

Bản án số: 506/2023/DS-PT

Ngày: 25 - 4 - 2023

“Tranh chấp hợp đồng chuyển
chuyên nhượng quyền sử dụng
đất và hợp đồng tín dụng”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Bá Thịnh

Các Thẩm phán: 1. Ông Trương Văn Hiền
2. Bà Trịnh Thị Ánh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Long Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Ông Đỗ Văn Hiếu - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào ngày 21 tháng 4 và ngày 25 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 96/DSPT ngày 21/02/2023 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tín dụng”; do Bản án dân sự sơ thẩm số 1085/2022/DS-ST ngày 30/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 440/2023/QĐXX-PT ngày 02 tháng 3 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 3418/QĐ-PT, ngày 24/3/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 3457/QĐ-PT, ngày 13/4/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Lê Thị Mỹ N** - Sinh năm: 1973.

Địa chỉ thường trú: 19 Đường A, phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 9/8C ấp A1, xã B1, huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Bị đơn: Bà **Trần Thị Kim H** - Sinh năm: 1991.

Địa chỉ: 145/33 Đường A2, Phường B2, Quận C2, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

Ông Nguyễn Hồng P - Sinh năm: 1984.

Địa chỉ: 24/14 đường A3, khu phố 6, phường B3, Quận C3, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng E.

Trụ sở: Số 2 đường A4, phường B4, quận C4, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng E - Chi nhánh Sài Gòn - Phòng giao dịch số 1:

Bà Nguyễn Thị Hương G - Sinh năm: 1979.

Địa chỉ: 12 đường A5, Phường B5, Quận C5, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

2. Ông Nguyễn Văn L - Sinh năm: 1960.

3. Bà Nguyễn Mỹ Q - Sinh năm: 2004.

4. Ông Lai H1 - Sinh năm: 1953.

Cùng địa chỉ: 9/8C ấp A1, xã B1, huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh (bà Q có mặt).

5. Phòng công chứng F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 25/5 đường A6, Phường B5, quận C6, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn Q1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ N trình bày:

Ngày 23/4/2019 vợ chồng bà Lê Thị Mỹ N và ông Nguyễn Văn L có ký hợp đồng vay của bà Trần Thị Kim H số tiền 250.000.000 đồng (bằng giấy tay), cùng ngày vợ chồng bà ký với bà H Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng F Thành phố Hồ Chí Minh căn nhà diện tích 65.9m², thửa đất số 363, tờ bản đồ số 04 tại xã B1, huyện C1 với mục đích để đảm bảo cho việc vay nợ trên. Nay bà Trần Thị Kim H tự ý làm thủ tục sang tên cho mình mà không được sự đồng ý của vợ chồng bà nên bà khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C1:

1. Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 012617 ngày 23/4/2019 tại Phòng công chứng F Thành phố Hồ Chí Minh đối với thửa 363, tờ bản đồ số 04, tại xã B1, huyện C1 giữa ông Nguyễn Văn L và bà Lê Thị Mỹ N với bà Trần Thị Kim H;

2. Yêu cầu hủy việc đăng bộ sang tên tại Ủy ban nhân dân huyện C1 và buộc bà H trả lại giấy tờ nhà đất cho bà. Bà đồng ý trả lại cho bà H số tiền vay gốc là 250.000.000 đồng và tiền phí công chứng 1.500.000 đồng.

3. Nguyên đơn có yêu cầu khởi kiện bổ sung là hủy cập nhật biến động

ngày 15/5/2019 đứng tên bà Trần Thị Kim H tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 270147, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H01507/CMDĐ do Ủy ban nhân dân huyện C1 cấp ngày 18/6/2008 đối với thửa đất số 363, tờ bản đồ số 04 (TL 2005), diện tích 65,9m² tại xã B1, huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị Kim H là ông Vũ Văn Đ và ông Nguyễn Hồng P trình bày:

Ngày 23/04/2019, vợ chồng bà Lê Thị Mỹ N và ông Nguyễn Văn L chuyển nhượng cho bà Trần Thị Kim H thửa đất số 363, tờ bản đồ số 04 (TL đo năm 2005), tọa lạc tại địa chỉ xã B1, huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 65,9 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 270147, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H01507/CCĐ do Ủy ban nhân dân huyện C1 cấp ngày 18/6/2008. Tại thời điểm chuyển nhượng, trên đất có phần diện tích nhà ở đã xây dựng theo Giấy phép xây dựng có thời hạn số 819/GPXD ngày 23/03/2018 do Ủy ban nhân dân huyện C1 cấp, nhưng chưa cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Theo đó, người sử dụng đất cam kết thực hiện sử dụng đúng giấy phép được cấp và sẽ tự tháo dỡ bỏ công trình không yêu cầu bồi thường khi nhà nước thực hiện quy hoạch (đơn có chứng thực số 1696 ngày 16/11/2018 của Văn phòng công chứng I). Sau khi thỏa thuận, hai bên tiến hành ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 012617 với giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) tại Phòng công chứng số 04, Thành phố Hồ Chí Minh và tại thời điểm ký kết Hợp đồng chuyển nhượng số 012617, quyền sử dụng đất đã đáp ứng được các điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng quy định tại Điều 188 Luật đất đai 2013. Cụ thể như sau:

1. Đất có giấy chứng nhận. Chủ sử dụng đất được ghi nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 270147 là ông Nguyễn Văn L.

2. Đất không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án. Điều này đã được Công chứng viên Phòng công chứng F kiểm tra hồ sơ, tra cứu ngăn chặn, đã thực hiện theo đúng thủ tục quy định tại Quyết định số 2700/QĐ-UBND ngày 29/06/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc công bố thủ tục hành chính mới ban hành được sửa đổi, bổ sung, thay thế và bị bãi bỏ thuộc phạm vi chức năng quản lý của Sở Tư Pháp.

3. Đất còn thời hạn sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 270147. Căn cứ trên giấy chứng nhận đất thời hạn sử dụng lâu dài.

Như vậy, tại thời điểm công chứng các bên giao kết hợp đồng và tài sản giao dịch có đầy đủ các điều kiện để xác lập, thực hiện giao dịch theo quy định

của pháp luật. Mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 012617 không trái đạo đức xã hội, không vi phạm pháp luật. Khi tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ông Nguyễn Văn L có vợ hợp pháp là bà Lê Thị Mỹ N, đã có sự đồng ý của hai vợ chồng. Ngoài việc đủ điều kiện về chủ thể, về đối tượng của hợp đồng như đã phân tích ở trên thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 012617 đã công chứng nên đảm bảo về mặt hình thức theo quy định của pháp luật căn cứ Điểm a Khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013. Đến ngày 15/05/2019, Giấy chứng nhận số AK 270147 đã được cập nhật biến động mang tên bà Trần Thị Kim H do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C1 thực hiện. Điều này khẳng định rằng trình tự thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 363, tờ bản đồ số 04 (TL đo năm 2005), tọa lạc tại địa chỉ xã B1, huyện C1, Tp Hồ Chí Minh là đúng với quy định tại Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014.

Qua những phân tích nêu trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 012617 giữa ông Nguyễn Văn L cùng vợ là bà Lê Thị Mỹ N với bà Trần Thị Kim H có hiệu lực thi hành đối với các bên liên quan, đảm bảo cả hình thức lẫn nội dung cũng như trình tự thủ tục đăng ký biến động sang tên bà Trần Thị Kim H là hoàn toàn hợp pháp và đúng quy định của pháp luật.

Vào ngày 23/04/2019, giữa bà Trần Thị Kim H và bà Lê Thị Mỹ N có việc vay mượn tiền. Tuy nhiên, đây là 2 giao dịch độc lập, giao dịch vay và công chứng chuyển nhượng không có liên quan nhau. Phía nguyên đơn không có tài liệu chứng cứ nào để chứng minh cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giao dịch giả tạo để che đậy giao dịch vay tài sản. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn hoàn toàn không có cơ sở, bà Trần Thị Kim H không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

Bị đơn có ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp với Ngân hàng E Chi nhánh Sài Gòn – Phòng giao dịch số 1 (sau đây là Ngân hàng E) vay số tiền 1.300.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ, ba trăm triệu đồng chẵn). Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng E, bị đơn đề nghị giải quyết theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết và theo quy định của pháp luật.

Tại đơn yêu cầu độc lập, bản tự khai và các biên bản trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng E có người đại diện hợp pháp là bà Nguyễn Thị Hương G trình bày:

Ngày 17/05/2019, Bà Trần Thị Kim H ký hồ sơ vay vốn theo Hợp đồng tín dụng số 1600-LAV-201901062 với Ngân hàng E Chi nhánh Sài Gòn – Phòng giao dịch số 1 (sau đây viết là Ngân hàng E) vay số tiền 1.300.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ, ba trăm triệu đồng chẵn). Thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân; lãi suất tại thời điểm cho vay là 10%/năm; mục đích vay là bù

đắp tài chính tiền mua nhà ở;

Tổng nợ gốc, lãi của bà Trần Thị Kim H còn lại tạm tính đến ngày 17/06/2020 cụ thể như sau:

- Nợ gốc: 1.300.000.000 đồng
- Nợ lãi trong hạn: 10.684.932 đồng
- Nợ lãi quá hạn: 5.342.466 đồng.

Tổng cộng: 1.316.027.398 đồng (Một tỷ ba trăm mười sáu triệu không trăm hai mươi bảy ngàn ba trăm chín mươi tám đồng).

Để đảm bảo cho khoản vay này, bà Trần Thị Kim H thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất số AK 270147, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01507/CMD do UBND huyện C1 ký ngày 18/06/2008 tọa lạc trên thửa đất số 363, tờ bản đồ số 04 (TL đo năm 2005), tại xã B1, huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá trị tài sản bảo đảm do hai bên thỏa thuận là 2.174.000.000 đồng, bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ với số dư nợ gốc cao nhất là 1.300.000.000 đồng và toàn bộ các khoản lãi, phí phát sinh kèm theo. Việc thế chấp được thực hiện theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ký giữa Ngân hàng E và bà Trần Thị Kim H số 2018-086/SoHĐTC ngày 15/05/2019, số công chứng 015251 ngày 15/05/2019 tại Phòng công chứng F, Thành phố Hồ Chí Minh. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, bà Trần Thị Kim H không thực hiện đúng cam kết trả nợ, không thanh toán nợ gốc và nợ lãi tiền vay đúng thời hạn mặc dù đã được Ngân hàng E nhiều lần thông báo, đôn đốc, nhắc nhở. Như vậy, bà Trần Thị Kim H đã vi phạm cam kết thanh toán nợ vay tại Hợp đồng tín dụng đã ký, làm thiệt hại đến quyền lợi của Ngân hàng E.

Ngày 17/06/2020, Ngân hàng E có “Đơn yêu cầu độc lập”, yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây đối với người bị kiện như sau:

1. Tuyên buộc Bà Trần Thị Kim H phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng toàn bộ số tiền gốc và lãi vay (trong hạn và quá hạn), phí phát sinh tạm tính đến ngày 27/06/2022 là 1.716.000.000 đồng, trong đó:

- Nợ gốc: 1.300.000.000 đồng
- Nợ lãi: 276.972.222 đồng
- Lãi phạt: 139.027.778 đồng

Tổng cộng: 1.716.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm mười sáu triệu đồng).

2. Tuyên buộc bà Trần Thị Kim H phải tiếp tục trả toàn bộ lãi phát sinh theo quy định của Ngân hàng E trên số tiền gốc tính từ ngày tiếp theo của ngày tạm tính 28/06/2022 cho đến khi trả hết nợ cho Aribank.

3. Tuyên nếu bà Trần Thị Kim H không thực hiện hoặc thực hiện không

đúng nghĩa vụ trả nợ sau khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng E có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số: 363, tờ bản đồ số: 04 (TL đo năm 2005) tại xã B1, Huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Trần Thị Kim H để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Tại Bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lai H1 trình bày:

Ông H1 là người đang ở trên căn nhà 9/8 ấp A1, xã B1, huyện C1, thành phố Hồ Chí Minh. Ông H1 mua căn nhà này của anh H2. Ông H1 không có liên quan gì trong vụ tranh chấp giữa bà N và bà H. Nếu có tranh chấp gì thì ông sẽ khởi kiện trong một vụ án khác và không có yêu cầu gì trong vụ án này. Ông cũng xin vắng mặt tại các buổi làm việc và phiên tòa.

Tại Bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng F trình bày:

Qua kiểm tra hồ sơ công chứng, Phòng công chứng F, thành phố Hồ Chí Minh nhận thấy: Việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 012617 ngày 23 tháng 4 năm 2019 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 015251 ngày 15 tháng 05 năm 2019 đã được Công chứng viên Phòng công chứng F, thành phố Hồ Chí Minh thực hiện theo đúng thủ tục quy định tại Quyết định số 2700/QĐ-UBND ngày 29 tháng 6 năm 2018 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về việc công bố thủ tục hành chính mới ban hành, được sửa đổi, bổ sung, thay thế và bị bãi bỏ thuộc phạm vi chức năng quản lý của Sở Tư pháp.

Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng và tài sản giao dịch có đủ các điều kiện để xác lập, thực hiện giao dịch theo quy định của pháp luật. Đồng thời, mục đích và nội dung của các hợp đồng nêu trên cũng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, căn cứ theo quy định tại điều 5 Luật Công chứng năm 2014 thì các hợp đồng nêu trên có hiệu lực thi hành đối với các bên liên quan, trong trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện nghĩa vụ của mình thì bên kia có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp các bên tham gia hợp đồng, giao dịch có thỏa thuận khác. Căn cứ theo quy định nêu trên, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Phòng công chứng F có ý kiến như sau:

Ngoài những nội dung thỏa thuận giữa các bên đã được ghi nhận trong các hợp đồng nêu trên thì việc giữa các bên tham gia giao kết hợp đồng có thỏa thuận nào khác hay không, Công chứng viên hoàn toàn không biết. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 012617 ngày 23 tháng 4 năm

2019 và hủy phần đăng ký thay đổi tên người sử dụng đất là bà Trần Thị Kim H trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Phòng công chứng F không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong vụ án để giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định của pháp luật. Trường hợp Tòa án có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 012617 ngày 23 tháng 4 năm 2019 được giao kết giữa bà Lê Thị Mỹ N, ông Nguyễn Văn L với bà Trần Thị Kim H là giao dịch dân sự giả tạo nhằm che giấu giao dịch khác dẫn đến hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên bị vô hiệu thì Phòng công chứng F đề nghị Tòa án xác định Công chứng viên Phòng công chứng F, thành phố Hồ Chí Minh không có lỗi trong việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này bị vô hiệu. Trong trường hợp này, đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 015251 ngày 15 tháng 05 năm 2019, Phòng công chứng F đề nghị Tòa án xem xét áp dụng quy định tại Điều 133 của Bộ luật dân sự năm 2015, hướng dẫn tại mục 1 phần II Công văn 64/TANDTC-PC ngày 03 tháng 4 năm 2019 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 tổ tụng hành chính để giải quyết nhằm bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng E theo quy định của pháp luật.

Phòng công chứng F xin vắng mặt khi Tòa án tiến hành thu thập chứng cứ, đối chất, các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, xét xử vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1085/2022/DS-ST ngày 30/11/2022, Tòa án nhân dân huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh đã: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c, khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 227; Điều 228; Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự. Căn cứ Điều 117; Điều 119; Điều 385; Điều 401; Điều 463; Điều 465; Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng 2010. Luật đất đai năm 2013. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án - Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ N:

Không chấp nhận yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 012617 ngày 23/4/2019 tại Phòng công chứng F Thành phố Hồ Chí Minh đối với thửa 363, tờ bản đồ số 04, tại xã B1, huyện C1 giữa ông Nguyễn Văn L và bà Lê Thị Mỹ N với bà Trần Thị Kim H;

Không chấp nhận yêu cầu buộc bị đơn bà Trần Thị Kim H trả lại bản chính giấy tờ nhà đất cho bà Lê Thị Mỹ N và bà Lê Thị Mỹ N sẽ trả lại cho bà Trần Thị Kim H số tiền vay gốc là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu

đồng) và tiền phí công chứng 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm ngàn đồng).

Không chấp nhận yêu cầu hủy phần cấp nhật biến động ngày 15/5/2019 đứng tên bà Trần Thị Kim H tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 270147, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số H01507/CMD do Ủy ban nhân dân huyện C1 cấp ngày 18/6/2008 đối với thửa đất số 363, tờ bản đồ số 04 (TL 2005), diện tích 65,9m² tại xã B1, huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng E:

Buộc bị đơn bà Trần Thị Kim H có trách nhiệm trả cho Ngân hàng E số tiền nợ gốc và lãi vay (trong hạn và quá hạn), *phí phát sinh tạm tính đến ngày 30/11/2022 là 1.793.643.836 đồng, trong đó:*

+ *Nợ gốc: 1.300.000.000 đồng*

+ *Lãi trong hạn: 329.095.890 đồng*

+ *Lãi quá hạn: 164.547.945 đồng*

Tổng: 1.793.643.836 đồng (Bằng chữ: Một tỷ bảy trăm chín mươi ba triệu sáu trăm bốn mươi ba ngàn tám trăm ba mươi sáu đồng)

Phương thức và thời hạn trả: Trả làm một lần toàn bộ số tiền trên ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật và thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền. Tiền lãi được tiếp tục phát sinh kể từ ngày 01/12/2022 theo mức lãi suất do các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 1600-LAV-201901062 ký ngày 17/5/2019 cho đến khi bà Trần Thị Kim H trả hết nợ.

Ngay khi bà Trần Thị Kim H trả hết nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng E phải trả lại cho bà Trần Thị Kim H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 270147, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số H01507/CMD do Ủy ban nhân dân huyện C1 cấp ngày 18/6/2008 đối với thửa đất số 363, tờ bản đồ số 04 (TL 2005), diện tích 65,9m² tại xã B1, huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp, bà Trần Thị Kim H không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng E được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 363, tờ bản đồ số 04 (TL đo năm 2005), xã B1, huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 270147, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H01507/CMD do Ủy ban nhân dân huyện C1 cấp ngày 18/06/2008 để đảm bảo thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp, khi phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng E. Sau khi thực hiện xong tất cả các nghĩa vụ của bà Trần Thị Kim H nếu số tiền phát mãi tài sản thế chấp còn thừa thì phải trả lại số tiền còn thừa cho bà Trần Thị Kim H .

Trường hợp, khi phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng E

sau khi thực hiện xong tất cả nghĩa vụ do bà Trần Thị Kim H phải chịu mà số tiền phát mãi tài sản thế chấp vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng E thì bà Trần Thị Kim H phải tiếp tục trả cho đến khi hết nợ.

[3] Về án phí:

Nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), được trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2019/0076255 ngày 18/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) đối với yêu cầu bổ sung không được chấp nhận. Hoàn trả cho bà Lê Thị Mỹ N số tiền đã nộp tạm ứng án phí 6.287.500 đồng theo biên lai thu số AA/2019/0004077 ngày 30/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh

Bị đơn bà Trần Thị Kim H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 65.809.315 đồng (Sáu mươi lăm triệu tám trăm lẻ chín ngàn ba trăm mười lăm đồng).

Hoàn lại cho Ngân hàng E số tiền tạm ứng án phí 25.740.411 đồng (Hai mươi lăm triệu bảy trăm bốn mươi ngàn bốn trăm mười một đồng) đồng theo biên lai thu số AA/2019/0076071 ngày 10/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các bên đương sự theo luật định.

Sau khi xử sơ thẩm, Ngày 02/12/2022, nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ N nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ N xác định không rút yêu cầu khởi kiện, không rút kháng cáo. Bà N yêu cầu xem xét lại “Giấy vay tiền” 23/4/2019 giữa bà N và chồng là ông Nguyễn Văn L với bị đơn là bà Trần Thị kim H với số tiền vay là 250.000.000 đồng, là đã thế chấp “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số AK270147 do Ủy ban nhân dân huyện C1 cấp ngày 18/6/2008, cập nhật sang tên ông Nguyễn Văn L ngày 21/11/2018, kèm giấy “Hợp đồng uỷ quyền” tên Nguyễn Văn L và “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số **014280** thửa số 363, tờ bản đồ số 04 (TL đo năm 2005) xã B1, huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh và cũng trong ngày 23/4/2019 thì bà N - ông L lại có ký “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số **01267** với bà **H** cũng đối với quyền sử dụng đất theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số AK270147 do Ủy ban nhân dân huyện C1 cấp ngày 18/6/2008 mà ông L bà N đã thế chấp tại “Giấy vay tiền” 23/4/2019 cho bà H. Như vậy rõ ràng “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số **01267** mà bà N ông L ký với bà H chỉ là giả tạo để che

giấu và đảm bảo cho việc vay tiền tại hợp đồng vay theo yêu cầu của người cho vay là bà H. Bà N yêu cầu được chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn bà Trần Thị Kim H do ông Nguyễn Hồng P đại diện theo ủy quyền xác định không có kháng cáo và không đồng ý lý do và yêu cầu kháng cáo nguyên đơn trình bày; bà H yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án:

- Phòng công chứng F Thành phố Hồ Chí Minh không có kháng cáo bản án sơ thẩm, đã được Tòa án cấp phúc thẩm thực hiện tổng đạt triệu tập họp lệ nhưng vẫn vắng mặt và không có văn bản nêu ý kiến đối với bản án sơ thẩm.

- Ông Lai H1, ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Mỹ Q tất cả không có kháng cáo, đã được Tòa án cấp phúc thẩm triệu tập theo tố tụng nhưng vắng mặt và không có văn bản nêu ý kiến đối với bản án sơ thẩm.

- Ngân hàng E (Ngân hàng E) - Chi nhánh Sài Gòn - Phòng giao dịch số 1 do bà Nguyễn Thị Hương G đại diện theo ủy quyền xác định không có kháng cáo. Ngân hàng yêu cầu cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm, vì Ngân hàng Ngân hàng E là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015 và mục 1 phần II của Công văn 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao đã hướng dẫn, giải thích.

Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không có tài liệu chứng cứ mới bổ sung tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến (kèm bài phát biểu nội dung):

- Về việc chấp hành pháp luật theo tố tụng tại cấp phúc thẩm:

Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ, đúng trình tự ở giai đoạn phúc thẩm theo Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định.

Về nội dung: Sau khi phân tích đã đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Mỹ N, sửa bản án sơ thẩm: Xác định đầy đủ quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng vay tài sản”; xác định “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” Số công chứng: 012617 Quyền số: 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/04/2019 do Phòng công chứng F Thành phố Hồ Chí Minh xác lập giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn L cùng vợ là bà Lê Thị Mỹ N với bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị Kim H là giả tạo, nên căn cứ Điều 123, 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015 là vô hiệu; Hủy phần cập nhật biến động ngày 15/5/2019 từ tên ông Nguyễn Văn L sang chuyển nhượng cho bà Trần Thị Kim H tại “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số AK270147 do Ủy ban nhân dân huyện C1 cấp ngày 18/6/2008; ghi

nhận bà N ông L trả lại cho bà Kim H số tiền vay là 250.000.000 đồng và 1.500.000 đồng lệ phí công chứng, tiền lãi vay sẽ giải quyết khi bà H có yêu cầu; không chấp nhận phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng E - Chi nhánh Sài Gòn - Phòng giao dịch số 1 đối với yêu cầu được phát mãi tài sản thế chấp theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số AK270147 do Ủy ban nhân dân huyện C1 cấp ngày 18/6/2008 vì Ngân hàng E không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Xét nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ N khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa nguyên đơn với bị đơn - huỷ cập nhật biến động sang tên của bị đơn. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng E (Ngân hàng E) - Chi nhánh Sài Gòn - Phòng giao dịch số 1 có yêu cầu độc lập đối với hợp đồng vay tài sản giữa bị đơn với Ngân hàng. Do đó Tòa sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là chưa đầy đủ, cần xác định lại quan hệ tranh chấp đầy đủ của vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” như đại diện Viện kiểm sát nhân dân tại phiên tòa.

- Xét “Đơn kháng cáo” của nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ N làm và nộp trong thời hạn luật định, thủ tục kháng cáo đã thực hiện đầy đủ đúng quy định tố tụng nên được xem xét về nội dung và yêu cầu kháng cáo theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Phòng công chứng F Thành phố Hồ Chí Minh; ông Lai H1; ông Nguyễn Văn L không có kháng cáo, đã được Tòa án cấp phúc thẩm tổng đạt triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt và không có ý kiến phản hồi. Do đó căn cứ Điều 228 bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét nội dung và yêu cầu kháng cáo:

Nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ N cho rằng “Hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được ký công chứng giữa bà Trần Thị Kim H với bà Lê Thị Mỹ N và ông Nguyễn Văn L chỉ là giả tạo để che giấu nhằm đảm bảo cho việc vay tiền theo giấy vay tiền, do đó bà N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này và huỷ phần Ủy ban nhân dân huyện C1 đã cập nhật biến động sang tên của bị đơn bà Trần Thị Kim H; bà N đồng ý trả lại cho bà H số

tiền 250.000.000 đồng đã vay và lệ phí công chứng và yêu cầu nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Văn L mà vợ chồng bà N ông L đã giao để bảo đảm cho bà H theo giấy vay tiền đã ký ngày 23/4/2019.

[3] Xét tài liệu tại hồ sơ vụ án và lời trình bày các bên tại phiên tòa thể hiện:

[2.1] Theo “Giấy vay tiền” ngày 23/4/2019 lập tại Phòng công chứng F Thành phố Hồ Chí Minh, giữa bên A cho vay là bà Trần Thị Kim H bị đơn với bên B vay là ông Nguyễn Văn L và bà Lê Thị Mỹ N (BL181-182) thể hiện: Bà H có cho bà N, ông L vay số tiền là 250.000.000 đồng - Thời hạn vay là 24 tháng kể từ ngày 23/4/2019 đến 23/4/2021 - Lãi suất là 2% một tháng tính từ ngày nhận tiền ...

Tại mục 7.1 “Điều 7: Biện pháp bảo đảm hợp đồng” “Bên B đồng ý thế chấp (hoặc cầm cố) tài sản thuộc sở hữu của mình là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK270147, giấy hợp đồng uỷ quyền tên Nguyễn Văn L và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số **014280** thửa số: 363, tờ bản đồ số: 04 (TL đo năm 2005), xã B1, huyện C1, TP. HCM.”; tại mục “7.2 Khi đáo hạn, bên B đã thanh toán tất cả vốn và lãi cho bên A, thì bên này sẽ làm các thủ tục giải toả thế chấp (hoặc cầm cố, bảo lãnh) và trao lại bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với tài sản đã đưa ra bảo đảm cho bên B.” Và tại mục 7.3 “Bên B thỏa thuận rằng, nếu không trả đúng thời hạn đã cam kết trong hợp đồng này sau ... ngày thì bên A có quyền đề nghị Cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản đưa ra bảo đảm để thu hồi nợ quá hạn từ bên B”.

Bà N, ông L và bà H tất cả đều thừa nhận việc cho nhau vay tiền và các nội dung tại “Giấy vay tiền” như đã trích dẫn trên.

[2.2] Tại “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” Số công chứng: 012617 Quyền số: 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/04/2019 do Phòng công chứng F Thành phố Hồ Chí Minh lập giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn L cùng vợ là bà Lê Thị Mỹ N với bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị Kim H (BL193-196) nội dung thể hiện:

- Đối tượng của hợp đồng là toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 363, tờ bản đồ số 04 (TL đo năm 2005), xã B1, huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh, có thực trạng: diện tích 65,9m², ... theo: “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số: H01507/CMĐ (Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) do Ủy ban nhân dân huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/6/2008, đăng ký thay đổi người sử dụng ngày 21/11/2018 sang ông Nguyễn Văn L.

- Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” tại hợp đồng là: 250.000.000 đồng.

Như vậy, có căn cứ xác định cùng ngày 23/04/2019 giữa nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ N và chồng là ông Nguyễn Văn L đã cùng bị đơn là bà Trần Thị Kim H vừa thực hiện ký kết “Giấy vay tiền”, vừa ký kết “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” tại Phòng công chứng F Thành phố Hồ Chí Minh, với cùng số tiền giao nhận là 250.000.000 đồng. Và tài sản thế chấp tại “Giấy vay tiền” và tại “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đều cùng một tài sản là “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số: AK270147 (Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01507/CMD) do Ủy ban nhân dân huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/6/2008, đã cập nhật biến động ngày 21/11/2018 sang tên ông Nguyễn Văn L.

[2.3] “Hợp đồng tín dụng” số 1600-LAV-201901062 ngày 17/5/2019 nội dung thể hiện: bên cho vay là Ngân hàng E - Chi nhánh Sài Gòn - Phòng giao dịch số 1, với bên vay là bà Trần Thị Kim H; số tiền cho vay tối đa là: 1.300.000.000 đồng; thời hạn vay 12 tháng (BL205-207) và theo giấy “Theo dõi phát triển vay và kỳ hạn trả nợ” kèm hợp đồng tín dụng của Ngân hàng thì số tiền vay giải ngân ngày 17/5/2019 (BL204).

[2.4] Theo “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” số: 2018-086/SoHĐTC ngày 15/5/2019 thể hiện: bên nhận thế chấp là Ngân hàng E - Chi nhánh Sài Gòn - Phòng giao dịch số 1 với bên thế chấp là bà Trần Thị Kim H và tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số: AK270147 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01507/CMD) do Ủy ban nhân dân huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/6/2008 được cập nhật biến động ngày 21/11/2018 chuyển nhượng ông Nguyễn Văn L và cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Trần Thị Kim H ngày 15/05/2019 với “Giá trị tài sản” được Ngân hàng xác định là: 2.174.000.000 đồng (BL283-287). Và theo “Biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm” ngày 15/5/2019 giữa bà Trần Thị Kim H với Ngân hàng E - Chi nhánh Sài Gòn - Phòng giao dịch số 1 xác định thì giá trị tài sản theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này là 2.174.700.000 đồng - biên bản được lập tại Ngân hàng E - Chi nhánh Sài Gòn - Phòng giao dịch số 1, giữa bên bảo đảm là bà H với các cán bộ tổ tín dụng của Ngân hàng, ngoài ra không có sự tham gia của ai khác (BL123).

[2.5] “Chứng thư thẩm định giá” Số:1670421/CT-TV do Công ty Cổ phần Định giá và Đầu tư Kinh doanh bất động sản TV thực hiện và cung cấp ngày 01/6/2021 xác định giá trị tại “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số: AK270147 do Ủy ban nhân dân huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/6/2008 (cập nhật biến động ngày 21/11/2018 chuyển nhượng ông Nguyễn Văn L và cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Trần Thị Kim H (bị đơn) ngày 15/05/2019) là: 2.785.681.000 đồng (BL251).

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền bị đơn bà Trần Thị Kim H thừa nhận toàn bộ các nội dung tại các Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, biên bản xác định giá trị tài sản thế chấp đã ký kết nêu trên cùng Ngân hàng để vay tiền. Như vậy, căn cứ giá trị của quyền sử dụng đất tại “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” Số công chứng: 012617 giữa bên chuyển nhượng nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ N và chồng là ông Nguyễn Văn L với bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị Kim H vào ngày 23/04/2019 là 250.000.000 đồng, với giá trị quyền sử dụng đất xác định tại “Biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm” ngày 15/5/2019 cũng như giá trị tài sản thế chấp xác định tại “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” Số: 2018-086/SoHĐTC ngày 15/5/2019 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng E - Chi nhánh Sài Gòn - Phòng giao dịch số 1 với bên thế chấp là bà Trần Thị Kim H là 2.174.000.000 đồng, thì giá trị quyền sử dụng đất theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số: AK270147 do Ủy ban nhân dân huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/6/2008 mà các bên giao dịch khi nguyên đơn bà N chuyển nhượng cho bị đơn là bà H ngày 23/4/2019 đến ngày 15/05/2019 - tức chỉ sau 23 ngày, nhưng lại có sự chênh lệch giá trị tăng hơn là 1.900.000.000 đồng. Trong khi theo Chứng thư thẩm định giá ngày 01/06/2021, tức sau hơn hai năm nhưng giá trị tăng thêm chỉ là 610.981.000 đồng. Từ đó có căn cứ xác định giá chuyển nhượng 250.000.000 đồng tại “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bà N ông L với bà H là không đúng giá trị thực tế của tài sản vào tại thời điểm giao dịch khi tại phiên tòa ông L bà N là người chuyển nhượng với bà H là người nhận chuyển nhượng đều xác nhận các bên không có quan hệ họ hàng hay thân thiết gì với nhau là không phù hợp thực tế chung trong giao dịch. Hơn nữa tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn trình bày “Giấy vay tiền” và “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là ký cùng một ngày và ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước và ký giấy vay tiền sau - trong khi tài sản chuyển nhượng và tài sản thế chấp đảm bảo tại “Giấy vay tiền” là cùng một tài sản là “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số: AK270147 do Ủy ban nhân dân huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/6/2008, cập nhật biến động ngày 21/11/2018 sang tên ông Nguyễn Văn L là có sự mâu thuẫn - vì đã ký nhận chuyển nhượng thì sao lại còn nhận thế chấp. Do đó Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm có căn cứ xác định “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” Số công chứng: 012617 Quyền số: 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/04/2019 do Phòng công chứng F Thành phố Hồ Chí Minh xác lập giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn L cùng vợ là bà Lê Thị Mỹ N với bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị Kim H, thực chất không phải là giao dịch chuyển nhượng như nội dung tại hợp đồng, mà là giả tạo nhằm che giấu đảm bảo cho việc vay mượn tiền giữa các bên tại “Giấy vay tiền” lập cùng ngày với cùng một số tiền là

250.000.000 đồng; Nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ N khởi kiện và kháng cáo yêu cầu Tòa án hủy bỏ là có căn cứ chấp nhận.

Xét “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” Số công chứng: 012617 Quyền số: 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/04/2019 do Phòng công chứng F Thành phố Hồ Chí Minh xác lập nêu trên là “Giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo” ngay từ lúc ký kết, không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ các bên theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự. Nhưng giao dịch vay mượn tiền giữa bên vay là vợ chồng ông Nguyễn Văn L bà Lê Thị Mỹ N với bên cho vay là bà Trần Thị Kim H tại “Giấy vay tiền” ngày 23/4/2019 giữa các bên với số tiền là 250.000.000 đồng sẽ vẫn phát sinh hiệu lực theo quy định tại khoản 1 Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015; tuy nhiên tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của bị đơn bà Kim H xác định là không yêu cầu giải quyết quan hệ vay mượn tiền tại vụ án này đối với yêu cầu trả lại 250.000.000 đồng và phí công chứng như bà Mỹ N nguyên đơn trình bày. Do đó cấp phúc thẩm không đủ căn cứ xem xét giải quyết như ý kiến phát biểu đề nghị của Viện kiểm sát tại phiên tòa, mà các bên sẽ được quyền khởi kiện bằng vụ án khác để giải quyết khi có tranh chấp nhằm đảm bảo hai cấp xét xử.

[3] Xét sau khi ký “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” Số công chứng: 012617, Quyền số: 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/04/2019 do Phòng công chứng F Thành phố Hồ Chí Minh xác lập giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn L cùng vợ là bà Lê Thị Mỹ N với bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị Kim H, thì bà H đã thực hiện tiếp các thủ tục và đã cập nhật biến động sang tên bà H vào ngày 15/05/2019 tại “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số: AK270147 do Ủy ban nhân dân huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/6/2008. Sau đó bà H dùng “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” này thế chấp để đảm bảo cho khoản vay 1.300.000.000 đồng tại “Hợp đồng tín dụng” số 1600-LAV-201901062 MSKH: 1600-366444227 ngày 17/5/2019 giữa bà H với Ngân hàng E - Chi nhánh Sài Gòn - Phòng giao dịch số 1 theo “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” số 2018-086/SoHĐTC - Công chứng số: 015251, Quyền số: 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/5/2019 của Phòng công chứng F Thành phố Hồ Chí Minh. Nhưng khi ký hợp đồng thế chấp tài sản với bà H, Ngân hàng đã không thẩm định, xác minh tài sản nhận thế chấp, nên không biết rằng căn nhà và quyền sử dụng đất mà Ngân hàng nhận thế chấp hiện do bà Lê Thị Mỹ N, ông Nguyễn Văn L và gia đình đang quản lý, sử dụng chứ không phải bà H, bà H chưa và không quản lý đối với nhà và quyền sử dụng đất tại Hợp đồng chuyển nhượng và theo giấy chứng nhận thế chấp; Ngân hàng cũng không có tài liệu chứng cứ nào để chứng minh việc ông L, bà N, ông H1 đã biết việc tài sản mình đang quản lý sử dụng được đem thế chấp cho Ngân hàng. Vì vậy trong trường hợp này, bên nhận thế chấp tài sản là Ngân hàng E - Chi

nhánh Sài Gòn - Phòng giao dịch số 1 không được xem là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Và do “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” Số công chứng: 012617, Quyền số: 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/04/2019 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn L cùng vợ là bà Lê Thị Mỹ N với bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị Kim H vô hiệu do giả tạo nên “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” số 2018-086/SoHĐTC, Công chứng số: 015251 ngày 15/05/2019 của Phòng công chứng F giữa bà Kim H với Ngân hàng E - Chi nhánh Sài Gòn - Phòng giao dịch số 1 cũng là vô hiệu, sẽ không phát sinh hiệu lực như phân tích trên. Vì vậy Ngân hàng E - Chi nhánh Sài Gòn - Phòng giao dịch số 1 yêu cầu được phát mãi quyền sử dụng đất tài sản thế chấp tại “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số: AK270147 (Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01507/CMD do Ủy ban nhân dân huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/6/2008, cập nhật biến động chuyển nhượng tên Trần Thị Kim H vào ngày 15/05/2019 để thi hành án nếu bà H không thanh toán được tiền vốn và lãi vay tại yêu cầu độc lập là không có căn cứ chấp nhận. Nguyên đơn bà N yêu cầu hủy phần cập nhật biến động sang tên bà Trần Thị Kim H ngày 15/05/2019 tại “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số: AK270147 (Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01507/CMD) do Ủy ban nhân dân huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/6/2008 là có căn cứ chấp nhận như đã phân tích trên; Ngân hàng E - Chi nhánh Sài Gòn - Phòng giao dịch số 1 phải giao lại bản chính “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số: AK270147 (Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01507/CMD do Ủy ban nhân dân huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/6/2008 (cập nhật biến động chuyển nhượng tên Trần Thị Kim H vào ngày 15/05/2019) cho bà Lê Thị Mỹ N nguyên đơn và ông Nguyễn Văn L mà Ngân hàng đang giữ theo hồ sơ “Hợp đồng tín dụng” số 1600-LAV-201901062 MSKH: 1600-366444227 ngày 17/5/2019 ký kết giữa bà Trần Thị Kim H với Ngân hàng E - Chi nhánh Sài Gòn - Phòng giao dịch số 1.

Từ những nhận định phân tích trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ N về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với bị đơn bà Trần Thị Kim H; hủy phần cập nhật biến động chuyển nhượng sang tên bị đơn tại “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số: AK270147 - Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01507/CMD, do Ủy ban nhân dân huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/6/2008, cập nhật biến động chuyển nhượng tên Trần Thị Kim H vào ngày 15/05/2019 và được nhận lại “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số: AK270147 này như quan điểm phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tại phiên tòa.

Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên bà N không phải chịu án phí

dân sự phúc thẩm. Bà H phải chịu thêm 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 227, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ N.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 1085/2022/DS-ST ngày 30/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c, khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 227; Điều 228; Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 117; Điều 119; Điều 124; Điều 385; Điều 401; Điều 463; Điều 465; Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng 2010. Luật đất đai năm 2013. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án - Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ N:

- Tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” Số công chứng: 012617 - Quyền số: 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/04/2019 do Phòng công chứng F Thành phố Hồ Chí Minh xác lập giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn L cùng vợ là bà Lê Thị Mỹ N với bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị Kim H đối với tài sản, quyền sử dụng đất tại “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số: AK270147(Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01507/CMD) do Ủy ban nhân dân huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/6/2008 cập nhật biến động ngày 21/11/2018 chuyển nhượng ông Nguyễn Văn L và chuyển nhượng cho bà Trần Thị Kim H ngày 15/05/2019 - là vô hiệu do giả tạo.

- Hủy “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” Số công chứng: 012617 Quyền số: 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/04/2019 do Phòng công chứng F Thành phố Hồ Chí Minh xác lập giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn L cùng vợ là bà Lê Thị Mỹ N với bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị Kim H đối với tài sản, quyền sử dụng đất theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số: AK270147- Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01507/CMD do Ủy ban nhân dân huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/6/2008, cập nhật biến động ngày 21/11/2018 chuyển nhượng ông Nguyễn Văn L và chuyển nhượng cho bà Trần Thị Kim H ngày 15/05/2019.

- Hủy phần cập nhật biên động ngày 15/05/2019 về: “chuyển nhượng cho bà Trần Thị Kim H tại, CCCD số: 079191004323, địa chỉ tại: 145/33 Đường A2, Phường B2, Quận C2, Tp.HCM; theo hồ sơ số 003470.CN.002” - tại “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số: AK270147- Sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01507/CMĐ do Ủy ban nhân dân huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/6/2008”.

[2] “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” Số: 2018-086/SoHĐTC (số tham chiếu: 1600-LCP-20190 ...), số công chứng 015251 ngày 15/5/2019 của Phòng công chứng F, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng E - Chi nhánh Sài Gòn - Phòng giao dịch số 1 với bên thế chấp bà Trần Thị Kim H, để đảm bảo cho khoản vay theo “Hợp đồng tín dụng” số 1600-LAV-201901062 MSKH: 1600-366444227 ngày 17/5/2019 của bà H với Ngân hàng E - Chi nhánh Sài Gòn - Phòng giao dịch số 1 là vô hiệu.

Buộc Ngân hàng E - Chi nhánh Sài Gòn - Phòng giao dịch số 1 phải giao trả lại bản chính “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số: AK270147- Sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01507/CMĐ do Ủy ban nhân dân huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/6/2008, cập nhật biên động chuyển nhượng ông Nguyễn Văn L ngày 21/11/2018 và cho bà Trần Thị Kim H vào ngày 15/05/2019 cho bà Lê Thị Mỹ N và ông Nguyễn Văn L.

Bà Lê Thị Mỹ N được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng của nhà nước để hủy phần cập nhật biên động ngày 15/05/2019 về: “chuyển nhượng cho bà Trần Thị Kim H tại, CCCD số: 079191004323, địa chỉ tại: 145/33 Đường A2, Phường B2, Quận C2, Thành phố Hồ Chí Minh; theo hồ sơ số 003470.CN.002” - tại “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số: AK270147- Sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01507/CMĐ do Ủy ban nhân dân huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/6/2008” theo Quyết định tại bản án.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và bà Lê Thị Mỹ N có đơn yêu cầu thi hành án; nếu Ngân hàng E - Chi nhánh Sài Gòn - Phòng giao dịch số 1 không thi hành giao trả lại bản chính “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số: AK270147- Sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01507/CMĐ do Ủy ban nhân dân huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/6/2008, cập nhật biên động chuyển nhượng ông Nguyễn Văn L ngày 21/11/2018 và cho bà Trần Thị Kim H vào ngày 15/05/2019, thì bà N được quyền liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin cấp lại “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” thay thế “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số: AK270147- Sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01507/CMĐ do Ủy ban nhân dân huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp ngày 18/6/2008, cập nhật biên động chuyển nhượng ông Nguyễn Văn L ngày 21/11/2018 và cho bà Trần Thị Kim H vào ngày 15/05/2019 do Ngân hàng E - Chi nhánh Sài Gòn - Phòng giao dịch số

1 đang giữ theo quy định pháp luật.

[3] Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng E - Chi nhánh Sài Gòn - Phòng giao dịch số 1 về:

Buộc bị đơn bà Trần Thị Kim H có trách nhiệm trả cho Ngân hàng E số tiền nợ gốc và lãi vay (trong hạn và quá hạn), phí phát sinh tạm tính đến ngày 30/11/2022 là 1.793.643.836 đồng (Một tỷ bảy trăm chín mươi ba triệu sáu trăm bốn mươi ba ngàn tám trăm ba mươi sáu đồng), trong đó:

+ Nợ gốc: 1.300.000.000 đồng;

+ Lãi trong hạn: 329.095.890 đồng;

+ Lãi quá hạn: 164.547.945 đồng;

Tổng cộng: 1.793.643.836 đồng.

Phương thức và thời hạn trả: Trả làm một lần toàn bộ số tiền trên ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật và thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền. Tiền lãi được tiếp tục phát sinh kể từ ngày 01/12/2022 theo mức lãi suất do các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 1600-LAV-201901062 ký ngày 17/5/2019 cho đến khi bà Trần Thị Kim H trả hết nợ.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0076255 ngày 18/9/2020 và 6.287.500 đồng theo biên lai thu số AA/2019/0004077 ngày 30/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn bà Trần Thị Kim H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 65.809.315đ (sáu mươi lăm triệu tám trăm lẻ chín ngàn ba trăm mười lăm đồng) và 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn được chấp nhận.

Hoàn lại cho Ngân hàng E Chi nhánh Sài Gòn - Phòng giao dịch số 1 số tiền tạm ứng án phí 25.740.411 đồng (Hai mươi lăm triệu bảy trăm bốn mươi ngàn bốn trăm mười một đồng) đồng theo biên lai thu số AA/2019/0076071 ngày 10/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014) 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 (sửa đổi bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014).

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

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

Trương Văn Hiền

Trịnh Thị Ánh

Nguyễn Bá Thịnh

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND TP. HCM;
- TAND huyện C1;
- Chi cục THADS huyện C1;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu (20).

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

Nguyễn Bá Thịnh