sử dụng đất này của bà N là một giao dịch vô hiệu như đã nhận định trên, nên chỉ bảo vệ quyền lợi của Ngân hàng E với tư cách người thứ ba với điều kiện giao dịch này là một giao dịch ngay tình có nghĩa là phải tuân thủ đúng quy định của pháp luật khi xác lập giao dịch, nếu không sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của bà C.

[7] Do đó, việc Ngân hàng xác lập hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với bà N mà không có ý kiến của ông H là chồng hợp pháp của bà N, bà N cũng không có đủ cơ sở xác định đây là tài sản riêng của bà tại thời điểm thế chấp nên hợp đồng thế chấp này là vô hiệu, cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng thế chấp và duy trì hợp đồng thế chấp này để đảm bảo cho việc thi hành nghĩa vụ của bà N trả nợ vay theo hợp đồng tín dụng là không đúng. Bà C kháng cáo đối với quyết định duy trì

hợp đồng thế chấp này của Tòa án cấp sơ thẩm là có cơ sở chấp nhận. HĐXX phúc thẩm sửa nội dung này của án sơ thẩm, tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà N và Ngân hàng là vô hiệu, không chấp nhận yêu cầu duy trì hợp đồng thế chấp này để đảm bảo thi hành nghĩa vụ trả nợ vay theo hợp đồng tín dụng giữa bà N và Ngân hàng.

[8] Đối với trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà C và đại diện theo ủy quyền của bà C cho rằng số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi trên hợp đồng không trùng khớp với số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà C thì thấy rằng ngoài việc hợp đồng chuyển nhượng ghi không trùng khớp số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các thông tin khác về quyền sử dụng đất chuyển nhượng như số vào sổ, diện tích đất, loại đất, thửa đất, ngày cấp, người được cấp... đều đúng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà C, và bà C đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho bà N khi làm thủ tục chuyển quyền, cho nên có thể xác định việc ghi số giấy không đúng chỉ là ghi nhầm và nội dung này không phải là nội dung để vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[9] Đối với trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà C và đại diện theo ủy quyền của bà C cho rằng khi UBND phường V chứng thực hợp đồng đã không đảm bảo đúng các quy định về chứng thực, gây nhầm lẫn cho bà, không thể hiện đúng ý chí của bà. Nếu bà có thiệt hại thì bà có thể thực hiện quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại từ cơ quan này theo quy định của pháp luật.

[10] Đối với việc đại diện theo ủy quyền của bà C cho rằng trong trường hợp bà N thế chấp quyền sử dụng đất với Ngân hàng E thì trường hợp này là phải tuyên vô hiệu theo Điều 138 vì đây là bất động sản. Lập luận này là không phù hợp vì trong trường hợp này Quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã xác định quyền sử dụng đất này là của bà N (*thể hiện qua giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà N*) và Ngân hàng giao dịch với người được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chứng nhận quyền sử dụng đất.

[11] Đối với ý kiến của kiểm sát viên tại phiên tòa và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho rằng cấp sơ thẩm đã thu thập chưa đủ chứng cứ, cần phải hủy án sơ thẩm. Xét thấy, mặc dù cấp sơ thẩm chưa làm rõ một số tình tiết nhưng với những chứng cứ thu thập được cũng đã đủ cơ sở để xem xét giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[12] Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành U271688 và số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ 00239/Bd do Văn phòng đăng ký QSDĐ thị xã C cấp thay đổi chủ sử dụng cho bà N ngày 14/4/2009, thấy rằng cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N thực hiện việc cấp giấy này cho bà N là trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng đã được tuân thủ về hình thức, phù hợp với quy định của Luật đất đai 2003 về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất, nên không hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, quyền sử dụng đất này được Tòa án quyết định là của bà C , bà C sẽ liên hệ với cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai và cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào quyết định có hiệu lực của Tòa án để điều chỉnh lại quyền sử dụng đất này cho bà C theo quy định của pháp luật.

[13] Đối với việc Tòa án cấp sơ thẩm nhập vụ án, bà C với tư cách là nguyên đơn trong vụ án được nhập thì cần phải xác định bà có tư cách nguyên đơn sau khi nhập vụ án, tuy nhiên, cấp sơ thẩm sau khi nhập vụ án đã xác định bà có tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Xét thấy, theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập sẽ có quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn liên quan đến yêu cầu độc lập của mình, do đó việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định tư cách của bà C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không ảnh hưởng đến quyền lợi và nghĩa vụ của bà trong vụ án này nên đây không phải là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như lập luận của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà C , đại diện của bà C và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

[14] Đối với nghĩa vụ thanh toán của bà N cho Ngân hàng theo án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên đã có hiệu lực kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[15] Về án phí và các chi phí tố tụng:

Điều chỉnh lại án phí sơ thẩm, Ngân hàng phải chịu án phí DSST đối với phần yêu cầu duy trì hợp đồng thế chấp không được chấp nhận.

Về án phí dân sự phúc thẩm các bên không phải chịu.

Các chi phí tố tụng khác được giữ nguyên theo án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Thị C ;
- Sửa bản án sơ thẩm số 46/2018/DS-ST ngày 20 tháng 11 năm 2018, của Tòa án nhân dân huyện C , Tỉnh A .

Cụ thể như sau:

1. Các nội dung không có kháng cáo, kháng nghị được giữ nguyên là: Buộc bà Trịnh Thị Cẩm N có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP X.

Tiền vốn vay: 483.320.000 đồng;

Tiền lãi, tính từ ngày 05/5/2010 đến ngày 20/11/2018:

Lãi trong hạn: 664.838.762 đồng.

Lãi quá hạn của vốn gốc: 130.221.843 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm bà Nhung còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. 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”.

Và khoản lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng số 1502 – LAV – 201000006 ngày 05/01/2010 từ sau ngày 20/11/2018 cho đến trả dứt nợ.

2. Không chấp nhận yêu cầu duy trì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 428/EIBAG-TD/TCTS/2009 ngày 05/01/2010 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP X (E) – Chi nhánh A) và bên thế chấp là bà Trịnh Thị Cẩm N . Tuyên bố hợp đồng thế chấp số 428/EIBAG-TD/TCTS/2009 ngày 05/01/2010 này vô hiệu.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị C về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 40/c/09/CN ngày 30/3/2009 giữa bà Huỳnh Thị C và bà Trịnh Thị Cẩm N là vô hiệu. Quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 357,7m², thửa đất số 76; 179; Tờ bản đồ số 21; Mục đích sử dụng: Đất T; đất ao; Địa chỉ thửa đất: xã V , TX. C , tỉnh A (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành U271688 và sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ 00239/Bđ do Văn phòng đăng ký QSDĐ TX C cấp thay đổi chủ sử dụng cho bà N ngày 14/4/2009) là của bà Huỳnh Thị C .

4. Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành U271688 và sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ 00239/Bđ do Văn phòng đăng ký QSDĐ TX C cấp thay đổi chủ sử dụng cho bà Trịnh Thị Cẩm N ngày 14/4/2009. Bà Huỳnh Thị C liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai; Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào quyết định của Tòa án để điều chỉnh lại quyền sử dụng diện tích đất này không phải là của bà Trịnh Thị Cẩm N và cấp quyền sử dụng đất lại cho bà Huỳnh Thị C theo quy định của pháp luật.

5. Về án phí: Bà Trịnh Thị Cẩm N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 50.381.000 đồng (Năm mươi triệu ba trăm tám mươi một nghìn đồng).

- Ngân hàng TMCP X phải chịu 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào 18.746.000 đồng (Mười tám bảy trăm bốn mươi sáu nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 000236 ngày 21/10/2010 của Chi Cục thi hành án dân sự thị xã C Ngân hàng TMCP X còn được nhận lại 18.546.000 đồng (Mười tám triệu năm trăm bốn mươi sáu nghìn đồng).

- Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

6. Về chi phí đo đạc: Bà Trịnh Thị Cẩm N phải chịu 1.669.500 đồng (Một triệu sáu trăm sáu mươi chín nghìn năm trăm đồng). Do chi phí này Ngân hàng TMCP X đã tạm ứng nên bà Trịnh Thị Cẩm N phải hoàn trả cho Ngân hàng TMCP X Việt Nam 1.669.500 đồng (Một triệu sáu trăm sáu mươi chín nghìn năm trăm đồng).

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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.

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

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao (1)
- VKSND tỉnh A (1)
- TAND TP. C (1)
- THA TP. C (1)
- Đương sự “Đề thi hành”;
- Văn phòng Tòa án tỉnh AG (1)
- Phòng KTNV & THA tỉnh AG (1)
- Tòa Dân sự; Lưu: hồ sơ.

Trần Hoàng Vũ

CÁC THẨM PHÁN

CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

