TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 05/2024/DS-PT
Ngày: 09 - 01 - 2024
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản;
Yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự bị vô hiệu;
Công nhận QSD đất và quyền sở hữu về tài sản gắn liền với đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lâm Triệu Hữu**

Các Thẩm phán: Bà **Nguyễn Thị Kim Chi**

Ông **Phạm Trường Thọ**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Võ Minh Nhân** - Thẩm tra viên của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Bà **Đoàn Thị Kim Tuyền** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 09 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 219/2023/TLPT-DS, ngày 23 tháng 10 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự bị vô hiệu, công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu về tài sản gắn liền với đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 42/2023/DSST ngày 14 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 280/2023/QĐPT-DS, ngày 23 tháng 11 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 282/2023/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Ngân hàng thương mại cổ phần B**

Trụ sở chính: Tầng 1,2,3,4,5,6 Tòa nhà T, số B T, phường T, quận H, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Doãn S. Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Duy T** - Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ - Là người đại diện theo ủy quyền *(theo Quyết định số 930/2023/QĐ-HĐQT ngày 17/4/2023)*: có mặt.

Địa chỉ chi nhánh C: Số F L, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn:

Anh **Phan Lê T1**, sinh năm 1977: vắng mặt.

Chị **Mao Thị Lan V**, sinh năm 1981: vắng mặt.

Địa chỉ: số I, T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ nơi có tài sản: ấp K, xã M, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

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

3.1. Ông **Trần Hữu N**, sinh năm 1953: có mặt.

3.2. Bà **Nguyễn Thị D**, sinh năm 1954: vắng mặt.

3.3. Anh **Trần Quốc T2**, sinh năm 1990: vắng mặt.

Cùng địa chỉ: ấp K, xã M, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

3.4. Ông **Lê Kim T3**, sinh năm 1969: vắng mặt.

Địa chỉ: ấp T, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

3.5. **Văn phòng C1**. Địa chỉ: Số A- 6, Tây N, đường V, phường P, quận C, Tp .. Do ông **Trần Mộng H** - Trưởng văn phòng - Là người đại diện theo pháp luật: vắng mặt.

3. Người kháng cáo: nguyên đơn là Ngân hàng thương mại cổ phần B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 24/11/2021 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn là Ngân hàng thương mại cổ phần B (gọi tắt L hoặc Ngân hàng) và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

- Vào ngày 31/10/2016, anh Phan Lê T1 đã ký Hợp đồng tín dụng số 926/2016/HĐTD-LienVietPostBank-CNCT với Ngân hàng thương mại cổ phần B Chi nhánh C, hạn mức được cấp tín dụng 300.000.000đ, mục đích vay tiêu dùng, thời hạn vay là 60 tháng *(kể từ ngày 31/10/2016 đến 30/10/2021),* tài sản đảm bảo là tín chấp, lãi suất giải ngân là 12,5%/năm, thả nổi, điều chỉnh theo định kỳ; lãi suất quá hạn bằng 150%/lãi suất trong hạn.

Hình thức thanh toán: Kỳ hạn trả nợ gốc, tiền gốc được chia làm 60 kỳ tương ứng với 60 tháng, 59 kỳ đầu mỗi kỳ trả 5.000.000đ vào ngày 05 hàng tháng, kỳ đầu tiên bắt đầu vào ngày 05/12/2016. Kỳ hạn trả lãi: Thanh toán vào ngày 05 hàng tháng theo dư nợ gốc thực tế; kỳ trả nợ cuối cùng vào ngày 30/10/2021. Theo Khế ước nhận nợ số 926/2016/CT/KU - 01 ngày 31/10/2016.

- Vào ngày 14/8/2019, anh Phan Lê T1, chị Mao Thị Lan V đã ký Hợp đồng tín dụng HĐTD90029019131 với Ngân hàng thương mại cổ phần B Chi nhánh C, hạn mức được cấp tín dụng 230.000.000đ, mục đích vay tiêu dùng, thời hạn vay là 120 tháng *(kể từ ngày 16/8/2019 đến 15/8/2029),* lãi suất giải ngân 12.0%/năm, thả nổi, điều chỉnh theo định kỳ; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Hình thức thanh toán: Kỳ hạn trả nợ gốc, nợ gốc trả hàng tháng, chia làm 120 kỳ, cố định vào ngày 05 hàng tháng; 159 kỳ đầu, mỗi kỳ trả 1.920.000đ, kỳ đầu tiên bắt đầu vào ngày 05/9/2019. Kỳ hạn trả lãi: Thanh toán vào ngày 05 hàng tháng theo dư nợ gốc thực tế; kỳ trả nợ cuối cùng vào ngày 15/8/2029. Theo Khế ước nhận nợ số 9002019131/01 ngày 15/8/2019.

Tài sản đảm bảo: Bất động sản là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa số 94, tờ bản đồ số 10, diện tích 1265,1m^2, loại đất ở và trồng cây lâu năm tọa lạc tại ấp K, xã M, huyện B, tỉnh Vĩnh Long do anh Phan Lê T1 đứng tên.

Khi L tiến hành thẩm định tài sản đảm bảo (số 083/2019/BBĐG-CNCT vào ngày 13/8/2019), cán bộ ngân hàng đến gặp anh T1, chị V, Ngân hàng không kết hợp với chính quyền địa phương mà chỉ có anh T1, chị V dẫn cán bộ ngân hàng đến tài sản thẩm định; anh T1, chị V gặp chính quyền địa phương để xác nhận về tình trạng đất, Ngân hàng không biết căn nhà và tài sản trên đất của ai, do ai đang quản lý và không biết mối quan hệ giữa anh T1, chị V với ông N, bà D.

Quá trình thực hiện hợp đồng, anh T1, chị V đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, tính đến ngày 24/11/2021, khoản vay đã quá hạn 445 ngày.

L yêu cầu Tòa án nhân dân huyện B giải quyết: Buộc anh T1, chị V trả nợ gốc, lãi đầy đủ cho L bằng 326.782.196đ *(theo KU 9002019131/01 ngày 15/8/2019 thì nợ gốc 203.473.547đ, lãi trong hạn 28.769.882đ, lãi quá hạn là 2.826.033đ; tổng cộng là 235.069.462đ. Theo KU 92682016/CT/KU-01 ngày 31/10/2016 thì nợ gốc 75.000.000đ, lãi trong hạn 6.916.00đ, lãi quá hạn là 29.796.734đ; tổng cộng là 91.712.734đ).*

Phần lãi phát sinh sau ngày 24/11/2021 được tính theo lãi suất nợ quá hạn quy định trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán hết nợ cho ngân hàng.

Trường hợp, anh T1, chị V không trả hoặc trả nợ không đầy đủ thì L đề nghị Tòa án nhân dân huyện B cho L phát mãi tài sản đảm bảo (nêu trên) để thu hồi nợ.

Bị đơn là anh Phan Lê T1, chị Mao Thị Lan V không có văn bản trình bày ý kiến và vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại đơn yêu cầu độc lập, bản khai ngày 20/6/2022, biên bản lấy lời khai ngày 01/6/2022, ngày 14/11/2022, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Hữu N trình bày:

Ông không quen biết và không biết mặt chị Mao Thị Lan V và anh Phan Lê T1 là ai, hai người này từ trước đến nay không có mặt ở ấp K, xã M, huyện B; thửa đất 94, diện tích 1256,1m^2 loại đất ở và trồng cây lâu năm từ trước đến nay do gia đình ông sử dụng. Trước đây vào tháng 6/2019, lúc ông bị tai nạn giao thông thì kinh tế khó khăn không có tiền điều trị nên ông hỏi vay của ông Lê Kim T3 ở ấp T, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp số tiền 30.000.000đ *(do ông Nguyễn Văn T4 ở xóm giới thiệu),* khi vay không có làm biên nhận riêng mà ông T3 có yêu cầu ông làm văn bản ủy quyền ngày

04/6/2019 tại Văn phòng C1 ở Cần Thơ, khi nào trả lãi sẽ làm biên nhận. Do tin tưởng ông ký tên vào văn bản ủy quyền ngày 04/6/2019 mà không biết cụ thể nội dung ra sao, vợ ông là bà Nguyễn Thị D không có đi cùng và không ký tên trong văn bản ủy quyền này, ông đưa giấy photo chứng minh của bà D cho ông T3, do ông T3 nhờ người khác ký tên thay, viết họ tên thay bà D. Vì khi vay tiền thì không cho bà D hay, ông có kêu bà D vay tiền của người khác nhưng bà D không đồng ý nên ông đi vay tiền của ông T3. Khi ông nhận 30.000.000đ, ông T3 chỉ giao ông số tiền 24.000.000đ vì cho rằng đã trừ chi phí làm giấy tờ và 02 tháng tiền lãi, ông đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T3 giữ. Gia đình ông không thấy ai là cán bộ của Ngân hàng đến thẩm định tài sản để cho vay vốn; hiện căn nhà trên thửa 94 này, có vợ chồng cùng con là anh Trần Quốc T2 đang sử dụng.

Sau này ông phát hiện Ngân hàng thương mại cổ phần B kiện anh T1, chị V tranh chấp hợp đồng tín dụng, liên quan đến tài sản thế chấp là thửa đất 94 (nêu trên), từ đó ông tìm hiểu thì được biết ông T3 đã chuyển nhượng thửa đất 94 cho anh T1, chị V nhưng không thông báo cho ông được biết; anh T1 và chị V đã thế chấp thửa đất 94 cho Ngân hàng thương mại cổ phần B.

Qua việc Ngân hàng thương mại cổ phần B khởi kiện anh T1, chị V để yêu cầu trả nợ thì ông không có ý kiến. Về quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa 94 thì ông chỉ vay tiền 30.000.000đ, giao giấy cho ông T3 để làm tin đảm bảo việc trả nợ. Ông đã liên lạc nhiều lần để chuộc bằng khoáng (giấy chứng nhận quyền sử dụng) nhưng ông T3 hứa hẹn nhiều lần mà không thực hiện.

Ông Trần Hữu N yêu cầu Tòa án giải quyết:

Vô hiệu Hợp đồng ủy quyền ngày 04/6/2019 giữa ông Trần Hữu N, bà Nguyễn Thị D với ông Lê Kim T3.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Hữu N, bà Nguyễn Thị D do ông Lê Kim T3 đại diện với anh Phan Lê T1.

Vô hiệu hợp đồng thế chấp tại thửa đất số 94, tờ bản đồ số 10, diện tích 1265,1m^2, loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp K, xã M, huyện B, tỉnh Vĩnh Long do chị Mao Thị Lan V và anh Phan Lê T1 đang thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần B.

Công nhận cho ông N được quyền sử dụng và đứng tên quyền sử dụng đất tại thửa đất số 94, tờ bản đồ số 10, diện tích 1265,1m^2, loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp K, xã M, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

Ông N đồng ý hoàn trả ông Lê Kim T3 số tiền vay bằng 30.000.000đ.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 24/11/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị D trình bày: Hiện nay bà được biết Ngân hàng thương mại cổ phần B khởi kiện yêu cầu chị V, anh T1 tranh chấp hợp đồng vay, có liên quan đến tài sản

thế chấp là thửa đất số 94, bà có ý kiến như sau: Đối với hợp đồng ủy quyền ngày 04/6/2019 bà không ký tên và không ghi họ tên Nguyễn Thị D. Về đơn yêu cầu độc lập của ông Trần Hữu N thì hoàn toàn thống nhất với các yêu cầu độc lập của ông Trần Hữu N, do lớn tuổi di lại khó khăn nên bà đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vắng mặt và không khiếu nại về sau.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 10/02/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Kim T3 trình bày: Ông không bà con, không quen biết với ông N, chỉ biết ông N một lần khi đến gặp ông N để ký giấy ủy quyền vào ngày 04/6/2019 tại Văn phòng C1 nên ông không cho ông N vay tiền lần nào. Ông có quen biết bà Lê Tuyết M nhưng không biết năm sinh và địa chỉ cụ thể (chỉ biết ở quận Ô, Tp .). Ban đầu, ông N và bà M thỏa thuận bà M cho ông N vay số tiền 30.000.000đ, bà M nhờ ông là người nhận ủy quyền từ ông N, bà D để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Phan Lê T1 vay tiền Ngân hàng, ông chỉ nghe bà M nói lại còn việc thỏa thuận thế nào giữa ông N, bà D với bà M, anh T1 thì ông không biết. Bà M có cho ông tiền xăng 1.500.000đ nên ông đồng ý.

Vào ngày 04/6/2019, ông đến Văn phòng C1 ký tên vào giấy ủy quyền, khi đến ký tên đã có chữ ký tên của ông N, bà D; ông không biết mặt bà D nên không biết chữ ký tên của bà D là do ai ký. Ông không cho ông N vay số tiền 30.000.000đ, đây tiền của bà M nên ông không có yêu cầu và không có liên quan gì.

Do bận công việc nhà và làm ăn nên ông xin được vắng mặt toàn bộ quá trình giải quyết của Tòa án.

Tại bản khai ngày 06/3/2023, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C1 do ông Trần Mộng H đại diện trình bày:

Vào ngày 04/6/2019, Văn phòng C1 đã công chứng Hợp đồng ủy quyền giữa ông N, bà D và ông Lê Kim T3. Các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự, bên ủy quyền (ông N, bà D) đã xuất trình bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy tờ tùy thân, hộ khẩu; bên nhận ủy quyền đã xuất trình bản chính giấy tờ tùy thân. Công chứng viên đã xem xét các giấy tờ và kiểm tra người trên ảnh Chứng minh nhân dân, không phát hiện có gì nghi ngờ. Mục đích, nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng ủy quyền không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Các bên giao kết hợp đồng đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng, ông N, bà D đã ký tên vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên. Trình tự thủ tục giao kết và công chứng hợp đồng ủy quyền nói trên đúng quy định của pháp luật. Nếu bà D không thừa nhận là người ký tên tại Phòng Công chứng thì ông N đã có hành vi lừa đảo, cung cấp giấy tờ hoặc lấy cắp giấy tờ để tổ chức người giả mạo là vợ mình đến ký tại Văn phòng công chứng. Trong hợp đồng đã có những điều khoản để đảm bảo 02 bên phải thực hiện nghiêm túc (khoản 2, Điều 4; khoản 1 Điều 5; khoản 2 Điều 7…). Như vậy sẽ không thể xảy ra trường hợp gây hậu quả xấu ngoài ý chí của hai bên. Hơn nữa, hai bên phải

có trách nhiệm xác nhận: Nếu bà D phủ nhận không ký ủy quyền thì ai là người đến ký tại Văn phòng công chứng, bên nào tổ chức giả mạo người để ký, phải tìm được người đóng giả bà D để làm rõ.

Nay, theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự hiện hành, Văn phòng C1 gửi văn bản trình bày ý kiến đối với các vấn đề cần thiết nêu trên đồng thời xin được vắng mặt trong các phiên hòa giải, xét xử tại Tòa án nhân dân các cấp.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 42/2023/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Vĩnh Long đã tuyên xử:

Áp dụng các điều 26, 35, 39, 40, 147, 165 và 228 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng các điều 117, 124, 131, 164, 407, 463, 466, 468, 500, 501, 502 và 562 Bộ luật dân sự 2015.

Các điều 91, 95 và 98 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010.

Điểm d khoản 1 Điều 99, khoản 3 Điều 105, Điều 106, Điều 166 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

Điều 26 và khoản 3 Điều 27 của 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần B.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Trần Hữu N.

2.1. Vô hiệu Hợp đồng ủy quyền ngày 04/6/2019 giữa ông Trần Hữu N, bà Nguyễn Thị D và ông Lê Kim T3 tại Văn phòng C1 *(số C, quyển số 06/2019-TP/CC-SCC/HĐGD).*

2.2. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/7/2019 giữa ông Trần Hữu N, bà Nguyễn Thị D do ông Lê Kim T3 đại diện với anh Phan Lê T1 ngày 03/7/2019 tại Văn phòng C2 *(số công chứng: 0886; quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD).*

2.3. Vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 131/2019/HĐTC/CNCanTho ngày 14/8/2019 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần B và anh Phan Lê T1, chị Mao Thị Lan V tại Văn phòng C2 *(số công chứng: 1096; quyển số 08TP/CC- SCC/HĐGD).*

2.4. Buộc anh Phan Lê T1 có trách nhiệm hoàn trả Ngân hàng thương mại cổ phần B *(theo Hợp đồng tín dụng 926/2016/HĐTD L –CNCT và anh Phan Lê T1 và theo Khế ước nhận nợ 926/2016/CT/KU-01 ngày 31/10/2016)* tiền vốn gốc

75.000.000đ, tiền lãi là 41.835.802đ *(tiền lãi trong hạn là 6.916.000đ, tiền lãi quá hạn 34.919.802đ),* tổng cộng bằng 116,835,802đ *(một trăm mười sáu triệu tám trăm ba mươi lăm nghìn tám trăm lẽ hai đồng).*

2.5. Buộc anh Phan Lê T1 và chị Mao Thị Lan V có trách nhiệm liên đới hoàn trả Ngân hàng thương mại cổ phần B *(theo Hợp đồng tín dụng HĐTD 9262019131 giữa LienVietPostBank-CNCT và anh Phan Lê T1, chị Mao Thị Lan V và Khế ước nhận nợ 9002019131/01 ngày 15/8/2019)* tiền vốn 203.473.447đ, tiền lãi là 82.387.413đ *(tiền lãi trong hạn là 64.998.755đ, tiền lãi quá hạn 17.388.658đ).* Tổng cộng bằng 285,860,852đ *(hai trăm tám mươi lăm triệu tám trăm sáu mươi nghìn tám trăm năm mươi hai đồng).*

Buộc anh T1, chị V còn phải tiếp tục trả lãi theo lãi suất nợ quá hạn quy định trong hợp đồng tín dụng đã ký (được nêu trên) từ ngày 15/7/2023 cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần B.

2.6. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần B về việc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa số 94, tờ bản đồ số 10, diện tích 1265,1m^2, loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp K, xã M, huyện B, tỉnh Vĩnh Long theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 131/2019/HĐTC/CNCanTho ngày 14/8/2019 giữa L và anh Phan Lê T1, chị Mao Thị Lan V được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 14/8/2019 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Vĩnh Long đăng ký thế chấp theo hồ sơ số 000212.TC.255

2.7. Dành cho ông Trần Hữu N, bà Lê Tuyết M và Lê Kim T3 một vụ kiện khác khi có tranh chấp số tiền vay 30.000.000đ *(khi có yêu cầu)*.

2.8. Công nhận cho ông Trần Hữu N, bà Nguyễn Thị D được đứng tên quyền sử dụng đất tại thửa số 94, tờ bản đồ số 10, diện tích 1265,1m^2, loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp K, xã M, huyện B, tỉnh Vĩnh Long do anh Phan Lê T1 đứng tên xác nhận biến động trên mặt ba giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông N, bà D được sở hữu các tài sản trên đất.

Ông Trần Hữu N, bà Nguyễn Thị D được liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký điều chỉnh quyền sử dụng đất tại thửa 94 (nêu trên).

(Kèm trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 31/12/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V).

3. Về chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: 3.008.357đ buộc chị V, anh T1 phải nộp (đã nộp xong). Do Ngân hàng thương mại cổ phần B đã nộp tạm ứng xong nên buộc buộc chị V, anh T1 phải nộp 3.008.357đ *(ba triệu không trăm lẽ tám nghìn ba trăm năm bảy đồng)* để hoàn trả Ngân hàng thương mại cổ phần B.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Buộc anh Phan Lê T1 phải nộp 12.988.000đ *(mười hai triệu chín trăm tám mươi tám nghìn đồng)*.

4.2. Buộc chị Mao Thị Lan V phải nộp 7.146.500đ *(bảy triệu một trăm bốn mươi sáu nghìn năm trăm đồng).*

4.3 Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần B phải phải nộp 300.000đ *(ba trăm nghìn đồng).* Số tiền án phí Ngân hàng thương mại cổ phần B phải nộp được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 8.169.000đ theo biên lai thu số 0013465 ngày 17/02/2022 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Vĩnh Long. Ngân hàng thương mại cổ phần B được nhận số tiền còn lại là 7.869.000đ *(bảy triệu tám trăm sáu mươi chín nghìn đồng).*

Ngoài ra, bản án còn tuyên nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Ngày 27 tháng 7 năm 2023, nguyên đơn là Ngân hàng thương mại cổ phần B kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Hữu N, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn rút một phần yêu cầu kháng cáo đối với yêu cầu buộc bị đơn là anh T1, chị V phải trả tiền vay. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Hữu N; không vô hiệu các hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thế chấp và không công nhận quyền sử dụng đất cho ông N, bà D; Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc Ngân hàng có quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 94 hiện gia đình ông N đang quản lý nhưng anh T1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được điều chỉnh. Lý do kháng cáo: Ngân hàng là người thứ ba ngay tình theo khoản 2 Điều 133 của Bộ luật dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm chưa giám định chữ ký của bà D mà chỉ dựa vào lời khai của đương sự. Văn phòng C1 phải có nghĩa vụ bồi thường do vi phạm Điều 38 của Luật công chứng (Ngân hàng sẽ yêu cầu cụ thể bằng vụ kiện khác). Về việc không thẩm định nhà, vật kiến trúc và tài sản trên đất cũng như không hỏi ý kiến ông N, bà D là do anh T1 không cung cấp thông tin; Tuy nhân viên thẩm định và nhân viên tín dụng đã thực hiện không đúng quy trình nghiệp vụ, chỉ dựa vào thông tin do khách hàng cung cấp nhưng đã được UBND xã nơi có đất xác nhận và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm nên hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật.

Trong phần tranh tụng, đại diện hợp pháp của ngân hàng yêu cầu hủy án sơ thẩm do không giám định chữ ký của bà D nhưng xác định nguyên đơn đã không yêu cầu cấp sơ thẩm giám định cũng như không yêu cầu cấp phúc thẩm giám định theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ông Trần Hữu N trình bày: vợ chồng ông có xây dựng nhà kiên cố, cư trú hợp pháp, có địa chỉ cụ thể nhưng Ngân hàng hoàn toàn không có làm việc với vợ chồng ông nên không chấp nhận kháng cáo, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng: Tất cả đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến xét xử phúc thẩm.

Về việc giải quyết vụ án: Áp dụng khoản 1 Điều 284, khoản 3 Điều 289, khoản 1, khoản 5 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, khoản 1 Điều 29. Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần B. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo nguyên đơn đã rút tại phiên tòa.

Ngoài ra, đại diện Viện kiểm sát còn đề nghị về án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn là còn trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định nên được xem xét, giải quyết theo trình tự, thủ tục phúc thẩm quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn Phan Lê T1, Mao Thị Lan V và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị D, Trần Quốc T2, Lê Kim T3, Văn phòng C1 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Các tài liệu, chứng cứ được giao nộp trong giai đoạn sơ thẩm, phúc thẩm, các đương sự không khiếu nại chứng cứ nên có giá trị chứng minh trong vụ án.

Nguyên đơn rút một phần yêu cầu kháng cáo về việc buộc các bị đơn có nghĩa vụ trả nợ vay thuộc phạm vi kháng cáo nên được chấp nhận và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo đã rút tại phiên tòa theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 289 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của nguyên đơn về việc cho rằng Ngân hàng là người thứ ba ngay tình nên yêu cầu không tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản và các hợp đồng có liên quan và công nhận cho Ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp để xử lý nợ.

Hội đồng xét xử xét thấy, tại biên bản định giá số 083/2029/BBDG-CNCT ngày 13/8/2019 thể hiện *"Tại thời điểm khảo sát thực tế TSBĐ (tài sản bảo đảm), trên đất có CTXD (công trình xây dựng) nhà cấp 4 diện tích xây dựng ước tính khoảng 100m^2, hiện nhà để ở và sinh hoạt. Do khách hàng không cung cấp hồ sơ pháp lý nên Phòng*

Thẩm định giá khu vực phía Nam ước tính giá trị CTXD trên hiện trạng khảo sát thực tế không căn cứ trên giấy chứng nhận, ngoài ra, trên đất còn có 02 mã (đại diện Ngân hàng tại phiên tòa giải thích là mồ mã) diện tích khoảng 30m^2 thuộc đối tượng hạn chế thế nhận thế chấp" từ đó xác định giá đất 1.265,1m^2 x 195.000 đ/m^2 = 246.694.500 đồng. Giá nhà, tài sản gắn liền với đất 100m^2 x 2.800.000 đ/m^2 x 70% x70% = 137.200.000 đồng. Trong khi ông Trần Hữu N và bà Nguyễn Thị D là người đứng tên tại trang 1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 004804 ngày 11/01/2011 do Ngân hàng nhận thế chấp lại có cùng địa chỉ và đang trực tiếp quản lý đất, có nhà ở, công trình kiến trúc trên đất. Quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng cũng không có chứng cứ chứng minh tại thời điểm định giá tài sản để cho anh Phan Lê T1 vay, vợ chồng ông N biết và đồng ý việc thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất. Tài sản thế chấp không thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của bên vay là anh Phan Lê T1, chị Mao Thị Lan V do được xác lập trên cơ sở hợp đồng ủy quyền ngày 04/6/2019 được chủ thể hợp đồng là ông Lê Kim T3, cũng là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Phan Lê T1 thừa nhận giao dịch giả tạo nên các hợp đồng ủy quyền và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều vô hiệu. Đồng thời, việc nhận thế chấp tài sản bảo đảm là giao dịch chuyển giao tài sản có điều kiện giữa Ngân hàng với anh T1, chị V có liên quan quyền, lợi ích hợp pháp của bên thứ ba là vợ chồng ông N đã không được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Do vậy, Ngân hàng không được xem là bên thứ ba ngay tình trong giao dịch thế chấp tài sản để được bảo vệ theo quy định tại Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Nguyên đơn yêu cầu xem xét chữ ký của bà D trong hợp đồng ủy quyền với ông T3 nhưng không thực hiện nghĩa vụ cung cấp chứng cứ, chứng minh trong giai đoạn sơ thẩm, phúc thẩm. Đồng thời, hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và anh T1 không được xem là ngay tình do vi phạm quy định của pháp luật, vô hiệu về nội dung nên không phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm giao kết.

Từ những nhận định trên, yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần B là chưa đủ cơ sở để được chấp nhận.

[3] Về án phí: Căn cứ Điều 147, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26; Điều 29 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

Nguyên đơn, Ngân hàng thương mại cổ phần B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về nghĩa vụ trả nợ của bên vay; việc khởi kiện số tiền 30.000.000 đồng; chi phí tố tụng; án phí dân sự sơ thẩm; quyền và nghĩa vụ thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm c khoản 1, khoản 3 Điều 289 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả nợ vay do đã rút tại phiên tòa.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần B. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 42/2023/DS-ST ngày 14/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện B.

Áp dụng các điều 26, 35, 39, 40, 147, 148, 165 và 228 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; các điều 117, 124, 131, 133, 164, 407, 463, 466, 468, 500, 501, 502 và 562 Bộ luật dân sự 2015; các điều 91, 95 và 98 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; điểm d khoản 1 Điều 99, khoản 3 Điều 105, Điều 106, Điều 166 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; Điều 26 và khoản 3 Điều 27, khoản 1 Điều 29 của 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần B.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Trần Hữu N.

2.1. Vô hiệu Hợp đồng ủy quyền ngày 04/6/2019 giữa ông Trần Hữu N, bà Nguyễn Thị D và ông Lê Kim T3 tại Văn phòng C1 *(số C, quyển số 06/2019-TP/CC-SCC/HĐGD).*

2.2. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/7/2019 giữa ông Trần Hữu N, bà Nguyễn Thị D do ông Lê Kim T3 đại diện với anh Phan Lê T1 ngày 03/7/2019 tại Văn phòng C2 *(số công chứng: 0886; quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD).*

2.3. Vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 131/2019/HĐTC/CNCanTho ngày 14/8/2019 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần B và anh Phan Lê T1, chị Mao Thị Lan V tại Văn phòng C2 *(số công chứng: 1096; quyển số 08TP/CC- SCC/HĐGD).*

2.4. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần B về việc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa số 94, tờ bản đồ số 10, diện tích 1265,1m^2, loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp K, xã M, huyện B, tỉnh Vĩnh Long theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 131/2019/HĐTC/CNCanTho ngày 14/8/2019 giữa L và anh Phan Lê T1, chị Mao Thị Lan V được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 14/8/2019 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Vĩnh Long đăng ký thế chấp theo hồ sơ số 000212.TC.255

2.5. Công nhận cho ông Trần Hữu N, bà Nguyễn Thị D được đứng tên quyền sử dụng đất tại thửa số 94, tờ bản đồ số 10, diện tích 1265,1m^2, loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp K, xã M, huyện B, tỉnh Vĩnh Long do anh Phan Lê T1 đứng tên xác nhận biến động trên mặt ba giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông N, bà D được sở hữu các tài sản trên đất.

Ông Trần Hữu N, bà Nguyễn Thị D được liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký điều chỉnh quyền sử dụng đất tại thửa đất số 94 (nêu trên).

(Kèm trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 31/12/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng thương mại cổ phần B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ *(ba trăm nghìn đồng)*, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu số 0003084 ngày 27/7/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Vĩnh Long, Ngân hàng thương mại cổ phần B đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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./.

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

Lâm Triệu Hữu

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Tp.HCM;
- Chánh án;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND huyện B;
- VKSND huyện B;
- CCTHADS huyện B;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.