

Bản án số: 24/2021/DS-PT

Ngày: 14 - 01 - 2021

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng  
thế chấp, hủy giấy chứng nhận quyền  
sử dụng đất

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Công Mười

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Thành Văn

Ông Nguyễn Văn Hùng

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Quốc Bảo - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Đỗ Thành Đạt - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 433/2020/TLPT-DS ngày 17 tháng 8 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2019/DS-ST ngày 05 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1225/2020/QĐ-PT ngày 21 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Phạm Văn Tr, sinh năm 1973; (vắng mặt)

1.2. Bà Đỗ Thị Minh Ng, sinh năm 1973; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tr, bà Ng: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1980; địa chỉ: đường Ng, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An (có mặt)

2. *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thanh Tr1, sinh năm 1977; thường trú: Đường P, phường B1, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; nơi ở hiện nay: Đường K, Phường 5, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

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

3.1. Ngân hàng Thương mại Cổ phần C; trụ sở: đường Tr, quận H, Thành phố Hà Nội.

*Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C*: Ông Tạ Anh H – Cán bộ xử lý nợ Chi nhánh C1 (B); địa chỉ: tỉnh lộ 8, thị trấn C1, huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

3.2. Ông Trần Trung Th; thường trú: Đường Ng, phường Ng1, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; tạm trú: đường L, phường P, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

3.3. Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại B1 (tên cũ: Công ty TNHH sản xuất thương mại B1); trụ sở: đường N, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo pháp luật*: Bà Đỗ Thị Kim O – Tổng Giám đốc (vắng mặt)

3.4. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An (vắng mặt)

3.5. Văn phòng Công chứng C; địa chỉ: Số 35, khu phố 3, đường Ng2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An (xin xét xử vắng mặt)

3.6. Văn phòng công chứng V; địa chỉ: Khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An (xin xét xử vắng mặt)

4. *Người kháng cáo*: Do có kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thanh Tr1; kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần C.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Tại đơn khởi kiện ngày 29/9/2016, đơn khởi kiện bổ sung ngày 08/11/2018, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Phạm Văn Tr, bà Đỗ Thị Minh Ng và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T trình bày:*

Ngày 17/11/2010, vợ chồng ông Tr, bà Ng vay của bà Nguyễn Thanh Tr1 số tiền 400.000.000 đồng nhưng trừ phí dịch vụ và tiền lãi tháng đầu tiên thì ông Tr, bà Ng chỉ thực nhận 352.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng, trả lãi hàng tháng. Khi vay có thể chấp theo hình thức lập hợp đồng chuyển nhượng (HĐCN) quyền sử dụng đất (QSDĐ) cho bà Tr1 thửa đất số 896, diện tích 1.661m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây hàng năm và thửa 898, diện tích 898m<sup>2</sup>, đất ở nông thôn, tờ bản đồ

số 4, tại ấp 1, xã L, huyện C, tỉnh Long An, do ông Phạm Văn Tr đứng tên giấy chứng nhận (GCN) QSDĐ. Hợp đồng được Văn phòng công chứng C công chứng ngày 17/11/2010, số công chứng 1435, quyển số 2TP/CC-SCC/HĐGD. Khi vay hai bên có thỏa thuận khi ông Tr, bà Ng trả tiền thì hai bên đến Văn phòng Công chứng để hủy HĐCN nêu trên.

Trên HĐCN ghi giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng nhưng thực tế bà Tr1 chỉ giao 352.000.000 đồng. Ông Tr, bà Ng thanh toán tiền lãi được hai tháng, mỗi tháng 10.560.000 đồng thì bà Tr1 không đến nhà nhận lãi như thỏa thuận.

Đầu năm 2013, có người hỏi mua đất nên ông Tr, bà Ng tìm bà Tr1 mượn lại bản sao GCNQSDĐ để cung cấp cho người mua nhưng không tìm được bà Tr1.

Cuối tháng 7 năm 2013, cán bộ Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh C1, Thành phố Hồ Chí Minh đến nhà thông báo cho ông Tr, bà Ng biết là bà Tr1 đã thế chấp QSDĐ hai thửa đất 896 và 898 cho Ngân hàng.

Do ông Tr, bà Ng chỉ thế chấp QSDĐ để vay tiền và lập HĐCNQSDĐ là giả tạo để đảm bảo số tiền vay nhưng bà Tr1 lợi dụng hợp đồng này để làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ và sau đó thế chấp QSDĐ cho Ngân hàng là không đúng, xâm phạm quyền lợi của ông Tr, bà Ng. Ông Tr, bà Ng đã gửi đơn đến UBND xã L, huyện C để yêu cầu xem xét giải quyết, UBND xã L nhiều lần gửi thư mời nhưng bà Tr1 không có mặt.

Nay ông Tr, bà Ng khởi kiện yêu cầu:

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1435, quyển số 2TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng C công chứng ngày 17/11/2010 giữa ông Phạm Văn Tr, bà Đỗ Thị Minh Ng với bà Nguyễn Thanh Tr1 đối với thửa đất số 898 (thửa mới là 749), diện tích 898m<sup>2</sup>, loại đất ONT và thửa số 896 (thửa mới là 281), diện tích 1.661m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây hàng năm khác, cùng tờ bản đồ số 4 (tờ bản đồ mới: 6), tọa lạc ấp 1, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

- Hủy mục đăng ký biến động tên bà Nguyễn Thanh Tr1 trên GCNQSDĐ số AC 295285 số vào sổ H 00119 đối với thửa 896 và GCNQSDĐ số AC 295286 số vào sổ H 00116 đối với thửa 898 do UBND huyện C cấp cho ông Phạm Văn Tr ngày 12/5/2005.

- Hủy GCNQSDĐ số BI 676117 ngày 10/4/2012 và số BI 676116 ngày 10/4/2012 do UBND huyện C cấp cho bà Nguyễn Thanh Tr1 đối với thửa 898 và 896, tờ bản đồ số 4, tại xã L, huyện C, tỉnh Long An.

- Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp tài sản số 283/12-HHĐTC ngày 11/10/2012 giữa Ngân hàng TMCP C với ông Trần Trung Th, bà Nguyễn

Thanh Tr1 đối với thửa đất 896 và 898, tờ bản đồ số 4, tại xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Ông Tr, bà Ng đồng ý hoàn trả cho bà Nguyễn Thanh Tr1 số tiền vay 352.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất do pháp luật quy định tính từ ngày vay đến ngày 01/8/2013.

*\* Tại Biên bản lấy lời khai ngày 20/9/2019, ngày 14/10/2019, bị đơn Nguyễn Thanh Tr1 trình bày:*

Khoảng ngày 15/5/2009, ông Tr, bà Ng có nhờ trung gian đến gặp bà Tr1 để vay 400.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng, khi vay hai bên có lập hợp đồng vay nhưng nay bà Tr1 đã không còn giữ hợp đồng. Sau khi ký hợp đồng vay thì bà Tr1 giao cho ông Tr, bà Ng 352.000.000 đồng do trừ tiền lãi tháng đầu tiên 5% và 7% phí dịch vụ cho trung gian. Bà Tr1 không nhớ tên và địa chỉ của người trung gian.

Đến năm 2010, ông Tr, bà Ng có nhu cầu vay thêm 200.000.000 đồng và gợi ý muốn chuyển nhượng QSDĐ cho bà Tr1 nên ngày 17/11/2010 hai bên đến Văn phòng Công chứng C ký HĐCN đối với thửa đất số 896, diện tích 1.661m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây hàng năm và thửa 898, diện tích 898m<sup>2</sup>, đất ở nông thôn, tờ bản đồ số 4, tại ấp 1, xã L, huyện C, tỉnh Long An, do ông Phạm Văn Tr đứng tên GCNQSDĐ. Hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng nhưng thực tế bà Tr1 không giao thêm tiền cho ông Tr, bà Ng. Sau khi ký HĐCN khoảng một tuần thì ông Tr, bà Ng có đến nhà bà Tr1 để lấy thêm 200.000.000 đồng nhưng bà Tr1 không đồng ý giao thêm tiền vì ông Tr, bà Ng chưa thanh toán tiền lãi từ khi vay đến khi ký HĐCN khoảng 18 tháng, tính theo lãi suất 3%/tháng khoảng 200.000.000 đồng. Sau đó, ông Tr, bà Ng gặp bà Tr1 yêu cầu trả lại GCNQSDĐ nếu không trả thì ông bà sẽ khởi kiện nhưng bà Tr1 không đồng ý. Gia đình ông Tr, bà Ng vẫn ở trên đất từ khi chuyển nhượng đến nay.

Sau khi ký HĐCN, bà Tr1 thực hiện thủ tục sang tên GCNQSDĐ và thế chấp tại Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh C1 để đảm bảo khoản vay 1.665.000.000 đồng của Công ty TNHH Sản xuất Thương mại B1 (nay là Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại B1) theo hợp đồng thế chấp số 283/12-HHĐTC ngày 11/10/2012.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 20/9/2019, bà Tr1 không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc vô hiệu HĐCNQSDĐ. Nhưng trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà yêu cầu ông Tr, bà Ng trả cho bà số tiền gốc vay là 400.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày vay đến khi trả xong nợ với lãi suất 3%/tháng hoặc phải trả cho bà Tr1 1.500.000.000 đồng. Bà Tr1 không yêu cầu phản tố đối với ông Tr, bà Ng về việc giải quyết hậu quả của HĐCN bị vô hiệu (gồm hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bồi thường thiệt hại), cũng không yêu cầu khởi kiện hợp đồng vay tài

sản với ông Tr, bà Ng. Nếu ông Tr, bà Ng tự nguyện trả thì đề nghị Tòa án ghi nhận vào Bản án, nếu ông Tr, bà Ng không đồng ý trả theo đúng yêu cầu của bà Tr1 thì bà Tr1 sẽ khởi kiện yêu cầu giải quyết trong vụ án khác.

Ngày 14/10/2019, bà Tr1 bổ sung lời khai: Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Tr, bà Ng thì bà Tr1 không đồng ý toàn bộ. Vì ông Tr, bà Ng tự nguyện chuyển nhượng, bà Tr1 không ép buộc hay đe dọa gì. Việc chuyển nhượng được pháp luật thừa nhận và UBND huyện C đã cấp GCNQSDĐ cho bà Tr1. Ông Tr, bà Ng cho rằng việc vay tiền được đảm bảo bằng QSD nhà đất tại thửa 896 và 898 là không có cơ sở do không đưa ra chứng cứ chứng minh có việc vay mượn tiền. Việc ông Tr, bà Ng còn ở trên đất từ khi ký HĐCN đến nay do bà Tr1 chưa có nhu cầu sử dụng và hoàn cảnh ông Tr, bà Ng khó khăn nên vẫn cho ở trên đất. Sau ngày 20/9/2019 ông Tr, bà Ng có liên hệ bà Tr1 làm việc nhưng hai bên không thỏa thuận được nên nay không đồng ý nhận lại tiền. Bà Tr1 yêu cầu ông Tr, bà Ng di dời toàn bộ tài sản trên đất để trả toàn bộ diện tích đất theo HĐCN ngày 17/11/2010. Bà Tr1 đồng ý nhận QSDĐ và hoàn lại 50% giá trị tài sản theo Chứng thư thẩm định giá ngày 23/10/2018 của Công ty Cổ phần thẩm định giá Việt Tín. Nhưng bà Tr1 không có đơn yêu cầu phản tố.

Đối với hợp đồng thế chấp với Ngân hàng thì bà Tr1 đồng ý tiếp tục bảo lãnh cho khoản vay của Công ty B1, nếu Công ty B1 không thanh toán tiền Ngân hàng thì bà Tr1 đồng ý phát mãi tài sản thế chấp là thửa đất 896 và 898, tờ bản đồ số 4, tại ấp 1, xã L, huyện C, tỉnh Long An theo quy định. Quan hệ bảo lãnh với Công ty B1 thì bà Tr1 sẽ tự giải quyết hoặc khởi kiện trong vụ án khác hoặc sẽ yêu cầu Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại B1 giải quyết tại Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Tr1 và ông Th ly hôn khoảng năm 2012-2014, khi ly hôn không yêu cầu giải quyết về tài sản chung. Việc ông Th ký tên vào hợp đồng thế chấp là do Phòng Công chứng yêu cầu phải có ông Th ký tên, còn thửa 896 và 898 là tài sản riêng của bà Tr1, không liên quan đến ông Th. Từ khi ly hôn đến nay hai người không còn liên lạc nên không biết hiện nay ông Th đang ở đâu.

Bà Tr1 đã được Tòa án giao các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và tài liệu do Tòa án thu thập và không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ. Bà không có ý kiến gì đối với trích đo bản đồ địa chính và chứng thư thẩm định giá.

*\* Người có quyền và nghĩa vụ liên quan trình bày:*

*- Tại bản tự khai ngày 15/10/2019, Biên bản làm việc ngày 15/10/2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng TMCP C do ông Tạ Anh H đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 11/10/2012, Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh C1 (nay là chi nhánh B) ký hợp đồng tín dụng số 195/12-HĐTD với Công ty TNHH Sản xuất Thương mại B1 (nay là Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại B1). Theo hợp đồng thì hạn mức cho vay là 40.000.000.000 đồng, số tiền cho vay là 26.672.970.000 đồng, mục đích vay vốn: bổ sung vốn sản xuất kinh doanh và hoạt động chăn nuôi, thời hạn duy trì hạn mức cho vay là 12 tháng kể từ ngày 11/10/2012 đến 11/10/2013, thời hạn cho vay cụ thể của mỗi lần giải ngân được ghi trên từng giấy nhận nợ nhưng tối đa là 6 tháng, lãi suất cho vay là 12,5%/năm, hình thức bảo đảm: thế chấp tài sản là bất động sản của bên thứ ba.

Chi tiết nợ vay quá hạn của Công ty B1 tính đến ngày 14/10/2019 thì dư nợ gốc: 0 đồng, nợ lãi trong hạn: 8.988.137.013 đồng, nợ lãi quá hạn 4.529.522.557 đồng, tổng cộng 13.517.659.570 đồng. Tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp tài sản số 283/12-HHĐTC ngày 11/10/2012 thì tài sản thế chấp là thửa đất số 896, diện tích 1.661m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây hàng năm và thửa 898, diện tích 898m<sup>2</sup>, đất ở nông thôn, tờ bản đồ số 4, tại ấp 1, xã L, huyện C, tỉnh Long An, do bà Nguyễn Thanh Tr1 đứng tên GCNQSDĐ. Theo Biên bản định giá số 252/12-BBĐG ngày 11/10/2012 thì thửa 896 có giá 179.400.000 đồng và thửa 898 có giá 2.200.000.000 đồng.

Hợp đồng thế chấp giữa ông Trần Trung Th, bà Nguyễn Thanh Tr1 với Ngân hàng được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định pháp luật. Đến nay, Công ty B1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng tín dụng. Nay nguyên đơn yêu cầu vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp tài sản số 283/12-HHĐTC ngày 11/10/2012 giữa ông Trần Trung Th, bà Nguyễn Thanh Tr1 với Ngân hàng TMCP C đối với thửa 896 và 898, tờ bản đồ số 4, tại ấp 1, xã L, huyện C, tỉnh Long An, thì Ngân hàng không đồng ý.

Ngoài ra, tại Bản tự khai ngày 15/10/2019 (sau khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử), Ngân hàng yêu cầu Công ty B1 trả nợ vay cho Ngân hàng tính đến ngày 14/10/2019 là 13.517.659.570 đồng, trường hợp Công ty B1 không thanh toán đủ thì Ngân hàng có quyền phát mãi tài sản hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thi hành án tiến hành kê biên, bán tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Tuy nhiên, tại Biên bản làm việc ngày 15/10/2019, ông Tạ Anh H xác nhận vụ án “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” giữa Ngân hàng TMCP C với Công ty Cổ phần Sản xuất Thương Mại B1 đối với số tiền 13.517.659.570 đồng này đã được Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh đang thụ lý giải quyết đến nay chưa có bản án hay quyết định giải quyết vụ án. Phía Ngân hàng đã có đơn yêu cầu thay đổi nội dung đơn khởi kiện ngày 10/4/2018 gửi Tòa án nhân dân Quận 3 trong đó có yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 283/12-HHĐTC ngày 11/10/2012 giữa Ngân hàng TMCP C với

ông Trần Trung Th, bà Nguyễn Thanh Tr1 nếu Công ty B1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

- *Tại Công văn 482/UBND-TD ngày 19/7/2017 cùng các tài liệu cung cấp cho Tòa án, Ủy ban nhân dân huyện C có ý kiến:* UBND huyện C cấp GCNQSDĐ thửa 896, 898, cùng tờ bản đồ số 4, tại xã L cho bà Nguyễn Thanh Tr1 trên cơ sở HĐCNQSDĐ ngày 17/11/2010 giữa ông Phạm Văn Tr, bà Đỗ Thị Minh Ng với bà Nguyễn Thanh Tr1 được Văn phòng Công chứng C công chứng là đúng theo quy định pháp luật. Do chuyển nhượng trọn thửa nên chỉ trích lục bản đồ địa chính theo quy định.

- *Tại Công văn 17/CV.VPCCCD.2017 ngày 11/7/2017, Văn phòng Công chứng C có ý kiến:* HĐCNQSDĐ giữa ông Phạm Văn Tr, bà Đỗ Thị Minh Ng với bà Nguyễn Thanh Tr1 ngày 17/11/2010 số công chứng 1435, quyển số 2TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng Công chứng C chứng nhận đã thực hiện đúng theo trình tự và thủ tục mà pháp luật quy định. Văn phòng Công chứng C xin được vắng mặt xuyên suốt quá trình giải quyết vụ án.

- *Tại Văn bản số 135/CV-VPCC ngày 06/9/2019, Văn phòng Công chứng V có ý kiến:*

Theo hợp đồng công chứng số 10130 quyển số 21 thực hiện ngày 11/10/2012, bà Nguyễn Thanh Tr1 cùng chồng Trần Trung Th đến Phòng Công chứng số 4 tỉnh Long An (nay là Văn phòng Công chứng V) yêu cầu công chứng hợp đồng thế chấp thửa 896, 898, tờ bản đồ số 4, tại ấp 1, xã L, huyện C, tỉnh Long An đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH Sản xuất Thương mại B1 tại Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh C1.

Khi đến công chứng các bên đã xuất trình đầy đủ các bản chính giấy tờ cần thiết, các bên đã nghe công chứng viên giải thích rõ về nội dung trong hợp đồng và đã đồng ý ký tên vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên. Vì vậy, Hợp đồng thế chấp nói trên đã được thực hiện theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

Đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc trên theo quy định pháp luật. Văn phòng Công chứng V đề nghị được vắng mặt trong các phiên hoà giải, xét xử, giải quyết vụ án.

- *Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại B1* đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, không có văn bản trình bày ý kiến.

\* *Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2019/DS-ST ngày 05 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, quyết định:*

Căn cứ vào Điều 26, 34, 37, 39, 147, 157, 165, 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 121, 127, 128, 129 Bộ luật dân sự 2005; Điều 132, điểm d khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí

Tòa án; Điều 48 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn Tr, bà Đỗ Thị Minh Ng.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1435, quyển số 2TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng C công chứng ngày 17/11/2010 giữa ông Phạm Văn Tr, bà Đỗ Thị Minh Ng và bà Nguyễn Thanh Tr1 đối với thửa đất số 898 (thửa mới 749), diện tích 898m<sup>2</sup>, loại đất ONT và thửa số 896 (thửa mới 281), diện tích 1.661m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 1.477,3m<sup>2</sup>), loại đất trồng cây hàng năm khác, cùng tờ bản đồ số 4 (tờ bản đồ mới: 6), tọa lạc ấp 1, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

- Hủy mục đăng ký biến động tên bà Nguyễn Thanh Tr1 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 295285 số vào sổ H 00119 đối với thửa 896 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 295286 số vào sổ H 00116 đối với thửa 898 do UBND huyện C cấp cho ông Phạm Văn Tr ngày 12/5/2005.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 676117 ngày 10/4/2012 và số BI 676116 ngày 10/4/2012 do UBND huyện C cấp cho bà Nguyễn Thanh Tr1 đối với thửa 898 và 896, tờ bản đồ số 4, tại xã L, huyện C, tỉnh Long An.

- Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp tài sản số 283/12-HHĐTC ngày 11/10/2012 giữa Ngân hàng TMCP C với ông Trần Trung Th, bà Nguyễn Thanh Tr1 đối với thửa đất 896 và 898, tờ bản đồ số 4, tại xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Ông Phạm Văn Tr, bà Đỗ Thị Minh Ng, bà Nguyễn Thanh Tr1 có quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

(Theo Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất H lập ngày 19/6/2018 và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 26/6/2019).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, việc thi hành án và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Ngày 31/12/2019, bị đơn bà Nguyễn Thanh Tr1 kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm hoặc bác yêu cầu của nguyên đơn, công nhận Hợp đồng thế chấp số 283/12/HĐTC ngày 11/10/2012.

Ngày 07/12/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần C kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm hoặc bác yêu cầu của nguyên đơn, công nhận Hợp đồng thế chấp số 283/12/HĐTC ngày

11/10/2012 và ViettinBank được quyền phát mãi tài sản bảo đảm hoặc được quyền yêu cầu kê biên, bán tài sản.

*- Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao như sau:*

Trong tranh chấp này, các bên nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận thực chất đây là hợp đồng vay, Tòa án cấp sơ thẩm xác định giao dịch này giả tạo và tuyên vô hiệu là có căn cứ.

Hợp đồng thế chấp được dựa trên giao dịch dân sự vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng này vô hiệu là có căn cứ.

Đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn có yêu cầu kháng cáo là bà Nguyễn Thanh Tr1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ 2 lần, nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Vì vậy Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của người có quyền, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP C thấy rằng:

[2.1] Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2010 giữa ông Phạm Văn Tr, bà Đỗ Thị Minh Ng với bà Nguyễn Thanh Tr1:

Theo lời trình bày của nguyên đơn ông Phạm Văn Tr, bà Đỗ Thị Minh Ng ngày 17/11/2010 ông, bà vay của bà Tr1 số tiền 400.000.000 đồng. Để đảm bảo cho hợp đồng vay, ông bà lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2010, chuyển nhượng cho bà Tr1 thửa đất số 896 và thửa đất số 898. Giá chuyển nhượng ghi tại hợp đồng là 600.000.000 đồng, nhưng không có việc giao nhận tiền chuyển nhượng đất mà chỉ giao nhận số tiền vay là 352.000.000 đồng.

Xét lời trình bày của bị đơn bà Nguyễn Thanh Tr1: Bà Tr1 thừa nhận có cho ông Tr, bà Ng vay số tiền 400.000.000 đồng, nhưng không giữ hợp đồng. Theo tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, bà Tr1 thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi giá 600.000.000 đồng nhưng thực tế bà Tr1 không giao thêm tiền. Theo bà Tr1 số tiền 600.000.000 được khấu trừ tiền vay 400.000.000 đồng và tiền lãi của tiền vay với lãi suất 3%/tháng là 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, nếu đúng như nguyên đơn trình bày, thời điểm vay ngày 17/11/2010 là trùng với ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2010 nên không có việc thanh toán hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như bà Tr1 trình bày. Từ cơ sở đó, có căn cứ xác định lời khai của bà Tr1 là không đúng sự thật, lời khai của ông Tr, bà Ng đúng thực tế.

Như vậy, có căn cứ xác định các bên hoàn toàn không thực hiện hợp hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nghĩa là bà Tr1 không giao tiền thanh toán hợp đồng; ông Tr, bà Ng không giao đất và đang quản lý nhà và đất. Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu do giả tạo là có căn cứ.

[2.2] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên hợp đồng vay tài sản vẫn có hiệu lực. Tuy nhiên, các đương sự không yêu cầu nên hợp đồng vay tách để giải quyết bằng vụ án khác khi đương sự có yêu cầu là đúng.

[2.3] Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên không giải quyết hậu quả của hợp đồng là trái với quy định tại khoản 4 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều này ảnh hưởng nghiêm trọng quyền và lợi ích pháp các bên đương sự.

Theo giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 7/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao. Tại mục III Điều 2: *“Khi giải quyết vụ án dân sự có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án phải giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Việc giải thích phải được ghi vào biên bản và lưu vào hồ sơ vụ án. Trường hợp Tòa án đã giải thích nhưng tất cả đương sự vẫn không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu mà không phải giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu”*

Tuy nhiên, quá trình giải quyết tranh chấp trong trường hợp này Tòa án chưa giải thích về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu và xem xét yêu cầu của đương sự để giải quyết trong vụ án là vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng.

[3] Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất:

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 10/4/2012 bà Tr1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 11/10/2012, bà Tr1 thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần C. Giao dịch thế chấp tài sản được thực hiện theo đúng quy định pháp luật.

Hợp đồng thế chấp được xác lập năm 2012. Theo quy định tại Điều 688 Bộ luật dân sự 2015: Đối với giao dịch được xác lập trước ngày Bộ luật này có hiệu lực thì việc áp dụng pháp luật được quy định như sau:

Điểm b khoản 1: Đối với giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này.

Như vậy, hợp đồng thế chấp đang thực hiện, có nội dung hình thức phù hợp với Bộ luật dân sự 2015 nên áp dụng Bộ luật dân sự 2015 để giải quyết.

Theo hướng dẫn tại Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa

án nhân dân tối cao (hướng dẫn về áp dụng dân sự) “*Trường hợp giao dịch chuyển nhượng nhà đất bị vô hiệu nhưng bên nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và đã thế chấp nhà, quyền sử dụng đất đó cho Ngân hàng theo đúng quy định của pháp luật thì giao dịch thế chấp đó không vô hiệu*”.

Từ căn cứ nêu trên, nếu xét thấy hợp đồng thế chấp giữa bà Tr1 với ngân hàng là hợp pháp thì cần công nhận.

Trong vụ án này, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên hủy hợp đồng thế chấp giữa bà Nguyễn Thanh Tr1 và Ngân hàng TMCP C.

Tuy nhiên, chứng cứ tại hồ sơ thể hiện: liên quan đến tài sản thế chấp này, hiện nay phía Ngân hàng đang khởi kiện và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp tại Tòa án nhân dân Quận 3 – Thành phố Hồ Chí Minh. Đây là tài sản có liên quan trực tiếp trong tranh chấp này.

[4] Từ những nhận định và phân tích ở trên cho thấy, trong quá trình giải quyết tranh chấp này, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, vi phạm này đã ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Vì vậy cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[6] Do hủy án sơ thẩm, vì vậy đương sự có kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 212 và khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền, nghĩa vụ liên quan.

Hủy bản án sơ thẩm số 62/2019/DS-ST ngày 05/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

Chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Hoàn trả 300.000 đồng cho Ngân hàng TMCP C theo biên lai thu tiền số 0008509 ngày 23/7/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

Bà Nguyễn Thanh Tr1 phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, nhưng khấu trừ 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0000762 ngày 07/01/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

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

**CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Lê Thành Văn**

**Nguyễn Văn Hùng**

**Phạm Công Mười**