

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 349/2024/DS-PT  
Ngày: 12-8-2024  
“V/v Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất, hợp đồng thế chấp quyền sử  
dụng đất”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Bà Lê Thị Bích Tuyền

**Các Thẩm phán:** Ông Nguyễn Thiện Tâm

Bà Huỳnh Thị Phụng

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Hồng Nhật Châu – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

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

Ngày 15 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 207/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 4 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 25 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 181/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Võ Văn T, sinh năm 1956 và bà Tô Thị T1, sinh năm 1960;

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An.

**Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:** Ông Trần Thành N, sinh năm 1989; Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An. (Theo Giấy ủy quyền ngày 08 tháng 12 năm 2022).

**- Bị đơn:** Bà Võ Kiều T2, sinh năm 1969;

Địa chỉ đăng ký thường trú: Số B H, Khu phố E, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tạm trú: Số A đường số A, Khu phố E, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Ngân hàng Thương mại Cổ phần (TMCP) Xuất Nhập khẩu (XNK) Việt Nam (E)

Địa chỉ trụ sở: Tầng H, Tòa nhà V, số G L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Lê Đức T3, sinh năm 1991 và bà Nguyễn Thị Hồng T4, sinh năm 1983; Địa chỉ: Số C N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền ngày 01 tháng 02 năm 2024).

3. Văn phòng C;

Địa chỉ: Số B đường N, Khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn D – Trưởng văn phòng.

4. Văn phòng C1;

Địa chỉ: Số B đường N, Khu phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn Đ – Trưởng văn phòng.

5. Ông Võ Tuấn H, sinh năm 1974;

6. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1974;

7. Ông Võ Thích Tấn V, sinh năm 2007;

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

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần X (E).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 08 tháng 12 năm 2022 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 31 tháng 01 năm 2023 của nguyên đơn ông Võ Văn T, bà Tô Thị T1 và cùng lời trình bày của ông Trần Thành N là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn như sau:*

Ngày 01 tháng 6 năm 2022, vợ chồng ông Võ Văn T, bà Tô Thị T1 và bà Võ Kiều T2 ký kết văn bản thỏa thuận với tiêu đề “Hợp đồng cầm cố tài sản” với nội dung, bà Kiều T2 cho vợ chồng ông T vay số tiền 800.000.000 đồng, thời hạn vay 24 tháng tính từ ngày 01 tháng 6 năm 2022, với lãi suất 1,5%/tháng. Bà Kiều T2 đã giao cho vợ chồng ông T số tiền 700.000.000 đồng, còn lại 100.000.000 đồng bà T2 trừ trước tiền lãi. Theo yêu cầu của bà Kiều T2, cùng ngày vợ chồng ông T ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất số 5749 và 323, tờ bản đồ số 4, đất tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An do ông Võ Văn T đứng tên quyền sử dụng đất cho bà Võ Kiều T2 tại Văn

phòng C, nhằm đảm bảo khả năng thanh toán nợ khi đến hạn của vợ chồng ông T.

Khoảng 06 tháng sau, vợ chồng ông T liên hệ với bà Kiều T2 để thanh toán nợ và nhận lại bản chính 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Kiều T2 cố tình né tránh, không liên lạc được. Sau đó, vợ chồng ông T biết được bà Kiều T2 đã thực hiện thủ tục đứng tên quyền sử dụng hai thửa đất nêu trên. Vì vậy, vợ chồng ông T khởi kiện yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01 tháng 6 năm 2022 giữa vợ chồng ông T và bà Kiều T2. Quá trình khởi kiện tại Tòa án, vợ chồng ông T phát hiện bà Kiều T2 đã thế chấp quyền sử dụng đất 02 thửa đất nêu trên để vay vốn tại E.

Hai thửa đất nêu trên có nguồn gốc của cha mẹ ông T để lại, hiện trên phần đất này có một căn nhà cấp 4 do cháu của ông T là ông Võ Tuấn H cùng gia đình đang quản lý, sử dụng. Trong đó, phần đất và nhà là của cha ông Võ Tuấn H để lại. Vì trước đây chưa tách thửa được nên ông T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ hai thửa đất.

Vì vậy, ông Võ Văn T và bà Tô Thị T1 khởi kiện, yêu cầu Tòa án:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 19574, quyền số 20/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01-6-2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T5 giữa ông Võ Văn T, bà Tô Thị T1 với bà Võ Kiều T2 đối với thửa đất số 5749, diện tích 300m<sup>2</sup>, loại đất ONT và thửa đất số 323, diện tích 1.629m<sup>2</sup>, loại đất BHK, cùng tờ bản đồ số 4, đất tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An.

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 4904, quyền số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16-6-2022 tại Văn phòng C1 giữa bà Võ Kiều T2 với Ngân hàng TMCP X đối với thửa đất số 5749, diện tích 300m<sup>2</sup>, loại đất ONT và thửa đất số 323, diện tích 1.629m<sup>2</sup>, loại đất BHK cùng tờ bản đồ số 4, đất tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ngân hàng TMCP X trình bày:*

Ngày 17 tháng 6 năm 2022, bà Võ Kiều T2 và E ký Hợp đồng tín dụng số 2212-LAV-220052169, số tiền vay là 2.000.000.000 đồng để bổ sung vốn lưu động kinh doanh. Thực hiện Hợp đồng tín dụng, E đã giải ngân và bà T2 đã nhận nợ theo Khế ước nhận nợ. Để đảm bảo khoản vay nêu trên, bà T2 đã thế chấp quyền sử dụng thửa đất 5749, diện tích 300m<sup>2</sup>, loại đất ONT và thửa đất số 323, diện tích 1.629m<sup>2</sup>, loại đất BHK, cùng Tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An theo Hợp đồng thế chấp số 40/2022/EIB-TĐ/TCTS ngày 16-6-2022, công chứng tại Văn phòng C1, tỉnh Long An, số công chứng 4904, quyền số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD, có đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện C, tỉnh Long An.

Các Hợp đồng thế chấp giữa E và bà Võ Kiều T2 được công chứng, đăng ký thế chấp đúng quy định pháp luật, vì vậy, E đề nghị công nhận quyền sử dụng đất các thửa đất trên là của bà T2.

E đã khởi kiện bà Võ Kiều T2 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” tại Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức đã thụ lý nhưng chưa có kết quả giải quyết.

Trước khi quyết định ký Hợp đồng tín dụng với bà T2, E đã tiến hành xác minh, thẩm định tài sản thế chấp theo đúng trình tự quy định.

Vì vậy, E không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất hai thửa đất nêu trên.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Võ Tuấn H trình bày:* Ông Võ Văn T là chú ruột của ông. Ông Võ Văn T đứng tên quyền sử dụng đất thửa số 5749 và thửa 323, tờ bản đồ số 4, đất tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An. Nguồn gốc phần đất này là của ông bà nội để lại. Hiện ông cùng gia đình đang sinh sống trên phần đất này. Trên đất có căn nhà và các công trình khác của gia đình ông. Ông đã sinh sống trên phần đất này tính đến nay đã gần 50 năm. Căn nhà là của cha ông để lại cho ông. Chú ông có hứa tách phần đất mà ông đang sử dụng trong thửa đất nêu trên để ông đứng tên quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, cho đến nay, ông T vẫn chưa tách đất, chuyển tên sang cho ông. Cách đây một thời gian khá lâu, ông có nghe ông T kêu bán đất, có người vô xem phần đất này, ông cũng cho họ xem, chụp ảnh nhưng không ai hỏi ý kiến hay thương lượng gì với ông. Nay nhận được thông báo của Tòa án, ông xác định thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông T về việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thế chấp đối với phần đất nêu trên. Gia đình ông gồm có 03 người, hiện sinh sống trên phần đất này, gồm ông, vợ ông là Nguyễn Thị S và con là Võ Thích Tấn V.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 25 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An đã quyết định như sau:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 167 Luật Đất đai; các Điều 117, 122, 123, 124, 407 Bộ luật Dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn T, bà Tô Thị T1 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” với bà Võ Kiều T2.

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 19574, quyền số 20/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01-6-2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T5 giữa ông Võ Văn T, bà Tô Thị T1 với bà Võ Kiều T2 đối với thửa đất số 5749, diện tích 300m<sup>2</sup>, loại đất ONT và thửa đất số 323, diện tích 1.629m<sup>2</sup>, loại đất BHK, cùng Tờ bản đồ số 4, đất tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An.

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 4904, quyền số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16-6-2022 tại Văn phòng C1

giữa bà Võ Kiều T2 với Ngân hàng TMCP X đối với thửa đất số 5749, diện tích 300m<sup>2</sup>, loại đất ONT và thửa đất số 323, diện tích 1.629m<sup>2</sup>, loại đất BHK cùng Tờ bản đồ số 4, đất tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An.

Ông Võ Văn T có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để tiến hành thủ tục đứng tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 5749, diện tích 300m<sup>2</sup>, loại đất ONT và thửa đất số 323, diện tích 1.629m<sup>2</sup>, loại đất BHK cùng Tờ bản đồ số 4, đất tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An.

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 biến động hoặc cấp giấy chứng nhận phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Võ Kiều T2 phải chịu 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng.

Về chi phí tố tụng khác là 1.000.000 (một triệu) đồng. Bà Võ Kiều T2 phải chịu. Ông Võ Văn T và bà Tô Thị T1 đã nộp đủ. Bà Võ Kiều T2 phải thanh toán cho ông Võ Văn T và bà Tô Thị T1 số tiền 1.000.000 (một triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ của các đương sự trong giai đoạn thi hành án.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 31 tháng 01 năm 2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

*Nguyên đơn ông T và bà Tô Thị T1 do ông N đại diện ủy quyền trình bày:* Không đồng ý yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 5749 và 323 vào ngày 01 tháng 6 năm 2022 giữa bà Kiều T2 và ông T, bà Tô Thị T1 vô hiệu là do giả tạo che giấu hợp đồng vay số tiền 800.000.000 đồng; ông T và bà Tô Thị T1 đã chứng minh cùng ngày 01 tháng 6 năm 2022 giữa hai bên có giao dịch vay số tiền trên. Do vậy, hợp đồng thế chấp QSDĐ giữa bà Kiều T2 và Ngân hàng phải bị vô hiệu theo. Không có quy định nào cho rằng hợp đồng thế chấp giữa bà Kiều T2 và Ngân hàng được đăng ký hợp pháp là không bị vô hiệu. Thời điểm Ngân hàng tiến hành xem xét thẩm định thì bà Kiều T2 chưa đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ, trên đất có tài sản của người thứ 3 đang sinh sống là của ông H và gia đình ông H nhưng không có căn cứ chứng minh ông H biết việc bà Kiều T2 thế chấp tài sản ông H đang quản lý sử dụng cho Ngân hàng, cũng như chứng minh việc ông H và gia đình đồng ý

việc thế chấp tài sản của mình. Bà Kiều T2 chưa được bàn giao thửa đất số 5749 và 323 để quản lý và sử dụng nên không thỏa mãn điều kiện bảo vệ Ngân hàng là người thứ 03 ngay tình.

Ngân hàng đưa ra hình ảnh ông H để cho rằng ông H biết và đồng ý cho Ngân hàng xem xét thẩm định là chưa phù hợp vì dữ liệu hình ảnh có thể lấy được ở nhiều kênh thông tin, có thể do bà T2 cung cấp. Hình ảnh hoàn toàn không chứng minh được có nhân viên Ngân hàng vào thời điểm đó.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do bà T4 đại diện ủy quyền có lời trình bày:* Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Võ Văn T, bà Tô Thị T1 với bà Võ Kiều T2 là hoàn toàn tự nguyện, hợp pháp, giao dịch chuyển nhượng đã hoàn thành và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C chứng nhận chủ sở hữu hợp pháp tài sản trên là của bà Võ Kiều T2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DB 346267, sổ vào sổ cấp GCN: CH 06406 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 23 tháng 6 năm 2021, cập nhật thay đổi chủ sở hữu cho bà Võ Kiều T2 ngày 09 tháng 6 năm 2022 chứng minh chủ sở hữu hợp pháp tài sản trên là bà Võ Kiều T2.

E thực hiện thế chấp tài sản bảo đảm ngay tình, hợp pháp. Việc thẩm định hồ sơ cho vay của E và ký kết Hợp đồng thế chấp giữa E và bà Võ Kiều T2 là hoàn toàn tuân thủ đúng quy định pháp luật. Hợp đồng thế chấp giữa E và bà Võ Kiều T2 được công chứng, đăng ký thế chấp đúng quy định pháp luật tại Văn phòng C1, tỉnh Long An. Đồng thời E đã đăng ký giao dịch bảo đảm và cập nhật vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước khi nhận thế chấp, Ngân hàng có tiến hành thẩm định, người đang sinh sống trên đất xác định là người nhà của chủ đất, và cho phép nhân viên thẩm định tiến hành thẩm định, chụp ảnh thửa đất, trong, ngoài căn nhà, đã cung cấp các hình ảnh cho Tòa án. Do đó, Ngân hàng không thể biết và không có điều kiện biết được tài sản thế chấp sẽ phát sinh tranh chấp về sau. Ngân hàng tiến hành thẩm định ngày 03 tháng 6, đến ngày 06 tháng 6 thì ra phiếu báo kết quả thẩm định giá, đến ngày 16 tháng 6 thì thực hiện thủ tục nhận thế chấp tài sản theo đúng quy định pháp luật, tại thời điểm nhận thế chấp bà Võ Kiều T2 đã cung cấp đầy đủ giấy tờ xác định bà T2 là chủ sở hữu hợp pháp tài sản thế chấp.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự về “Bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu” thì giao dịch “Hợp đồng thế chấp tài sản” giữa bà Võ Kiều T2 và Eximbank Thảo Đ1 là giao dịch hợp pháp, E là “người thứ ba ngay tình” cần phải được bảo vệ và hợp đồng thế chấp không bị vô hiệu. Đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi của Ngân hàng theo hướng dẫn trả lời tại câu hỏi số 10 của Công văn số 64/TATC ngày 03 tháng 4 năm 2019, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu:

Cấp phúc thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình. Ngân hàng kháng

cáo đúng quy định tại Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về yêu cầu kháng cáo: Ngày 01 tháng 6 năm 2022 giữa ông T và bà Kiều T2 có ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 5749 và 323. Ông T và bà Tô Thị T1 đã chứng minh được cùng ngày giữa bà Kiều T2 và ông T, bà Tô Thị T1 có giao dịch vay bà Kiều T2 số tiền 800.000.000 đồng, bà Kiều T2 giao 700.000.000 đồng. Thời hạn vay 24 tháng, nếu hết thời hạn trên chưa trả tiền vay thì hai bên gia hạn thêm 01 năm. Sau đó bà T2 cập nhận đứng tên QSDĐ mà ông T và bà Tô Thị T1 không biết, hoàn toàn chưa có việc giao đất cho bà Kiều T2 quản lý và sử dụng, trên thửa 323 có căn nhà của gia đình ông H đang sinh sống mà không có ý kiến của gia đình ông H. Như vậy, có đủ căn cứ để xác định hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 5749 và 323 là giả tạo nhằm che giấu giao dịch của hợp đồng vay tài sản nên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự.

Bà T2 đứng tên QSDĐ nhưng ông T và bà Tô Thị T1 không biết sau đó lại tiếp tục thế chấp thửa đất số 5749 và 322 cho Ngân hàng để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng giữa bà Kiều T2 và Ngân hàng. Ngân hàng không chứng minh được ông H và ông T, bà Tô Thị T1 biết việc bà Kiều T2 thế chấp 02 thửa đất trên cho Ngân hàng và đồng ý, không được giải thích quyền và nghĩa vụ của việc thế chấp tài sản mà trên đất có người thứ 03 đang quản lý và sử dụng. Hoàn toàn không có việc chuyển giao 02 thửa đất trên cho bà Kiều T2 quản lý và sử dụng nên Ngân hàng không thỏa mãn điều kiện để được áp dụng người thứ 3 ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự và Công văn 64/TANDTC-PC của Tòa án nhân dân tối cao về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính.

Từ những điểm trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng. Căn cứ khoản 1 Điều 308 giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 25 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Ngân hàng kháng cáo hợp lệ nên vụ án được xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn bà T2 Tòa án đã tổng đạt giấy báo phiên tòa 02 lần, ông H, bà S, ông V và Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T5, Lê Văn Đ có đơn xin xét xử vắng mặt; nên xét xử vắng mặt những người nêu trên là phù hợp theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Ngân hàng kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Căn cứ phạm vi xét xử phúc thẩm quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét nội dung vụ án có liên quan đến kháng cáo.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo thấy rằng: Ngày 01 tháng 6 năm 2022, ông T và vợ là bà Tô Thị T1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 5749, diện tích 300m<sup>2</sup> và thửa đất số 323, diện tích 1.629m<sup>2</sup>, cùng tờ bản đồ số 4, đất tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An cho bà Võ Kiều T2. Ngày 01 tháng 6 năm 2022 hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C. Cùng ngày giữa ông T, bà T2 có ký kết hợp đồng vay số tiền 800.000.000 đồng, thời hạn vay 24 tháng, tài sản đảm bảo là QSDĐ thửa số 323 và 5749. Hai bên thỏa thuận nếu bên vay vi phạm trả tiền gốc và tiền lãi thì gia hạn hợp đồng thêm 01 năm.

[4.1] Căn cứ khoản 1 Điều 124 quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo “khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan”. Từ căn cứ trên xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01 tháng 6 năm 2022 giữa vợ chồng ông T, bà Tô Thị T1 với bà Võ Kiều T2 là Hợp đồng giả tạo, nhằm che giấu giao dịch vay tài sản số tiền 800.000.000 đồng giữa ông T, bà Tô Thị T1 và bà Kiều T2. Vì vậy, đủ căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01 tháng 6 năm 2022 giữa ông Võ Văn T, bà Tô Thị T1 với bà Võ Kiều T2 là vô hiệu do giả tạo.

[4.2] Đến ngày 09 tháng 6 năm 2022 thì bà T2 cập nhật QSDĐ tên bà T2 và thế chấp thửa đất số 323 và 5749 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần X vay số tiền 2.000.000.000 đồng. Ngày 31 tháng 5 năm 2022 bà Kiều T2 có đơn yêu cầu Ngân hàng thẩm định tài sản và tiến hành định giá tài sản vào ngày 06 tháng 6 năm 2022 đối với thửa đất 5749, diện tích 300m<sup>2</sup> và thửa đất số 323, diện tích 1.629m<sup>2</sup> giá 2.900.000.000 đồng.

[4.3] Tại hồ sơ cũng như qua lời trình bày trên thửa đất số 323 có căn nhà cấp 4 của ông H và gia đình đang sinh sống. Việc Ngân hàng vào thẩm định tài sản ông H không được hỏi ý kiến và biết lý do. Nguồn gốc thửa 323 của cha ông H để lại cho ông H quản lý và sử dụng, ông T là người đứng tên chưa thực hiện thủ tục tách thửa.

[4.4] Ngày 09 tháng 6 năm 2022, bà Kiều T2 được ghi chú biến động vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chủ sử dụng thửa đất số 5749, diện tích 300m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 4 và thửa đất số 323, diện tích 1.629m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, bà Kiều T2 hoàn toàn chưa được bàn giao nhà và đất, chưa được thực hiện quyền của người sở hữu tài sản nhưng sau đó tiếp tục thế chấp tài sản trên cho Ngân hàng để đảm bảo số tiền vay.

[4.5] Ngày 17 tháng 6 năm 2022, Ngân hàng TMCP X và bà Kiều T2 ký kết Hợp đồng tín dụng số 2212-LAV-220052169. Theo đó Ngân hàng cho bà T2 vay số tiền là 2.000.000.000 đồng. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng thửa đất số 323 và 5749. Việc thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên được ghi nhận cụ thể tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 40/2022/EIB-TĐ/TCTS ngày 16 tháng 6 năm 2022, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C vào ngày 16 tháng 6 năm 2022. Ngân hàng căn cứ vào biên bản thẩm

định ngày 03 tháng 6 năm 2022 để giải ngân cho bà Kiều T2 số tiền 2.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, thời điểm Ngân hàng xem xét thẩm định thì bà Kiều T2 hoàn toàn chưa đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ (bà Kiều T2 cập nhật biến động sang tên vào ngày 09 tháng 6 năm 2022).

[4.6] Theo E việc thẩm định tài sản thế chấp được tiến hành theo sự chỉ dẫn của người đề nghị vay vốn là bà Kiều T2. Tại thời điểm thẩm định, trên đất có căn nhà do gia đình ông H đang quản lý, sử dụng, đồng thời chưa có bất kỳ văn bản nào xác định quyền của bà Kiều T2 đối với đất và tài sản trên đất thẩm định và không có chứng cứ chứng minh ông H đồng ý việc thẩm định của Ngân hàng. Tại phiên tòa, đại diện E xác định, biên bản khảo sát thực tế ngày 03 tháng 6 năm 2022, chỉ có chữ ký của bà Kiều T2, ngoài ra không có ý kiến hay chữ ký của người đang quản lý hoặc sở hữu tài sản thẩm định. Ngân hàng yêu cầu xem xét người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự và Công văn 64/TANDTC-PC của Tòa án nhân dân tối cao về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính. Mặc dù bà Kiều T2 đã được cập nhật QSDĐ sang tên nhưng chưa được bàn giao thửa đất số 5749 và 323 để quản lý và sử dụng nên chưa thỏa mãn điều kiện tại Điều 317 Bộ luật Dân sự là thế chấp tài sản là việc người thế chấp dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để áp dụng quy định pháp luật bảo vệ người thứ ba ngay tình theo Công văn 64/TANDTC-PC. Do vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T và bà Tô Thị T1 là có căn cứ.

[5] Xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo Điều 131 Bộ luật Dân sự. Giao dịch giữa nên không phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ khi xác lập hợp đồng. Các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Hợp đồng chuyển nhượng ngày 01 tháng 6 năm 2022 giữa ông T và bà Kiều T2 là hợp đồng giả tạo che giấu giao dịch hợp đồng vay tài sản, hợp đồng giả tạo bị tuyên vô hiệu còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan. Nhưng do bà Kiều T2 vắng mặt nên sau này có quyền khởi kiện tranh chấp hợp đồng vay tài sản với ông T và bà Tô Thị T1 một vụ tranh chấp khác.

[6] Từ nhận định mục [4], không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 25 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An. LỜI đề nghị của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An có căn cứ chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên Ngân hàng phải chịu theo Điều 148 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần X.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 25 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 167 Luật Đất đai;

Căn cứ các Điều 117, 122, 123, 124, 407 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn T, bà Tô Thị T1 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” với bà Võ Kiều T2.

1. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 19574, quyền số 20/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01 tháng 6 năm 2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T5 giữa ông Võ Văn T, bà Tô Thị T1 với bà Võ Kiều T2 đối với thửa đất số 5749, diện tích 300m<sup>2</sup>, loại đất ONT và thửa đất số 323, diện tích 1.629m<sup>2</sup>, loại đất BHK, cùng tờ bản đồ số 4, đất tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An.

2. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 4904, quyền số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16 tháng 6 năm 2022 tại Văn phòng C1 giữa bà Võ Kiều T2 với Ngân hàng TMCP X đối với thửa đất số 5749, diện tích 300m<sup>2</sup>, loại đất ONT và thửa đất số 323, diện tích 1.629m<sup>2</sup>, loại đất BHK cùng Tờ bản đồ số 4, đất tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An.

3. Ông Võ Văn T có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để tiến hành thủ tục đứng tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 5749, diện tích 300m<sup>2</sup>, loại đất ONT và thửa đất số 323, diện tích 1.629m<sup>2</sup>, loại đất BHK cùng tờ bản đồ số 4, đất tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An.

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 biến động hoặc cấp giấy chứng nhận phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Võ Kiều T2 phải chịu 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng.

5. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Võ Kiều T2 phải chịu 1.000.000 (một triệu) đồng. Ông Võ Văn T và bà Tô Thị T1 đã nộp chi phí trên nên bà Võ Kiều T2 phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Võ Văn T và bà Tô Thị T1 số tiền 1.000.000 (một triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc Ngân hàng TMCP X phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Khấu trừ 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0011048 ngày 01 tháng 02 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

7. Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay sau khi tuyên án.

Bản án 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

***Nơi nhận:***

- TANDCC tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Cần Giuộc;
- Chi cục THADS huyện Cần Giuộc;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

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

**Lê Thị Bích Tuyên**