TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: 78/2024/DS-PT Ngày: 13-6-2024 **V/v:** "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng Dân sự vay tài sản, tranh chấp hợp đồng tín dụng và tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất".	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Vân

Ông Nguyễn Thành Tâm

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Đạt Nguyên – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Ông Trần Minh Công – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 13 tháng 6 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 37/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng 3 năm 2024 về tranh chấp: *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng Dân sự vay tài sản, hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 50/2023/DS-ST ngày 21/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 91/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 3 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 68/2024/QĐ-PT ngày 13 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Vợ chồng ông K, sinh năm: 1978, bà Ka H, sinh năm: 1981; cư trú tại số B, đường H, tổ A, thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

- *Bị đơn:* Vợ chồng ông Vũ Văn T, sinh năm: 1979, bà Đỗ Thị H1, sinh năm: 1989; cư trú tại số B, đường H, tổ A, thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng; ông T có mặt, bà H1 vắng mặt.

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

1. Ngân hàng thương mại cổ phần X (sau đây viết tắt là E); địa chỉ: tầng H - V, số G, đường L và số D, đường L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp:

+ Ông Trần Tấn L, là người đại diện theo pháp luật (Tổng Giám đốc).

+ Ông Vũ Công V, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 229/2024/EIB-TGĐ ngày 17/4/2024); vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị Hồng T1, sinh năm: 1983; địa chỉ liên hệ số C - C, đường N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 229/2024/EIB-TGĐ ngày 17/4/2024); có mặt.

2. Vợ chồng ông Nguyễn Trường G, sinh năm: 1985, bà Hoàng Thị Hồng L1, sinh năm: 1994; cư trú tại căn hộ A, lô B chung cư G, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

3. Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh L2; địa chỉ số H, đường L, thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Thanh L2, là người đại diện theo pháp luật (Trưởng Văn phòng); vắng mặt.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 27/10/2022, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của vợ chồng ông K, bà Ka H thì: Do cần vốn làm ăn nên vào ngày 16/4/2020 vợ chồng ông, bà cùng với vợ chồng ông G, bà L2 có lập biên bản thỏa thuận về việc làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông G, bà L2 diện tích đất 982m^2 (trong đó có 300m^2 đất ở tại đô thị và 682m^2 đất trồng cây công nghiệp lâu năm) thuộc thửa đất số 1055, tờ bản đồ số 25 thị trấn L, huyện B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 924568 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 15/9/2011 để nhờ vay vốn ngân hàng.

Để thực hiện thỏa thuận trên, ngày 16/4/2020 vợ chồng ông, bà và ông G đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh L2 công chứng số 1801, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 05/5/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B đã điều chỉnh sang tên cho ông G tại trang 4 trong Giấy chứng nhận.

Sau đó, do cần tiền vốn lớn hơn nên vợ chồng ông, bà đã vay tiền của vợ chồng ông T, bà H1 và đồng ý sang tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

cho vợ chồng ông T, bà H1 với mục đích là nhờ vay vốn tại ngân hàng. Sau khi thỏa thuận, ngày 25/01/2022 các bên gồm vợ chồng ông, bà; vợ chồng ông T, bà H1 và ông G đã thỏa thuận vợ chồng ông, bà vay của vợ chồng ông T, bà H1 số tiền 3.000.000.000đ, thời hạn vay 03 tháng kể từ ngày vay 25/01/2022, lãi suất theo thỏa thuận, nếu quá thời hạn mà không trả nợ thì phải chịu lãi suất quá hạn bằng 20%/năm tương ứng với thời gian chậm trả; vợ chồng ông G, bà L2 có trách nhiệm thực hiện việc sang tên cho vợ chồng ông T, bà H1. Vì vậy, ngày 09/02/2022 vợ chồng ông G, bà H1 đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh L2 công chứng số 1259, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Đến ngày 15/3/2022 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B điều chỉnh sang tên cho bà H1. Ngày 28/3/2022 vợ chồng ông T, bà H1 đã thế chấp tài sản là toàn bộ thửa đất trên cho Ngân hàng thương mại cổ phần X (sau đây viết tắt là E) để vay tiền.

Do đó, vợ chồng ông, bà có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông, bà với ông Nguyễn Trường G được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh L2 công chứng số 1801, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/4/2020.

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Trường G, bà Hoàng Thị Hồng L1 với bà Đỗ Thị H1 được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh L2 công chứng số 1259, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/02/2022.

- Vợ chồng ông Vũ Văn T, bà Đỗ Thị H1 thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về quá trình vay tiền cũng như làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi làm thủ tục sang tên toàn bộ thửa đất số 1055, tờ bản đồ số 25 thị trấn L, huyện B thì ngày 28/3/2022 vợ chồng ông, bà đã thế chấp tài sản trên cho E để vay số tiền 2.000.000.000đ, mục đích vay là để bổ sung vốn kinh doanh phân bón, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất trong hạn 11,3%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% mức lãi suất trong hạn. Sau đó do vợ chồng ông K, bà Ka H không trả tiền nên vợ chồng ông, bà không có tiền để trả cho ngân hàng.

Vợ chồng ông, bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông K, bà Ka H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/02/2022 và đồng ý sang tên lại quyền sử đất và tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng ông K, bà Ka H. Tuy nhiên, vợ chồng ông, bà có yêu cầu buộc vợ chồng ông K, bà Ka H phải trả cho vợ chồng ông, bà số tiền vay gốc là 3.000.000.000đ và lãi suất kể từ ngày vay 25/01/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của E về việc yêu cầu vợ chồng ông, bà phải trả số tiền gốc vay là 2.000.000.000đ cùng lãi suất theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký ngày 28/3/2022 thì vợ chồng ông, bà đồng ý.

- Theo lời trình bày của ông Lê Quang M, người đại diện hợp pháp của E tại giai đoạn sơ thẩm, thì:

Ngày 28/3/2022 vợ chồng ông T, bà H1 thế chấp tài sản là lô đất có diện tích 982m^2 (trong đó có 300m^2 đất ở tại đô thị và 682m^2 đất trồng cây công nghiệp lâu năm) thuộc thửa số 1055, tờ bản đồ số 25; tọa lạc tại thị trấn L, huyện B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 924568 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 15/9/2011 cho E, Chi nhánh L3, Phòng G1 để vay số tiền 2.000.000.000đ theo hợp đồng tín dụng số 1203-LAV-220024685; mục đích vay là để bổ sung vốn kinh doanh phân bón, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất trong hạn 11,3%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% mức lãi suất trong hạn.

Quá trình vay vốn vợ chồng ông T, bà H1 đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả lãi. Đến ngày 08/3/2023 vợ chồng ông T, bà H1 đã làm thủ tục đáo hạn và tiếp tục vay số tiền gốc là 2.000.000.000đ, sau đó đã trả được 19.869.785đ tiền lãi.

Nay các bên phát sinh tranh chấp thì E yêu cầu vợ chồng ông T, bà H1 phải trả tổng số tiền là 2.108.081.671đ và tiếp tục yêu cầu tính lãi phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kể từ ngày 22/9/2023 cho đến khi thanh toán xong số tiền gốc còn nợ. Nếu vợ chồng ông T, bà H1 không thanh toán hoặc thanh toán không đủ nợ cho ngân hàng thì yêu cầu phát mãi tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ.

- Theo lời trình bày vợ chồng ông Nguyễn Trường G, bà Hoàng Thị Hồng L1 thì: Vợ chồng ông, bà thống nhất về quá trình vay tiền và làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất như lời trình bày của nguyên đơn.

Sau khi thống nhất thỏa thuận giữa ba bên là vợ chồng ông, bà; vợ chồng ông K, bà Ka H và vợ chồng ông T, bà H1 thì ngày 09/02/2022 ông G với bà H1 đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh L2 công chứng số 1259, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD và ngày 15/3/2022 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B điều chỉnh sang tên cho bà H1. Sau đó vợ chồng ông K, bà Ka H đã ghi giấy vay tiền cho vợ chồng ông T, bà H1. Ông G cho rằng ông đã làm đúng theo thỏa thuận của ba bên, các bên đã thực hiện xong nên vợ chồng ông, bà không còn liên quan gì đến hai bên còn lại. Việc tranh chấp giữa vợ chồng ông K, bà Ka H với vợ chồng ông T, bà H1 thì vợ chồng ông, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với việc vợ chồng ông K, bà Ka H khởi kiện liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết với vợ chồng ông, bà thì vợ chồng ông, bà đồng ý hủy hợp đồng nói trên.

- Theo lời trình bày của bà Nguyễn Thị Thanh L2, người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh L2, thì: Văn phòng công chứng

Nguyễn Thị Thanh L2 có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông K, bà Ka H với ông G; số công chứng 1801, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/4/2020 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông G, bà L2 với bà H1; số công chứng 1259, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/02/2022 để chuyển nhượng diện tích đất 982m^2 (trong đó có 300m^2 đất ở tại đô thị và 682m^2 đất trồng cây công nghiệp lâu năm) thuộc thửa đất số 1055, tờ bản đồ số 25 thị trấn L, huyện B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 924568 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 15/9/2011. Về hình thức và nội dung của 02 hợp đồng là đầy đủ, đúng theo quy định của pháp luật, các bên tham gia giao dịch này tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh L2 hoàn toàn tự nguyện, sáng suốt và tha thiết yêu cầu để thực hiện giao dịch. Đối với các yêu cầu khác của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này thì Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh L2 không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để giải quyết vụ án theo thẩm quyền.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 50/2023/DS-ST ngày 21/9/2023; Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông K' Bêm, bà Ka H đối với vợ chồng ông Vũ Văn T, bà Đỗ Thị H1 và vợ chồng ông Nguyễn Trường G, bà Hoàng Thị Hồng L1 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa vợ chồng ông K' Bêm, bà Ka H và ông Nguyễn Trường G được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh L2 công chứng số 1801, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/4/2020;

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa vợ chồng ông Nguyễn Trường G, bà Hoàng Thị Hồng L1 và bà Đỗ Thị H1 được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh L2 công chứng số 1259, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/02/2022.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Vũ Văn T, bà Đỗ Thị H1 đối với vợ chồng ông K, bà Ka H về việc *"Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản"*.

Buộc vợ chồng ông K, bà Ka H phải trả cho vợ chồng ông Vũ Văn T, bà Đỗ Thị H1 tổng số tiền là 3.918.050.000đ; trong đó: tiền gốc là 3.000.000.000đ, tiền lãi là 918.050.000đ.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần X - Chi nhánh L3 - Phòng G1 đối với vợ chồng ông Vũ Văn T, bà Đỗ Thị H1 về việc *"Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản"*.

Buộc vợ chồng ông Vũ Văn T, bà Đỗ Thị H1 phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần X - Chi nhánh L3 - Phòng G1 tổng số tiền là 2.108.081.671đ; trong đó: tiền gốc là 2.000.000.000đ, tiền lãi là 108.081.671đ (*tiền lãi đã được tính đến hết ngày 21/9/2023*).

Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18NMT-2022/EIBLĐ-TD/TCTS ngày 28/3/2022 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần X - Chi nhánh L3 - Phòng G1 với vợ chồng ông Vũ Văn T, bà Đỗ Thị H1.

- Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần X - Chi nhánh L3 - Phòng G1 phải trả lại cho vợ chồng ông K, bà Ka H 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 924568 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 15/9/2011 đối với thửa đất số 1055, tờ bản đồ số 25 thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng đứng tên bà Đỗ Thị H1.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 05/10/2023 Ngân hàng thương mại cổ phần X có đơn kháng cáo đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp số 18NMT-2022/EIBLĐ-TD/TCTS được công chứng ngày 28/3/2022 giữa vợ chồng ông Vũ Văn T, bà Đỗ Thị H1 với E; không đồng ý việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông K, bà Ka H và ông Nguyễn Trường G, bà Hoàng Thị Hồng L1, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Trường G, bà Hoàng Thị Hồng L1 và vợ chồng ông Vũ Văn T, bà Đỗ Thị H1, hủy hợp đồng thế chấp số 18NMT-2022/EIBLĐ-TD/TCTS được công chứng ngày 28/3/2022 giữa vợ chồng ông Vũ Văn T, bà Đỗ Thị H1 với E.

Tại phiên tòa,

Bà Nguyễn Thị Hồng T1, người đại diện hợp pháp của E, vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Ông Vũ Văn T đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của E, sửa Bản án sơ thẩm về cách tuyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc vợ chồng ông K, bà Ka H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông, bà với ông Nguyễn Trường G, được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh L2 công chứng số 1801, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/4/2020 và hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trường G với vợ chồng ông Vũ Văn T, bà Đỗ Thị H1, được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh L2 công chứng số 1259, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/02/2022. Vợ chồng ông T, bà H1 đồng ý sang tên lại cho vợ chồng ông K, bà Ka H tuy nhiên có yêu cầu phản tố đề nghị nguyên đơn phải trả cho vợ chồng ông, bà số tiền vay gốc là 3.000.000.000đ và lãi suất theo quy định.

Quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng thương mại cổ phần X (E) có yêu cầu độc lập buộc vợ chồng ông T, bà H1 phải trả số tiền là 2.108.081.671đ (trong đó tiền gốc là 2.000.000.000đ, tiền lãi là 108.081.671đ) theo hợp đồng tín dụng số 1203-LAV-220024685 ngày 28/3/2022; đề nghị duy trì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18NMT-2022/EIBLĐ-TD/TCTS ngày 28/3/2022 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần X - Chi nhánh L3 - Phòng G1 với vợ chồng ông Vũ Văn T, bà Đỗ Thị H1; không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên các bên phát sinh tranh chấp.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản"* là chưa đầy đủ; do đó cần xác định thêm quan hệ tranh chấp là *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất"* mới phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của E thì thấy rằng:

[2.1] Ngày 28/3/2022 giữa E và vợ chồng ông T, bà H1 ký Hợp đồng tín dụng số 1203-LAV-220024685 với số tiền vay là 2.000.000.000đ; mục đích vay là để bổ sung vốn kinh doanh phân bón, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất trong hạn 11.3%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% mức lãi suất trong hạn với E. Để đảm bảo cho khoản vay nói trên vợ chồng ông T, bà H1 đã thế chấp diện tích đất 982m^2 (trong đó đó có 300m^2 đất ở tại đô thị và 682m^2 đất trồng cây công nghiệp lâu năm) thuộc thửa đất số 1055, tờ bản đồ số 25 thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

[2.2] Theo hồ sơ vụ án thể hiện: Nguồn gốc diện tích đất này được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 924568 ngày 15/9/2011 cho bà Ka R; điều chỉnh tặng cho vợ chồng ông K, bà Ka H ngày 04/10/2011.

Do nhu cầu vay vốn nên ngày 16/4/2020 ông K với vợ chồng ông G, bà L2 có lập biên bản thỏa thuận về việc ông K chuyển nhượng phần diện tích đất này cho vợ chồng ông G, bà L2 để vay vốn đồng thời làm thủ tục chuyển nhượng để đảm bảo cho việc vay vốn nói trên. Sau đó do vợ chồng ông K, bà Ka H cần số tiền lớn hơn nhưng ông G không có khả năng cho vay nên vợ chồng ông K, bà Ka H đã vay tiền của vợ chồng ông T, bà H1 và đồng ý sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T, bà H1 với mục đích là nhờ vợ chồng ông T, bà H1 đứng tên để vay vốn ngân hàng.

Sau khi nhận tiền vay của vợ chồng ông T, bà H1 thì vợ chồng ông K, bà Ka H đã trả hết nợ cho ông G và ngày 09/02/2022 vợ chồng ông G, bà H1 đã đến Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh L2 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho bà H1 đã được công chứng số 1259, quyển 01TP/CC-SCC/HĐGD; đến ngày 15/3/2022 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B điều chỉnh sang tên cho bà H1.

Trên thực tế, mặc dù lập các hợp đồng chuyển nhượng nói trên nhưng vợ chồng ông K, bà Ka H vẫn là người trực tiếp, quản lý sử dụng diện tích đất này. Bên cạnh đó, tại thời điểm thẩm định để cho vay vốn E cũng khẳng định có bà Ka H đang ở trên đất nhưng không tiến hành xác minh việc ở trên đất của bà Ka H là như thế nào mà chỉ căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để giải quyết hồ sơ vay vốn là không đảm bảo tính pháp lý. Quá trình giải quyết vụ án thì vợ chồng ông K, bà K2; vợ chồng ông G, bà L2 và vợ chồng ông T, bà H1 đều thừa nhận việc ký kết các hợp đồng chuyển nhượng trên là nhằm mục đích nhờ đứng tên để vay vốn ngân hàng. Do đó bên nhận thế chấp tài sản (Ngân hàng) không phải là người thứ ba ngay tình nên hợp đồng thế chấp tài sản cũng vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/4/2020 và ngày 09/02/2022 đồng thời hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18NMT-2022/EIBLĐ-TD/TCTS ngày 28/3/2022 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần X - Chi nhánh L3 - Phòng G1 với vợ chồng ông Vũ Văn T, bà Đỗ Thị H1 là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích trên, cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng và toàn diện nội dung vụ án nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần X; giữ nguyên phần quyết định của Bản án sơ thẩm về việc hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18MNT-2022/EIBLĐ-TD/TCTS ngày 28/3/2022 giữa Ngân hàng X và vợ chồng ông T, bà H1 và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông K, bà Ka H và ông Nguyễn Trường G và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Trường G, bà Hoàng Thị Hồng L1 và bà Đỗ Thị H1.

[4] Tuy nhiên, cấp sơ thẩm hủy hai hợp đồng chuyển nhượng nói trên nhưng lại không tuyên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B xóa đăng ký biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng của hai thửa đất nói trên là có thiếu sót nên cần sửa lại phần này.

[5] Các phần khác Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Về án phí: Do sửa án nên Ngân hàng thương mại cổ phần X không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm. Các đương sự phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 116, 122, 124, 131, 129, 385, 423, 500, 501 và Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ các Điều 26, 27, khoản 2 Điều 29 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.

Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần X (E); sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng Dân sự vay tài sản, hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất".

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông K' Bêm, bà Ka H đối với vợ chồng ông Vũ Văn T, bà Đỗ Thị H1 và vợ chồng ông Nguyễn Trường G, bà Hoàng Thị Hồng L1 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

2.1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông K, bà Ka H và ông Nguyễn Trường G được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh L2 chứng nhận số 1801, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/4/2020;

2.2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa vợ chồng ông Nguyễn Trường G, bà Hoàng Thị Hồng L1 và bà Đỗ Thị H1 được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh L2 chứng nhận số 1259, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/02/2022.

3. Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18NMT-2022/EIBLĐ-TD/TCTS giữa Ngân hàng thương mại cổ phần X - Chi nhánh L3 - Phòng G1 với vợ chồng ông Vũ Văn T, bà Đỗ Thị H1 do Văn phòng công chứng Phạm Thị T2 chứng nhận số 2994, quyển số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/3/2022.

Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần X - Chi nhánh L3 - Phòng G1 phải trả lại cho vợ chồng ông K, bà Ka H 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 924568 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 15/9/2011 đối với thửa đất số 1055, tờ bản đồ số 25 thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng đứng tên bà Đỗ Thị H1.

4. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B căn cứ vào Bản án của Tòa án để giải quyết, xóa điều chỉnh các đăng ký biến động đã đăng ký tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 924568 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 15/9/2011 đối với thửa đất số

1055, tờ bản đồ số 25 thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng về việc cập nhật sang tên ông Nguyễn Trường G ngày 05/5/2020, sang tên bà Đỗ Thị H1 ngày 15/3/2022; đăng ký thế chấp với E ngày 28/3/2022.

5. Các phần khác Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

6. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

+ Vợ chồng ông K, bà Ka H phải chịu 110.361.000đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 600.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009659 ngày 11/11/2022 và số 0013014 ngày 08/9/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông K, bà Ka H còn phải nộp 109.761.000đ án phí còn thiếu.

+ Vợ chồng ông Vũ Văn T, bà Đỗ Thị H1 phải chịu 74.461.000đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 51.000.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012622 ngày 27/12/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông Vũ Văn T, bà Đỗ Thị H1 còn phải nộp 23.461.000đ án phí còn thiếu.

+ Vợ chồng ông Nguyễn Trường G, bà Hoàng Thị Hồng L1 phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

+ Ngân hàng thương mại cổ phần X không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm; E được nhận lại số tiền 36.279.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012836 ngày 30/5/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

- Án phí phúc thẩm: Ngân hàng thương mại cổ phần X không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm; E được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013057 ngày 19/10/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

7. Về nghĩa vụ thi hành án:

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án 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 các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án Dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND huyện Bảo Lâm (01);
- Chi cục THADS huyện Bảo Lâm (01);
- Các đương sự (05);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Huỳnh Châu Thạch