

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 31/2025/DS-PT  
Ngày 13-01-2025  
V/v tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất và hợp đồng tín dụng

**N 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:* Ông Huỳnh Hữu Nghĩa

*Các Thẩm phán*

Bà Lê Thị Bích Tuyền

Ông Đặng Văn Nhữ

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mai Lan – Thẩm tra viên Tòa án Nhân dân tỉnh Long An.

**- Đại diện Viện Kiểm sát Nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 01 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 596/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2024 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tín dụng”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 225/2024/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Tòa án Nhân dân huyện Đ1 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 498/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà L, sinh năm 1966. Địa chỉ cư trú: ấp H, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà L:* ông Mai Thanh N, sinh năm 1989. Địa chỉ cư trú: ấp V, xã B, huyện M, tỉnh Kiên Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 23/12/2024).

Địa chỉ liên hệ: số 16A, Ô6 khu B, thị trấn N, huyện Đ1, tỉnh Long An.

**- Bị đơn:** Bà Đỗ Thị Thúy S, sinh năm 1975. Địa chỉ cư trú: Số 62/8M, ấp 1, xã Đ2, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Văn phòng Công chứng T. Địa chỉ trụ sở: Số 9B, ấp C, xã H1, huyện Đ1, tỉnh Long An.

2. Văn phòng Công chứng D. Địa chỉ trụ sở: khu phố 2, thị trấn Đ3, huyện H2, tỉnh Long An.

3. Văn phòng Công chứng L1 (hiện nay là Văn phòng Công chứng H3). Địa chỉ trụ sở: Số 382C, Khu vực 3, thị trấn Đ1, huyện Đ1, tỉnh Long An.

4. Ngân hàng CT (viết tắt là V). Địa chỉ trụ sở chính: 108 đường T, quận K, Thành Phố Hà Nội.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Trần Minh B.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Thành N1.

*Người ủy quyền của ông Nam:* Bà Nguyễn Thùy V1; Ông Trương Thái B2; Bà Nguyễn Minh Nhật P và ông Nguyễn Anh T. Địa chỉ liên hệ: 1443-1445-1447-1449 đường 3/2 và số 158 T2, phường 16, quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Công ty trách nhiệm hữu hạn Xây dựng Vận tải Thương mại G. Địa chỉ trụ sở: số 40/2L ấp L1, xã B, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh

*Người đại diện theo pháp luật:* bà Nguyễn Ái V1 - chức vụ: Giám đốc.

6. Ông Trần Văn L2, sinh năm 1954;

7. Nguyễn Thị T2, sinh năm 1968;

Cùng địa chỉ cư trú: Số 307, ấp N3, xã T1, thành phố A, tỉnh Long An.

8. Ông Trần Minh N2, sinh năm 1986;

9. Ông Trần Minh N2, sinh năm 1989;

10. Ông Trần Thanh H1, sinh năm 1983;

11. Bà Nguyễn Thị Mộng T2;

12. Cháu Trần Kim G1, sinh năm 2019;

13. Cháu Trần Thanh T3, sinh năm 2008

*Người đại diện hợp pháp của cháu T3, G1 là:* ông Trần Thanh H1.

14. Ông Trần Kim L1, sinh năm 1986.

Cùng địa chỉ: số 307 ấp N4, xã N5, thành phố A, tỉnh Long An.

15. Ông Lê Mạnh H1, sinh năm 1987. Địa chỉ cư trú: Số 45, đường D2 khu dân cư Hưng Phú, phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

16. Bà Nguyễn Ái V1, sinh năm 1988; Địa chỉ cư trú: Số 201 lô R chung cư K, Phường 7, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

17. Bà Phạm Thị H2, sinh năm 1945; Địa chỉ cư trú: ấp H, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà H2:* bà Nguyễn Thị Ngọc S, sinh năm 1995; Địa chỉ cư trú: Số 16A, Ô6 khu B, thị trấn N, huyện Đ1, tỉnh Long An. (theo giấy ủy quyền ngày 27/3/2023).

18. Ông Phạm Văn B1, sinh năm 1992. Địa chỉ cư trú: ấp H, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Long An.

19. Bà Trần Thị G1, sinh năm 1962. Địa chỉ cư trú: ấp H, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Long An.

20. Ông Phạm Chí H3, sinh năm 1997; Địa chỉ cư trú: ấp H, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Long An.

21. Bà Phạm Thị T3, sinh năm 1935. Địa chỉ cư trú: Ấp H, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Long An.

22. Ông Lê Minh H4, sinh năm 1982; Địa chỉ cư trú: Số 234, ấp A, xã L2, huyện C, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo*: Ngân hàng CT (viết tắt là V) là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

(ông N, ông B1 có mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 12/8/2020, ngày 16/9/2020; đơn khởi kiện bổ sung ngày 23/8/2022 những lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà L là ông Phùng Minh P trình bày và yêu cầu như sau:*

Bà L là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 7.492,6 m<sup>2</sup>, thuộc các thửa đất số 82, 83, tờ bản đồ số 17, tại ấp H 1, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Long An. Bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/8/2015.

Ngày 27/4/2020, bà L có mượn của bà Đỗ Thị Thúy S số tiền 300.000.000 đồng, lãi suất 2%/tháng và có làm giấy tay mượn tiền đề ngày 27/4/2020. Để làm tin, bà S yêu cầu bà L ký hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên cho bà S. Ngày 27/4/2020, bà L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 82, 83 cho bà S theo hợp đồng số 790, quyền số 04/2020/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng T. Hai bên thỏa thuận khi nào bà trả đủ tiền cho bà S thì bà S sẽ sang tên thửa 82, 83 lại cho bà. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà S được đứng tên giấy chứng nhận nhưng bà L vẫn đang quản lý, sử dụng nhà đất nêu trên.

Đến ngày 06/5/2020, bà L không còn khả năng trả nợ gốc và lãi cho bà S nên bà L có thỏa thuận sẽ chuyển nhượng một phần thửa 82, diện tích 650m<sup>2</sup> với giá 560.000.000 đồng. Ngày 06/5/2020, bà L và bà S có làm giấy nhận tiền cọc nhưng bà S không giao tiền cọc cho bà L mà dùng tiền nợ gốc 300.000.000 đồng cần trừ qua tiền cọc còn 260.000.000 đồng Hai bên thỏa thuận sẽ thanh toán đủ khi làm thủ tục chuyển nhượng.

Sau đó, bà L nhiều lần yêu cầu bà S sang tên lại thửa 82, 83 cho bà L và trả cho bà L số tiền 260.000.000 đồng còn thiếu và bà L sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng phần đất 560m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 82 cho bà S nhưng bà S cố tình né tránh, không chịu thực hiện.

Nay bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 790, quyền số 04/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/4/2020 tại Văn phòng công chứng T giữa bà L với bà S đối với phần đất diện tích 7.492,6m<sup>2</sup>, thuộc các thửa đất số 82, 83, tờ bản đồ số 17, tại ấp Hiệp Hòa 1, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Long An vì giả tạo.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường

tỉnh Long An cấp cho bà Đỗ Thị Thúy S đối với thửa đất số 82, 83, tờ bản đồ số 17, tại ấp Hiệp Hòa 1, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Long An.

Tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền số 1588, quyền số 01/2020TP/CC-SCC-HĐGD tại Văn phòng công chứng D giữa bà Đỗ Thị Thúy S với ông Lê Mạnh H1 đối với phần đất diện tích 7.492,6m<sup>2</sup>, thuộc các thửa đất số 82, 83, tờ bản đồ số 17, tại ấp Hiệp Hòa 1, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Long An.

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0406, quyền số 01/2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/6/2020 tại Văn phòng công chứng L1 giữa bà Đỗ Thúy S do ông Lê Mạnh H1 đại diện theo ủy quyền với bà Nguyễn Ái V1 đối với phần đất diện tích 7.492,6m<sup>2</sup>, thuộc các thửa đất số 82, 83, tờ bản đồ số 17, tại ấp Hiệp Hòa 1, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Long An.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho bà Nguyễn Ái V1 đối với các thửa đất số 82, 83, tờ bản đồ số 17, tại ấp Hiệp Hòa 1, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Long An. Bà L yêu cầu được đăng ký kê KH1 đứng tên đối với thửa đất số 82, 83, tờ bản đồ số 17, tại ấp Hiệp Hòa 1, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Long An.

Tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 133/2020/HĐĐB-NHCT942-PBL ngày 03/7/2020 giữa bà Nguyễn Ái V1 với Ngân hàng CT – Chi nhánh 11, thành phố Hồ Chí Minh. Buộc Ngân hàng TMCP CT trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tài sản thế chấp diện tích 7.492,6m<sup>2</sup>, thuộc các thửa đất số 82, 83, tờ bản đồ số 17, tại ấp Hiệp Hòa 1, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Long An.

*Bị đơn là bà Đỗ Thị Thúy S vắng mặt có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng tại bản tự khai ngày 28/10/2020 các văn bản tiếp theo bà Đỗ Thị Thúy S trình bày như sau:*

Bà S thống nhất trình bày của bà L về việc giữa bà S và bà L có ký giấy mượn tiền ngày 27/4/2024 với số tiền vay là 300.000.000 đồng, do đó bà S đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L. Đối với ông H1, bà V1 chỉ là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dùm cho bà S để vay ngân hàng, vì vậy bà L đồng ý tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đồng ý vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà V1 với Ngân hàng CT liên quan đến thửa đất số 82, 83, tờ bản đồ số 17, tại ấp Hiệp Hòa 1, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Long An và đồng ý vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà V1 và Ngân hàng CT.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng CT do bà Nguyễn Minh Nhật P đại diện trình bày:*

Theo hợp đồng cho vay số 157/2020-HĐCVHM-NHCT94298 - G ngày 01/7/2020 giữa Ngân hàng CT với công ty TNHH XDVT TM G với số tiền vay 3.000.000.000 đồng mục đích vay bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh và hợp đồng cho vay số 171/2020/HĐCVHM-NHCT942-PBL ngày 16/7/2020 với bà Nguyễn Ái V1 với số tiền 2.000.000.000 đồng, mục đích

vay để thanh toán chi trả các chi phí để nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 556, tờ bản đồ số 1, địa chỉ xã N3, TP A, tỉnh Long An.

Tài sản đảm bảo nghĩa vụ cho khoản nợ nêu trên: Căn cứ hợp đồng thế chấp bất động sản số 133/2020/HĐĐB-NHCT942-PBL ngày 03/7/2020 được ký kết giữa Ngân hàng với bà Nguyễn Ái V1 được công chứng tại văn phòng công chứng L1 (hiện nay là Văn phòng Công chứng H3) cùng ngày và được đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 06/7/2020. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất là thửa đất số 82, 83 tờ bản đồ số 17, tại ấp Hiệp Hòa 1, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Long An đang đảm bảo chung cho nghĩa vụ của bà Nguyễn Ái V1 và Công ty trách nhiệm hữu hạn Xây dựng Vận tải Thương mại G (bao gồm: Nợ gốc, lãi, phí, tiền phạt bồi thường thiệt hại các nghĩa vụ tài chính khác) tại ngân hàng theo: GCN QSD đất số P hành CC042879, sổ vào sổ cấp GCN: CH05965 do UBND huyện Đ1 cấp ngày 31/8/2015; GCN QSD số P hành CC042878, sổ vào sổ cấp GCN: CH05964 do UBND huyện Đ1 cấp ngày 31/8/2015. Các tài sản đảm bảo nêu trên đã được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện đại ngày 06/7/2020.

Ngoài ra, nghĩa vụ của bà Ái V1 còn được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất tại thửa 556, tờ bản đồ số 1, địa chỉ xã N, TP A, tỉnh Long An, GCN QSD số CV153945, sổ vào sổ GCN: CS04790 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 20/3/2020 theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 145/2020/HĐĐB/ NHCT942-PBL ngày 16/7/2020 và đã được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố A ngày 16/7/2020 theo đúng quy định.

Qua theo dõi tình hình trả nợ, bà Nguyễn Ái V1 và Công ty trách nhiệm hữu hạn Xây dựng Vận tải Thương mại G liên tục có dấu hiệu chậm trả nợ, Ngân hàng đã mời bà Nguyễn Ái V1 và Công ty trách nhiệm hữu hạn Xây dựng Vận tải Thương mại G lên làm việc về việc trả nợ. Tuy nhiên, bà Nguyễn Ái V1 và Công ty trách nhiệm hữu hạn Xây dựng Vận tải Thương mại G không hợp tác, cố tình không thực hiện trả nợ nên toàn bộ khoản vay của bà V1 đã quá hạn từ 27/9/2021. Ngân hàng đã thông báo nợ quá hạn từ ngày 26/8/2022 và khoản vay của Công ty trách nhiệm hữu hạn Xây dựng Vận tải Thương mại G quá hạn từ ngày 27/12/2021, Ngân hàng đã thông báo ngày 26/8/2022.

Tính đến ngày 31/7/2024 bà Nguyễn Ái V1 còn nợ Ngân hàng TMCP CT số tiền là 2.718.075.194 đồng. Trong đó: nợ gốc 1.937.450.000 đồng; tổng nợ lãi: 765.278.526 đồng; lãi phạt cộng dồn 75.346.668 đồng).

Tính đến ngày 31/7/2024 Công ty trách nhiệm hữu hạn Xây dựng Vận tải Thương mại G còn nợ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam số tiền là 4.196.621.160 đồng. Trong đó: nợ gốc 3.000.000.000 đồng; tổng nợ lãi: 764.424.658 đồng; lãi phạt cộng dồn 405.196.502 đồng).

Bà Nguyễn Ái V1 và Công ty trách nhiệm hữu hạn Xây dựng Vận tải Thương mại G đã vi phạm cam kết và không thanh toán các khoản vay đã xâm

phạm quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng CT, vậy nên Ngân hàng CT yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc bà Nguyễn Ái V1 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam số tiền nợ đến ngày 31/7/2024 là 2.718.075.194 đồng. Trong đó: nợ gốc 1.937.450.000 đồng; tổng nợ lãi: 765.278.526 đồng; lãi phạt cộng dồn 75.346.668 đồng).

Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn Xây dựng Vận tải Thương mại G phải thanh toán cho Ngân hàng CT số tiền nợ đến ngày 31/7/2024 là 4.196.621.160 đồng. Trong đó: nợ gốc 3.000.000.000 đồng; tổng nợ lãi: 764.424.658 đồng; lãi phạt cộng dồn 405.196.502 đồng).

Trường hợp bà Nguyễn Ái V1 và Công ty trách nhiệm hữu hạn Xây dựng Vận tải Thương mại G không trả đầy đủ được số tiền nợ vay nêu trên thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành P mãi toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi khoản nợ cho Ngân hàng theo 02 hợp đồng thế chấp bất động sản số 133/2020/HĐĐB-NHCT 942-PBL ngày 03/7/2020 và số 145/2020/HĐĐB-NHCT 942-PBL ngày 16/7/2020.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H1; ông bà Trần Thị G1; ông Phạm Chí H3 vắng mặt nhưng có văn bản trình bày ý kiến như sau:*

Bà Phạm Thị H1; bà Trần Thị G1; ông Phạm Chí H3 là những người đang sinh sống trên thửa đất số 82, 83 tờ bản đồ số 17, tại ấp Hiệp Hòa 1, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Long An thống nhất yêu cầu khởi kiện của bà L, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ái V1 vắng mặt nhưng có văn bản trình bày ý kiến như sau:* bà V1 là người đứng tên dùm bà S để hỗ trợ bà S vay vốn Ngân hàng vì bà S nợ xấu không thể vay ngân hàng được, việc thỏa thuận giữa bà L và bà S như thế nào bà V1 không biết.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Mạnh H1 vắng mặt nhưng có văn bản trình bày ý kiến như sau:* Ngày 19/6/2020 bà Nguyễn Ái V1 có vay của ông H1 số tiền 2.000.000.000 đồng (H1 tỷ đồng) với lý do là mua tài sản của bà S, theo quy định thì PH4 ký ủy quyền cho ông H1 để ông H1 toàn quyền quyết định, sau đó ông H1 sẽ ký mua bán cho bên mua để họ vay Ngân hàng hoàn lại tiền cho ông H1, khoảng 10; 15 ngày sau bà V1 đã thanh toán tiền cho ông H1, mọi giao dịch giữa bà L, bà S và bà V1 ông H1 đều không biết.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng T vắng mặt nhưng có văn bản trình bày tại công văn số 81/CV – VPCCTHT ngày 21/10/2022 trình bày như sau:* Vào ngày 27/4/2020, ông T công chứng viên có ký chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng các bên có nhu cầu công chứng đủ điều kiện nên công chứng viên thực hiện đúng theo quy định.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng D vắng mặt nhưng có văn bản trình bày tại công văn số 21/CV – VPCC ngày 24/10/2022 trình bày như sau:* Vào ngày 19/6/2020 Văn phòng Công chứng D có tiến hành công chứng hợp đồng ủy quyền giữa bà Đỗ Thị Thúy S và ông Lê Mạnh H1, khi công chứng hợp đồng nêu trên Công chứng viên tiếp nhận và công chứng

đúng theo quy định, đề nghị được vắng mặt.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng H3 (trước đây là Văn phòng công chứng L1) vắng mặt nhưng có văn bản trình bày tại công văn số 19/CV – VPCC ngày 03/7/2020 trình bày như sau:* vào ngày 27/4/2020 Văn phòng công chứng H3 (trước đây là Văn phòng công chứng L1) có tiếp nhận yêu cầu công chứng thế chấp liên quan đến thửa đất số 82, 83, tờ bản đồ số 17, tại ấp Hiệp Hòa 1, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Long An của Ngân hàng CT.

Văn phòng công chứng H3 xác định đã thực hiện Công chứng hợp đồng nêu trên đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật và Văn phòng công chứng H3 xác định không có yêu cầu gì liên quan đến nội dung vụ án.

*Tại phiên tòa*, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng CT trình bày bổ sung yêu cầu độc lập: trường hợp Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản số 133/2020/HĐĐB-NHCT942-PBL ngày 03/7/2020 giữa bà V1 và Ngân hàng TMCP CT thì Ngân hàng yêu cầu các cá nhân là bà Đỗ Thị Thúy S, ông Lê Mạnh H1 và bà Nguyễn Ái V1 có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại cho V toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi và các chi phí khác phát sinh (nếu có).

Các đương sự thống nhất biên bản thẩm định ngày 13/01/2021 và biên bản thẩm định ngày 14/10/2023 của Tòa án N dân huyện Đ1, Chứng thư thẩm định giá số 259/11/11/2021/TĐG LA-BDS ngày 11/11/2021 của công ty cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn Đ1 và Mảnh trích đo địa chính số 93/2021 do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất N1 thực hiện ngày 01/3/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ1 duyệt ngày 05/3/2021.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số:* 225/2024/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Tòa án N dân huyện Đ1 đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L về việc “yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền”.

1.1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 790, quyền số 04/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/4/2020 tại Văn phòng công chứng T giữa bà L với bà Đỗ Thị Thúy S đối với phần đất diện tích 7.492,6m<sup>2</sup>, thuộc các thửa đất số 82, 83, tờ bản đồ số 17, tại ấp Hiệp Hòa 1, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Long An.

1.2. Vô hiệu hợp đồng ủy quyền số 1588, quyền số 01/2020TP/CC-SCC-HĐGD ngày 19/6/2020 tại Văn phòng công chứng D giữa bà Đỗ Thị Thúy S với ông Lê Mạnh H1 đối với phần đất diện tích 7.492,6m<sup>2</sup>, thuộc các thửa đất số 82, 83, tờ bản đồ số 17, tại ấp Hiệp Hòa 1, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Long An.

1.3. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0406, quyền số 01/2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/6/2020 tại Văn phòng công chứng L1 giữa bà Đỗ Thị Thúy S do ông Lê Mạnh H1 đại diện theo ủy quyền với bà Nguyễn Ái V1 đối với phần đất diện tích 7.492,6m<sup>2</sup>, thuộc các thửa đất số 82, 83, tờ bản đồ số 17, tại ấp Hiệp Hòa 1, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Long An.

1.4. Vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 133/2020/HĐĐB-NHCT942-PBL ngày 03/7/2020 giữa bà Nguyễn Ái V1; Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng Vận tải Thương mại G với Ngân hàng CT – Chi nhánh 11, thành phố Hồ Chí Minh.

Ngân hàng TMCP CT có nghĩa vụ nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thu hồi, điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp không nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền, Cơ quan Tài nguyên môi trường, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ1 căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thu hồi, chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng cho các bên đương sự theo quy định tại khoản 6 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

Bà L được liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký và làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang sử dụng tại thửa đất số 82, 83, tờ bản đồ số 17, diện tích 7.492,6m<sup>2</sup> tại ấp Hiệp Hòa 1, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Long An theo quy định của pháp luật về đất đai.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

(Vị trí, tứ cận, tờ bản đồ, loại đất nêu trên tại tại Mảnh trích đo địa chính số 93/2021 do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Trung Nghĩa thực hiện ngày 01/3/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ1 duyệt ngày 05/3/2021- kèm theo bản án).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng CT về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng với bà Nguyễn Ái V1 và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng Vận tải Thương mại G.

Buộc bà Nguyễn Ái V1 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng CT số tiền 2.718.075.194 đồng (Hai tỷ, bảy trăm mười tám triệu, không trăm bảy mươi lăm nghìn, một trăm chín mươi bốn đồng. Trong đó: nợ gốc 1.937.450.000 đồng; tổng nợ lãi: 765.278.526 đồng; lãi phạt 75.346.668 đồng).

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng Vận tải Thương mại G có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng CT số tiền 4.196.621.160 đồng (bốn tỷ, một trăm chín mươi sáu triệu, sáu trăm hai mươi một nghìn, một trăm sáu mươi đồng). Trong đó: nợ gốc 3.000.000.000 đồng; tổng nợ lãi: 764.424.658 đồng; lãi phạt 405.196.502 đồng).

Kể từ 01/8/2024 cho đến khi thi hành xong các khoản tiền bà Nguyễn Ái V1 còn phải tiếp tục chịu lãi theo quy định tại Hợp đồng cho vay số 157/2020-HĐCVHM-NHCT94298 ngày 01/7/2020; Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng Vận tải Thương mại G còn phải tiếp tục chịu lãi, theo quy định tại Hợp đồng cho vay số 171/2020/HĐCVHM-NHCT942-PBL ngày 16/7/2020.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 14/8/2024, Tòa án nhân dân huyện Đ1 nhận được đơn kháng của ngân hàng TMCP CT đề ngày 13/8/2024 kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Ngân hàng CT.

***Tại phiên tòa phúc thẩm:***

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng CT (V) là ông Trương Thái B1 phát biểu tranh luận:* Ngân hàng CT là người thứ ba ngày tình, việc ký kết hợp đồng thế chấp bất động sản số 133/2020/HĐBĐ/NHCT 942-PBL ngày 03/7/2020 đối với thửa đất số 82,83 cùng tờ bản đồ số 17 tại ấp H, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Long An là thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của ngân hàng nên yêu cầu hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập của ngân hàng V, Trong trường hợp vô hiệu hợp đồng thế chấp thì yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu buộc bà L, bà S, ông H1, bà V1 có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại cả gốc và lãi cho ngân hàng V.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà L là ông Mai Thanh N trình bày:* Ngân hàng không phải là người thứ 3 ngày tình vì Trên đất có nhà tình thương và mồ mả có người quản lý, sử dụng nhưng ngân hàng không đi xem xét thẩm định nên tôi không đồng ý với kháng cáo của ngân hàng đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

*Đại diện Viện kiểm sát N dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:*

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo nằm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: 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.

Xét kháng cáo của Ngân hàng TMCP CT thấy rằng:

Ngày 27/4/2020, giữa bà L với bà Đỗ Thị Thúy S ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản) số 790, quyền số 04/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/4/2020 tại Văn phòng công chứng T đối

với phần đất diện tích 7.492,6m<sup>2</sup>, thuộc các thửa đất số 82, 83, tờ bản đồ số 17, tại ấp Hiệp Hòa 1, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Long An. Bà L cho rằng giữa các bên chỉ xác lập giao dịch vay tài sản, để đảm bảo cho khoản vay nêu trên thì bà S yêu cầu bà L phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà L cung cấp giấy mượn tiền đề ngày 27/4/2020 được bà S thừa nhận.

Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, ngày 19/6/2020 bà Đỗ Thị Thúy S ký hợp đồng ủy quyền cho ông Lê Mạnh H1 tại quyền số 01/2020TP/CC-SCC-HĐGD tại Văn phòng công chứng D trong phạm vi ủy quyền của mình ông H1 đại diện cho bà Thúy S chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ái V1 và theo trình bày của ông Lê Mạnh H1 do vào ngày 19/6/2020 bà Nguyễn Ái V1 có vay của ông H1 số tiền 2.000.000.000 đồng (H1 tỷ đồng) với lý do là mua tài sản của bà S, theo quy định thì phải ký ủy quyền tài sản cho ông H1 để ông H1 toàn quyền quyết định, sau đó ông H1 sẽ ký mua bán cho bên mua (bà V1) để vay Ngân hàng hoàn lại tiền cho ông H1, sau đó khoảng 10; 15 ngày bà V1 đã thanh toán tiền cho ông H1, mọi giao dịch giữa bà L, bà S và bà V1 ông H1 đều không biết.

Tại bản tự khai bà S thừa nhận việc ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và bà S là vay tiền nên bà đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà L. Bà Ái V1 cũng thừa nhận việc đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ là đứng tên dùm bà S nên đây được xem là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngoài ra, theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/01/2021, hiện trạng trên thửa đất số 82, 83 có nhà chính có kết cấu bê tông cốt thép, nền gạch men (được thể hiện là nhà 1 + chuồng heo) là tài sản của bà L, bà Phạm Thị H1 và ông Phạm Văn B1; nhà có kết cấu bê tông cốt thép, nền gạch men (được thể hiện là nhà 2 + chuồng bò) do bà Trần Thị G1 và Phạm Chí H3 đang quản lý, sử dụng; nhà tình nghĩa kết cấu móng cột gạch, tường xây chưa tô do bà Phạm Thị T3 đang quản lý, sử dụng.

Như vậy, thực tế giữa các bên chỉ xác lập hợp đồng vay tài sản, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng ủy quyền nhằm đảm bảo cho hợp đồng vay tài sản. Từ những căn cứ trên, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về phần này là có căn cứ chấp nhận.

Đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 133/2020/HĐĐB-NHCT942-PBL ngày 03/7/2020 giữa bà Nguyễn Ái V1 với Ngân hàng CT – Chi nhánh 11, thành phố Hồ Chí Minh thấy rằng:

Ngày 27/4/2020, bà L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 82, 83 cho bà S theo hợp đồng số 790, quyền số 04/2020/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng T (không có tài sản gắn liền với đất) bà

S được cập nhật biến động tài sản sau đó ủy quyền cho ông H1 ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà V1 và bà V1 ký hợp đồng thế chấp tại V1 với Ngân hàng CT. Tại thời điểm nhận thế chấp, Ngân hàng không kiểm tra tài sản thế chấp cũng như không hỏi ý kiến những người đang sống tại phần diện tích đất thế chấp gồm: bà L; Phạm Thị H1 và ông Phạm Văn B1 (tài sản là nhà chính có kết cấu bê tông cốt thép, nền gạch men); bà Trần Thị G1 và Phạm Chí H3 (nhà có kết cấu bê tông cốt thép, nền gạch men (được thể hiện là nhà 2 + chuồng bò); nhà tình nghĩa kết cấu móng cột gạch, tường xây chưa tô do bà Phạm Thị T3 đang quản lý, sử dụng. Như vậy, việc nhận thế chấp H1 thừa đất này của Ngân hàng CT không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự và theo giải thích tại khoản 3 Điều 3 Nghị Định 163/2006/NĐ – CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm *“bên nhận bảo đảm ngay tình là bên nhận bảo đảm trong trường hợp không biết và không thể biết về việc bên bảo đảm không có quyền dùng tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự”*. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về phần này là có căn cứ chấp nhận.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Các đương sự đã được giải thích về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng không yêu cầu nên Tòa án không xem xét giải quyết, nếu sau này có phát sinh tranh chấp sẽ giải quyết bằng một vụ án khác.

Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện Ngân hàng CT trình bày bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu bà Đỗ Thị Thúy S, ông Lê Mạnh H1 và bà Nguyễn Ái V1 có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại cho V toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi và các chi phí khác phát sinh (nếu có) trong trường hợp chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản số 133/2020/HĐĐB-NHCT942-PBL ngày 03/7/2020. Yêu cầu này phát sinh sau thời điểm Tòa án tiến hành hòa giải, công khai chứng cứ nên không được chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Nếu sau này các đương sự có phát sinh tranh chấp sẽ yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác.

Như phân tích trên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng CT.

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án sơ thẩm thụ lý và xác định quan hệ tranh chấp: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, hợp đồng tín dụng, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng thế chấp và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng Bản án sơ thẩm chỉ xác định *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, hợp đồng tín dụng”* là thiếu sót.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng CT. Căn cứ Khoản 1 Điều 308 BLTTDS, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

### *Về thủ tục tố tụng:*

[1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng và xét xử theo trình tự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

### *Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:*

[3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng CT kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Ngân hàng CT. Trong trường hợp vô hiệu hợp đồng thế chấp thì yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu buộc bà L, bà S, ông H1, bà V1 có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại cho ngân hàng V. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4] Các đương sự thống nhất phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 82 và 83 cùng tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Long An Diện tích đo đạc thực tế 02 thửa là 7492.6m<sup>2</sup> hiện nay do bà Nguyễn Thị Ái V1 đứng tên chủ sử dụng đất và hiện nay 02 thửa đất này là tài sản đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH XDVT TM G và của bà Nguyễn Thị Ái V1 tại Ngân hàng thương mại cổ phần V – Chi nhánh 11, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 133/2020/HĐBĐ/NHCT942 ngày 03/7/2020 được văn phòng công chứng L1 chứng thực số 0498 QS 01/2020-TP/CC-SCC/HĐGD.

[5] Ngày 27/4/2020, bà L và bà Đỗ Thị Thúy S có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản) đối với thửa đất số 82 và 83 cùng tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Long An được VPCC T chứng thực số 790, quyền số 4TP/CC-SCC/HĐGD, việc ký kết hợp đồng này chỉ đảm bảo cho khoản vay 300.000.000 giữa bà L và bà S chứ không có việc bà L chuyển nhượng các thửa đất trên cho bà S.

Ngày 19/6/2020 bà Đỗ Thị Thúy S ký hợp đồng ủy quyền cho ông Lê Mạnh H1 tại Văn phòng công chứng D chứng thực số 01/2020TP/CC-SCC-HĐGD trong phạm vi ủy quyền của mình ông H1 thay mặt bà S toàn quyền quyết định, quản lý sử dụng, đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, cho thuê, cho mượn (ký hủy bỏ đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, cho mượn) ...

Ngày 23/6/2020 ông Lê Mạnh H1 đại diện cho bà Đỗ Thị Thúy S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Ái V1 tại Văn phòng công chứng L1 số công chứng 0446 quyền số 01/2020-TP/CC-SCC/HĐGD. Tuy nhiên theo lời trình bày của ông Lê Mạnh H1 do vào ngày

19/6/2020 bà Nguyễn Ái V1 có vay của ông H1 số tiền 2.000.000.000 đồng (H1 tỷ đồng) với lý do là mua tài sản của bà S, theo quy định thì phải ký ủy quyền tài sản cho ông H1 để ông H1 toàn quyền quyết định, sau đó ông H1 sẽ ký mua bán cho bên mua (bà V1) để vay Ngân hàng hoàn lại tiền cho ông H1, sau đó khoảng 10; 15 ngày bà V1 đã thanh toán tiền cho ông H1, mọi giao dịch giữa bà L, bà S và bà V1 ông H1 đều không biết.

[6] Tại bản tự khai của bà S thì bà S thừa nhận việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để đảm bảo cho khoản vay giữa bà L và bà S. Do hoàn cảnh gia đình bà L khó khăn nên bà S ngỏ ý yêu cầu bà L bán cho 01 phần đất là 8m ngang dài hết đất để bà khỏi phải đóng lãi vì khả năng đóng lãi là không khả thi. Bà L đồng ý hai bên tiến hành thủ tục thì lúc đó cháu bà L gửi đơn lên xã ngăn chặn không cho bán tài sản này, Khi bà S cho người xuống đo vẽ thì bà L không cho, bà L yêu cầu đưa hết số tiền còn lại mới cho đo vẽ, tách sổ bà S không đồng ý vì thời hạn còn lại là 16 tháng lúc đó bà L khởi kiện tôi, trong khi tôi chưa hề ra hợp đồng, còn về phần ông H1, bà V1 là người đứng tên dùm tôi để vay ngân hàng. Đúng thời hạn trên tôi sẽ tách sổ, chuyển thổ trả lại sổ cho bà L đúng thời hạn. Bà S đồng ý vô hiệu hợp đồng thế chấp giữa bà V1 với ngân hàng V vì đây là tài sản bà S vay của ông H1 chứ không phải là mua bán hay chuyển nhượng gì. theo trình bày của ông Lê Mạnh H1 do vào ngày 19/6/2020 bà Nguyễn Ái V1 có vay của ông H1 số tiền 2.000.000.000 đồng (H1 tỷ đồng) với lý do là mua tài sản của bà S, theo quy định thì pH4 ký ủy quyền tài sản cho ông H1 để ông H1 toàn quyền quyết định, sau đó ông H1 sẽ ký mua bán cho bên mua (bà V1) để vay Ngân hàng hoàn lại tiền cho ông H1, sau đó khoảng 10; 15 ngày bà V1 đã thanh toán tiền cho ông H1, mọi giao dịch giữa bà L, bà S và bà V1 ông H1 đều không biết. Bà V1 cũng thừa nhận đứng tên dùm bà S để hỗ trợ vay vốn ngân hàng vì bà S nợ xấu nên không thể vay đây là tình tiết không phải chứng minh theo điều 92 Bộ luật dân sự.

[7] Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ 13/01/2021 thì hiện trạng trên thửa đất số 82, 83 có nhà chính có kết cấu bê tông cốt thép, nền gạch men (được thể hiện là nhà 1 + chuồng heo) là tài sản của bà L, bà Phạm Thị H1 và ông Phạm Văn B1; nhà có kết cấu bê tông cốt thép, nền gạch men (được thể hiện là nhà 2 + chuồng bò) do bà Trần Thị G1 và Phạm Chí H3 đang quản lý, sử dụng; nhà tình nghĩa kết cấu móng cột gạch, tường xây chưa tô do bà Phạm Thị T3 đang quản lý, sử dụng (BL 534,535).

Tại thời điểm nhận thế chấp, Ngân hàng không kiểm tra tài sản thế chấp cũng như không hỏi ý kiến những người đang sống tại phần diện tích đất thế chấp Vì vậy có đủ cơ sở xác định các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đều chỉ được ký kết về hình thức còn trên thực tế thì không có việc chuyển nhượng các thửa đất trên từ bà L sang bà S, từ ông H1 thay mặt bà S

sang bà V1. Do đó cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà L sang bà S, vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa bà S với ông H1, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 thay mặt bà S với bà V1 là có cơ sở.

[8] Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Ngân hàng V yêu cầu buộc bà L, bà S, ông H1, bà V1 có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại cho ngân hàng V. Vấn đề này tòa án cấp sơ thẩm đã giải thích về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng ngân hàng V không yêu cầu.

Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện Ngân hàng CT trình bày bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu bà Đỗ Thị Thúy S, ông Lê Mạnh H1 và bà Nguyễn Ái V1 có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại cho V toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi và các chi phí khác phát sinh (nếu có) trong trường hợp chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản số 133/2020/HĐĐB-NHCT942-PBL ngày 03/7/2020. Yêu cầu này phát sinh sau thời điểm Tòa án tiến hành hòa giải, công khai chứng cứ nên không được chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Nếu sau này các đương sự có phát sinh tranh chấp sẽ yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét giải quyết. Nay ngân hàng V kháng cáo đề nghị tòa án cấp phúc thẩm xem xét là vượt quá phạm vi thẩm quyền xem xét, giải quyết của tòa án cấp phúc thẩm.

[9] Trong vụ án này nguyên đơn khởi kiện cho rằng quyền sử dụng thửa đất số 82 và 83 cùng tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Long An Diện tích đo đạc thực tế 02 thửa là 7492.6m<sup>2</sup> là tài sản của bà L việc bà L chuyển nhượng các thửa đất trên cho bà S là để đảm bảo cho khoản vay chứ không hề có mua bán, chuyển nhượng. Vì vậy bà L yêu cầu vô hiệu HĐCN, hợp đồng ủy quyền, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Như vậy các quan hệ pháp luật cần phải được xem xét, giải quyết trong vụ án này bao gồm: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ”, “hợp đồng tín dụng”, “hợp đồng ủy quyền”, “Hợp đồng thế chấp” và “yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” Tòa án cấp sơ thẩm trên thực tế đã xem xét giải quyết tất cả các quan hệ pháp luật có tranh chấp nêu trên nhưng lại chỉ xác định các quan hệ pháp luật có tranh chấp trong vụ án gồm “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, hợp đồng tín dụng*” là chưa đầy đủ cần rút kinh nghiệm.

[10] Từ những nhận định trên, Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng V, chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, giữ nguyên Bản án sơ thẩm..

[11] Về án phí phúc thẩm: Ngân hàng V phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên;

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng CT.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 225/2024/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đ1.

Căn cứ 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 147; Điều 157; Điều 165, Điều 228; Điều 244; Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 122, Điều 124; Điều 133; Điều 357; Điều 468; Điều 463, Điều 466 Bộ luật Dân sự; Căn cứ Điều 26; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 L về việc “yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền”.

1.1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 790, quyền số 04/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/4/2020 tại Văn phòng công chứng T giữa bà L với bà Đỗ Thị Thúy S đối với phần đất diện tích 7.492,6m<sup>2</sup>, thuộc các thửa đất số 82, 83, tờ bản đồ số 17, tại ấp Hiệp Hòa 1, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Long An.

1.2. Vô hiệu hợp đồng ủy quyền số 1588, quyền số 01/2020TP/CC-SCC-HĐGD ngày 19/6/2020 tại Văn phòng công chứng D giữa bà Đỗ Thị Thúy S với ông Lê Mạnh H1 đối với phần đất diện tích 7.492,6m<sup>2</sup>, thuộc các thửa đất số 82, 83, tờ bản đồ số 17, tại ấp Hiệp Hòa 1, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Long An.

1.3. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0406, quyền số 01/2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/6/2020 tại Văn phòng công chứng L1 giữa bà Đỗ Thị Thúy S do ông Lê Mạnh H1 đại diện theo ủy quyền với bà Nguyễn Ái V1 đối với phần đất diện tích 7.492,6m<sup>2</sup>, thuộc các thửa đất số 82, 83, tờ bản đồ số 17, tại ấp Hiệp Hòa 1, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Long An.

1.4. Vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 133/2020/HĐĐB-NHCT942-PBL ngày 03/7/2020 giữa bà Nguyễn Ái V1; Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng Vận tải Thương mại G với Ngân hàng CT – Chi nhánh 11, thành phố Hồ Chí Minh.

Ngân hàng TMCP CT có nghĩa vụ nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thu hồi, điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp không nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền, Cơ quan Tài nguyên môi trường, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại

huyện Đ1 căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thu hồi, chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng cho các bên đương sự theo quy định tại khoản 6 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

Bà L được liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký và làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang sử dụng tại thửa đất số 82, 83, tờ bản đồ số 17, diện tích 7.492,6m<sup>2</sup> tại ấp Hiệp Hòa 1, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Long An theo quy định của pháp luật về đất đai.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

(Vị trí, tứ cận, tờ bản đồ, loại đất nêu trên tại tại Mảnh trích đo địa chính số 93/2021 do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Trung Nghĩa thực hiện ngày 01/3/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ1 duyệt ngày 05/3/2021- kèm theo bản án).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng CT về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng với bà Nguyễn Ái V1 và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng Vận tải Thương mại G.

Buộc bà Nguyễn Ái V1 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng CT số tiền 2.718.075.194 đồng (H1 tỷ, bảy trăm mười tám triệu, không trăm bảy mươi lăm nghìn, một trăm chín mươi bốn đồng. Trong đó: nợ gốc 1.937.450.000 đồng; tổng nợ lãi: 765.278.526 đồng; lãi phạt 75.346.668 đồng).

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng Vận tải Thương mại G có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng CT số tiền 4.196.621.160 đồng (bốn tỷ, một trăm chín mươi sáu triệu, sáu trăm H1 mười một nghìn, một trăm sáu mươi đồng). Trong đó: nợ gốc 3.000.000.000 đồng; tổng nợ lãi: 764.424.658 đồng; lãi phạt 405.196.502 đồng).

Kể từ 01/8/2024 cho đến khi thi hành xong các khoản tiền bà Nguyễn Ái V1 còn phải tiếp tục chịu lãi theo quy định tại Hợp đồng cho vay số 157/2020-HĐCVHM-NHCT94298 ngày 01/7/2020; Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng Vận tải Thương mại G còn phải tiếp tục chịu lãi, theo quy định tại Hợp đồng cho vay số 171/2020/HĐCVHM-NHCT942-PBL ngày 16/7/2020.

3. Về chi phí đo đạc, định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ tổng cộng là 41.000.000 đồng, bị đơn phải chịu, số tiền này nguyên và người liên quan là Ngân hàng CT đã nộp và chi phí xong nên bị đơn phải nộp lại để trả cho nguyên đơn 36.000.000 đồng; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng CT số tiền là 5.000.000 đồng.

Về nghĩa vụ chậm thi hành án: kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Buộc bà Đỗ Thị Thúy S có nghĩa vụ chịu 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng) tiền án phí Dân sự sơ thẩm.

5.2. Buộc bà Nguyễn Ái V1 phải chịu án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí không có giá và 86.361.504 đồng án phí có giá ngạch (tám mươi sáu triệu, ba trăm sáu mươi một nghìn, năm trăm lẻ bốn đồng) và buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn Xây dựng Vận tải Thương mại G phải chịu án phí là 112.196.621 đồng (một trăm mười hai triệu, một trăm chín mươi sáu nghìn, sáu trăm hai mươi một đồng) tiền án phí Dân sự sơ thẩm.

5.3. Bà L không phải chịu tiền án phí. Hoàn lại cho bà L số tiền 1.200.000 đồng (một triệu hai trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp (theo các biên lai thu số 0006352; 0006353; 0006354 cùng ngày 01/10/2020 và 0011655 ngày 24/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ1).

5.4. Ngân hàng CT không phải chịu tiền án phí. Hoàn lại cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam số tiền 39.153.000 đồng (ba mươi chín triệu, một trăm năm mươi ba nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp (theo biên lai thu số 0000299 ngày 14/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ1).

6. Về án phí phúc thẩm: Ngân hàng CT phải chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm, khấu trừ 300.000 đồng Ngân hàng CT đã nộp theo biên lai thu số 0005418 ngày 14/8/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ1, Ngân hàng CT đã nộp xong.

7. 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a 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.

8. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

***Nơi nhận:***

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đ1;
- Chi cục THADS huyện Đ1;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Huỳnh Hữu Nghĩa**

