

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 279/2025/DS-PT

Ngày: 06-5-2025

V/v tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản
công chứng vô hiệu, hợp đồng tín dụng

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 Phan Ngọc Hoàng Đình Thục

Các Thẩm phán:

bà Lê Thị Kim Nga

ông Đặng Văn Nhữn

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Mỹ Linh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Kim Chung - Kiểm sát viên.

Trong ngày 06 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 15/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2025 về việc “Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 432/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 108/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà Phan Thị Q, sinh năm 1984; địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Bị đơn: ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1967; địa chỉ: Số H Khu phố A, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ngân hàng TMCP Q1 (tên viết tắt là V1); địa chỉ trụ sở: Tầng A (tầng trệt) và Tầng B, Tòa nhà S, số A P, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Ngô Đức T, ông Lưu Minh Đ, bà Nguyễn Thị L, bà Phan Thanh H (Giấy ủy quyền số 248257.24 ngày 08/11/2024).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng C1; địa chỉ: ấp G, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: ông Lê Ngọc M1 (Trưởng Văn phòng).

2. Ông Mai Thanh T1, sinh năm 1981;

3. Chị Mai Huyền L1, sinh năm 2004;

4. Anh Lê Văn H1, sinh năm 2000;

5. Anh Mai Tấn V, sinh ngày 11/12/2006;

Ông T1, chị L1, anh H1, anh V cùng địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Ngân hàng TMCP Q1.

(Bà Phan Thị Q, ông Ngô Đức T, ông Mai Thanh T1 có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13/3/2024, đơn khởi kiện bổ sung ngày 13/6/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Phan Thị Q do bà Nguyễn Thị Kim C đại diện theo ủy quyền đã trình bày:

Bà Phan Thị Q là chủ sử dụng của thửa đất số 703, tờ bản đồ số 21 xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (sau đây viết tắt là thửa đất số 703), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 263443 (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) do UBND huyện Đ cấp ngày 29/12/2014. Trên đất, có một căn nhà mà bà Q và gia đình đang sinh sống.

Ngày 11/3/2020, bà Q có vay ông Nguyễn Văn M số tiền 250.000.000 đồng, ông M yêu cầu bà Q phải thế chấp quyền sử dụng đất thì ông M mới cho bà Q vay tiền. Do đó, cùng ngày 11/3/2020, ông M dẫn bà Q đến Văn phòng C1 yêu cầu bà Q ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản) cho ông Nguyễn Văn M để làm tin cho việc vay tiền. Đồng thời, ông M yêu cầu bà Q giao bản chính GCNQSDĐ cho ông M và thỏa thuận khi nào bà Q có tiền trả nợ thì ông M sẽ trả bản chính GCNQSDĐ cho bà Q. Tuy nhiên, nay bà Q phát hiện ông M đã thế chấp quyền sử dụng đất của bà Q cho Ngân hàng, hành vi của ông M đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của bà Q. Do đó, bà Q khởi kiện yêu cầu:

- Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị Q và ông Nguyễn Văn M công chứng tại Văn phòng C2, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/3/2020 đối với thửa đất số 703;

- Vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn M với Ngân hàng TMCP Q1 công chứng tại Văn phòng C3, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/02/2021 đối với thửa đất số 703;

- Do thửa đất số 703 đã được cập nhật sang tên trên GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Văn M, nên bà Phan Thị Q không tiếp tục yêu cầu ông Nguyễn Văn M trả

lại bản chính GCNQSDĐ, mà bà Q yêu cầu Tòa tuyên đề bà Phan Thị Q được quyền liên hệ đăng ký lại quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 703, vị trí đất theo khu A của Mảnh trích đo địa chính số 496-2024 do Công ty TNHH Đ1 lập ngày 13/8/2024 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 04/9/2024.

Đối với số tiền vay giữa bà Phan Thị Q với ông Nguyễn Văn M, các bên sẽ tự thương lượng giải quyết; bà Phan Thị Q không có yêu cầu trong vụ án này.

Bị đơn ông Nguyễn Văn M vắng mặt, không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của bà Q và yêu cầu độc lập của V1.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Mai Thanh T1, chị Mai Huyền L1, anh Lê Văn H1 và anh Mai Tấn V trình bày: thống nhất ý kiến của bà Q.

Theo đơn yêu cầu độc lập ghi ngày 24/5/2024, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Ngân hàng TMCP Q1 do ông Nguyễn Ngọc L2 đại diện theo ủy quyền đã trình bày:

VIB có ký Hợp đồng tín dụng và mở tài khoản thẻ tín dụng, cho ông Nguyễn Văn M vay như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 7504566.21 ngày 25/02/2021: số tiền vay 700.000.000đồng, thời hạn vay 180 tháng, lãi suất tại thời điểm giải ngân 9,5%/năm và được điều chỉnh 03 tháng/lần.

- Hợp đồng tín dụng số 3529963.21 ngày 29/12/2021: số tiền vay 70.000.000đồng, thời hạn vay 36 tháng.

- Thẻ tín dụng số C000000000418699 ngày 26/02/2021 số tiền 20.000.000 đồng.

- Thẻ tín dụng số C000000000418631 ngày 26/02/2021 số tiền 50.000.000 đồng.

Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ, ông Nguyễn Văn M đã ký với VIB hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất công chứng số 2257, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/02/2021, chi tiết tài sản bảo đảm như sau: toàn bộ bất động sản (quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất) thuộc thửa đất số 703, theo GCNQSDĐ số BX263443 vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00577 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 29/12/2014, cập nhật thay đổi chủ sử dụng sang tên Nguyễn Văn M ngày 15/12/2020. Hợp đồng thế chấp nêu trên đã được đăng ký thế chấp theo đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình vay vốn ông Nguyễn Văn M đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Tạm tính đến ngày 27/9/2024, ông Nguyễn Văn M đã trả cho V1 được số tiền tổng cộng là 352.281.841 đồng (nợ gốc là 142.019.000 đồng, nợ lãi là 210.262.841 đồng), còn nợ V1 tổng số tiền là: 907.664.204 đồng, trong đó: nợ gốc: 694.102.184 đồng, nợ lãi là: 47.794.092 đồng, lãi quá hạn, phí là 165.767.928 đồng.

Nay, V1 khởi kiện yêu cầu:

Buộc ông Nguyễn Văn M phải thanh toán ngay cho V1 tổng số tiền tạm tính đến ngày 27/9/2024 là 907.664.204 đồng, trong đó: nợ gốc: 694.102.184 đồng; nợ

lãi là: 47.794.092 đồng, lãi quá hạn, phí là 165.767.928 đồng; chi phí liên quan đến việc xử lý tài sản thế chấp tạm tính đến ngày 20/5/2024 là 5.200.000 đồng; buộc ông Nguyễn Văn M phải chịu toàn bộ số tiền lãi, phí/phạt phát sinh kể từ ngày 28/9/2024 theo mức lãi suất được quy định trong các Hợp đồng tín dụng, Giấy nhận nợ và Đơn đề nghị phát hành thẻ tín dụng cho đến khi trả hết nợ. Trường hợp không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ toàn bộ dư nợ nêu trên thì VIB được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi toàn bộ các tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp. Nếu số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm trên không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông M có nghĩa vụ tiếp tục trả hết khoản nợ còn thiếu cho V1.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, V1 không đồng ý vì VIB nhận thế chấp tài sản đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

Tài liệu, chứng cứ do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập, gồm:

Kết luận giám định số 5436/KL-KTHS ngày 13/6/2024 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh xác định “Chữ ký đứng tên Nguyễn Văn M trên tài liệu cần giám định ký hiệu A (Giấy mượn tiền đề ngày 11/3/2020) so với chữ ký đứng tên Nguyễn Văn M trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1 (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 11/3/2020), M2 (Biên bản tổng đạt trực tiếp ngày 26/6/2024) là do cùng một người ký, viết ra.”

Mảnh trích đo địa chính số 496-2024 do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 lập ngày 13/8/2024 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 04/9/2024, thửa đất số 703 tờ bản đồ số 21 (một phần thửa đất số 53 tờ bản đồ số 26 theo hệ thống bản đồ mới), tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, có tổng diện tích đo đạc thực tế là 117,7m².

Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/5/2024 và Chứng thư thẩm định giá số 020/2024/465-HD/TĐG LA-BĐS ngày 06/9/2024 của Công ty Cổ phần T2 thể hiện các tài sản trên đất gồm: 01 phần nhà chính (nhà liên kế 01 tầng) diện tích 54,8m²; 01 nhà vệ sinh (nhà liên kế 01 tầng) diện tích 4,3m², một phần mái che diện tích 10,2m², sân xi măng diện tích 14,8m² do bà Phan Thị Q quản lý, sử dụng, sinh sống cùng với Mai Thanh T1, Mai Huyền L1, Lê Văn H1, Mai Tấn V; ngoài ra còn có 04 cây đu đủ loại C do bà Q trồng. Giá trị quyền sử dụng đất là 1.154.283.900 đồng; tổng giá trị tài sản trên đất (gồm công trình xây dựng và cây trồng trên đất) là 172.778.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 432/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An đã xử (tóm tắt):

“Căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 483; Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 124, Điều 131, Điều 133, Điều 408, Điều 463, Điều 466, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 91 Luật Tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 26, Điều 27 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 và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Q về việc “Tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” đối với ông Nguyễn Văn M.

1.1. Tuyên bố vô hiệu các văn bản công chứng sau đây:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị Q và ông Nguyễn Văn M công chứng tại Văn phòng C2, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/3/2020 đối với thửa đất số 703; tờ bản đồ số 21, tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An;

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn M với Ngân hàng TMCP Q1 công chứng tại Văn phòng C3, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/02/2021 đối với thửa đất số 703; tờ bản đồ số 21, tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An

1.2. Các đương sự có liên quan được quyền khởi kiện tranh chấp hợp đồng vay và giải quyết hậu quả pháp lý về việc tuyên bố các văn bản công chứng trên vô hiệu bằng vụ án khác khi có yêu cầu.

1.3. Bà Phan Thị Q có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai, cấp, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật về đất đai. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết vụ án đối với quyền sử dụng đất thửa đất số 703, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Vị trí đất theo khu A của Mảnh trích đo địa chính số 496-2024 do Công ty TNHH Đ1 lập ngày 13/8/2024 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 04/9/2024.

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đã cấp).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q1 (V1) đối với ông Nguyễn Văn M về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Buộc ông Nguyễn Văn M có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q1 (V1) tổng cộng gốc và lãi là 907.664.204 đồng (trong đó nợ gốc là 694.102.184 đồng, lãi trong hạn là 47.794.092 đồng, lãi quá hạn là 165.767.928 đồng), cụ thể như sau:

2.1. Đối với Hợp đồng tín dụng số 7504566.21 ngày 25/02/2021: Nợ gốc là 598.912.000 đồng, nợ lãi là 20.186.001 đồng, nợ lãi quá hạn là 112.523.891 đồng, tổng cộng là 731.621.892 đồng.

Kể từ ngày 28/9/2024 đến khi thi hành án xong số tiền trên, ông Nguyễn Văn M phải trả cho Ngân hàng TMCP Q1 (V1) thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 7504566.21 ngày 25/02/2021

và các Khế ước nhận nợ cùng phụ lục kèm theo tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả.

2.2. Đối với Hợp đồng tín dụng số 3529963.21 ngày 29/12/2021: Nợ gốc là 29.069.000 đồng, nợ lãi là 1.722.486 đồng, nợ lãi quá hạn là 4.330.758 đồng, tổng cộng là 35.122.244 đồng.

Kể từ ngày 28/9/2024 đến khi thi hành án xong số tiền trên, ông Nguyễn Văn M phải trả cho Ngân hàng TMCP Q1 (V1) thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 3529963.21 ngày 29/12/2021 và các Khế ước nhận nợ kèm theo tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả.

2.3. Đối với Thẻ tín dụng số C000000000418699 ngày 26/02/2021: Nợ gốc là 17.509.134 đồng, nợ lãi là 6.804.392 đồng, nợ lãi quá hạn là 22.697.168 đồng, tổng cộng là 47.010.694 đồng.

Kể từ ngày 28/9/2024 đến khi thi hành án xong số tiền trên, ông Nguyễn Văn M phải trả cho Ngân hàng TMCP Q1 (V1) thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Đơn đề nghị phát hành thẻ tín dụng ngày 26/02/2021 tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả.

2.4. Đối với Thẻ tín dụng số C000000000418631 ngày 26/02/2021: Nợ gốc là 48.612.050 đồng, nợ lãi là 19.081.213 đồng, nợ lãi quá hạn là 26.216.111 đồng, tổng cộng là 93.909.374 đồng.

Kể từ ngày 28/9/2024 đến khi thi hành án xong số tiền trên, ông Nguyễn Văn M phải trả cho Ngân hàng TMCP Q1 (V1) thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Đơn đề nghị phát hành thẻ tín dụng ngày 26/02/2021 tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả..

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Q1 (V1) về việc yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất công chứng số 2257, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/02/2021 là quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 703, tờ bản đồ 21 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX263443 vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00577 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 29/12/2014, cập nhật thay đổi chủ sử dụng sang tên Nguyễn Văn M ngày 15/12/2020.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Q1 (V1) về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn M thanh toán chi phí liên quan đến việc xử lý tài sản thế chấp là 5.200.000 đồng.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc định giá, giám định: ông Nguyễn Văn M có trách nhiệm thanh toán cho bà Phan Thị Q tổng số tiền 40.000.000 đồng.

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13 tương ứng

với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn M phải chịu 600.000 đồng và 39.230.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung vào Ngân sách Nhà nước.

Ngân hàng TMCP Q1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung vào Ngân sách Nhà nước khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.393.000 đồng theo Biên lai thu số 0004912 ngày 20/9/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa. H2 lại cho Ngân hàng TMCP Q1 số tiền 18.093.000 đồng.

H2 lại cho bà Phan Thị Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0006591, 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0006590 cùng ngày 14/3/2024 và 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0004878 ngày 24/6/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa. ”

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo, việc thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 07/10/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, V1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về hợp đồng thế chấp tài sản và chi phí liên quan đến việc xử lý tài sản thế chấp là 5.200.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Ông Ngô Đức T đại diện V1 trình bày: căn cứ vào Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX263443 vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00577 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 29/12/2014, đã cập nhật thay đổi chủ sử dụng sang tên Nguyễn Văn M ngày 15/12/2020, thì ông M có đủ quyền của người sử dụng đất, trong đó có quyền thế chấp tài sản theo quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật Đất đai năm 2013. Hình thức của hợp đồng thế chấp tài sản đảm bảo đúng quy định của pháp luật, VIB cấp tín dụng dựa trên giá trị tài sản thế chấp. Tòa án sơ thẩm cho rằng V1 không thẩm định, xác minh nên VIB nhận thế chấp tài sản là không ngay tình là không đúng, vì căn cứ Luật Các tổ chức tín dụng và khoản 1 Điều 17 của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thông đốc Ngân hàng N quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng, đã giao quyền cho tổ chức tín dụng thẩm định và quyết định cho vay. Do đó, Ngân hàng là người thứ ba ngay tình theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của V1, sửa một phần bản án sơ thẩm về hợp đồng thế chấp tài sản, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của V1.

Bà Phan Thị Q trình bày: bà chỉ vay tiền của ông Nguyễn Văn M. Bà hoàn toàn không biết gì về việc ông M vay tiền và thế chấp giấy tờ đất cho ngân hàng.

Ông Mai Thanh T1 trình bày: bà Q, ông và gia đình sinh sống trên đất từ trước đến nay, nhà là nhà tình nghĩa, vì sao khi cho vay ngân hàng không hỏi gì về căn nhà tình nghĩa này.

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

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Ngân hàng TMCP Q1 đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết luận giám định chữ ký của ông Nguyễn Văn M, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/3/2020 giữa bà Phan Thị Q và ông Nguyễn Văn M được lập nhằm che giấu hợp đồng vay tiền. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ theo Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015. Các đương sự cũng không có kháng cáo về phần này.

Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa VIB với ông Nguyễn Văn M ngày 26/02/2021 và yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ của VIB: khi nhận thế chấp quyền sử dụng đất, V1 không thẩm tra xác minh làm rõ đối với căn nhà tình nghĩa và các vật kiến trúc khác trên đất mà bà Q và gia đình đang sinh sống, sử dụng, tại biên bản thẩm định tài sản thế chấp của V1 cũng không thể hiện có thẩm định các tài sản này, không có ý kiến của bà Q và những người đang sinh sống trên đất (bút lục số 166), nên không có cơ sở xác định Ngân hàng là người thứ ba ngay tình theo Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của V1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của V1 thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: ông Lê Ngọc M1 là người đại diện theo pháp luật của Văn phòng C1 có đơn xin giải quyết vụ án vắng mặt; ông Nguyễn Văn M, ông Mai Thanh T1, chị Mai Huyền L1, anh Lê Văn H1, anh Mai Tân V, ông Lưu Minh Đ, bà Nguyễn Thị L, bà Phan Thanh H đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt, thuộc trường hợp quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Tòa án vẫn xét xử phúc thẩm vụ án.

[3] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: VIB chỉ kháng cáo yêu cầu xem xét hiệu lực của hợp đồng thế chấp, xử lý tài sản thế chấp và chi phí liên quan đến việc xử lý tài sản thế chấp là 5.200.000 đồng. Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại các phần nội dung này của bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[4] Hồ sơ vụ án thể hiện các tình tiết, sự kiện sau đây không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự: ông Nguyễn Văn M đã có ký tên ở mục người cho mượn, trên Giấy mượn tiền ghi ngày 11/3/2020, có nội dung bà Phan Thị Q vay số tiền 250.000.000 đồng của ông M, theo Kết luận

giám định số 5436/KL-KTHS ngày 13/6/2024 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh (các bút lục số 204, 210).

Xét kháng cáo của V1:

[5] Hồ sơ vụ án thể hiện, từ sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông M, thì bà Q và gia đình vẫn tiếp tục trực tiếp quản lý, sử dụng nhà đất (bút lục số 250). Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của V1 xác định không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh bà Phan Thị Q biết việc ông Nguyễn Văn M đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất thửa 703 cho V1.

[6] Tại đoạn [2.2] phần nhận định của bản án sơ thẩm đã đánh giá rằng: “*việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn M là căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu. Tại thời điểm nhận thế chấp tài sản, trên thửa đất số 703, tờ bản đồ 21 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An đã tồn tại 01 căn nhà ở, các công trình phụ mà bà Phan Thị Q và gia đình đang sinh sống, nhưng khi thẩm định tài sản thế chấp, Ngân hàng không xác minh thực tế cụ thể đối với chủ thể đang quản lý và sinh sống trên đất, hồ sơ vay vốn và thẩm định của Ngân hàng không thể hiện có ý kiến của những người đang sinh sống, quản lý các thửa đất, cũng không có sự chứng kiến của đại diện địa phương nơi có tài sản thế chấp...*”, từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bên nhận thế chấp tài sản (VIB) không phải là người thứ ba ngay tình và tuyên xử hợp đồng thế chấp tài sản vô hiệu, không chấp nhận yêu cầu của VIB về xử lý tài sản thế chấp và chi phí liên quan đến việc xử lý tài sản thế chấp, là đúng quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và hướng dẫn tại tiểu mục 1 mục III Công văn 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 của Tòa án nhân dân tối cao về việc giải đáp một số vướng mắc trong xét xử.

[7] VIB kháng cáo, nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới để chứng minh, nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của V1.

[8] Đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ, được chấp nhận.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: VIB phải chịu, do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

[10] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm thì có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Q1 (V1) về hợp đồng thế chấp, xử lý tài sản thế chấp và chi phí liên quan đến việc xử lý tài sản thế chấp.

3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 432/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An về giải quyết hợp đồng thế chấp, xử lý tài sản thế chấp giữa Ngân hàng TMCP Q1 (V1) và ông Nguyễn Văn M và chi phí liên quan đến việc xử lý tài sản thế chấp số tiền 5.200.000đ (năm triệu hai trăm ngàn đồng).

4. Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm thì có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng TMCP Q1 (V1) phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm V1 đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006089 ngày 21/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, nên Ngân hàng TMCP Q1 (V1) đã thi hành xong án phí phúc thẩm.

6. Về hướng dẫn thi hành án: 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, người phải thi hành án 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.

7. Về hiệu lực của bản án: bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn./.

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

Phan Ngọc Hoàng Đình Thục

