

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 243/2024/DS-PT

Ngày: 21-5-2024

“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu
tuyên bố văn bản công chứng vô
hiệu và hủy chỉnh lý biến động; hợp
đồng tín dụng; hợp đồng thế chấp
quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Ngọc Yến

Các Thẩm phán: Ông Trần Quốc Khánh

Ông Nguyễn Thiện Tâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Chiêu Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 135/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 3 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và hủy chỉnh lý biến động; hợp đồng tín dụng; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 299/2023/DS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 122/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Huỳnh Bạch Y, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đỗ Anh H, sinh năm 1995.

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An

(Theo Hợp đồng ủy quyền 21/3/2024 tại Văn phòng C2).

2. Bị đơn: Ông Hoàng Minh P, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà **Võ Thị Lệ T**, sinh năm 1965.
Địa chỉ: **Số E, khu phố B, N, phường T, quận G, thành phố Hồ Chí Minh.**
(Theo văn bản ủy quyền ngày 26/01/2022 tại **Văn phòng C3**).

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

3.1. Ông **Trần Văn C**, sinh năm 1975.

Địa chỉ: **Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.**

3.2. Bà **Nguyễn Thị Kiều T1**, sinh năm 1993.

Địa chỉ: **Ấp S, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai.**

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Võ Thị Lệ T** (Theo giấy ủy quyền ngày 02/3/2022 tại **Văn phòng C3**).

3.3. **Ngân hàng TMCP Á (Ngân hàng A).**

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Huỳnh Thị Bích T2**, chức vụ Giám đốc xử lý nợ và ông **Hứa Văn N**, chức vụ Nhân viên xử lý nợ.

(Theo giấy ủy quyền số 76/UQ-QLN.24 ngày 15/01/2024 của **Ngân hàng TMCP Á**).

3.4. Ông **Nguyễn Thanh L**, sinh năm 1974.

Địa chỉ: **Số C, lô B, chung cư L, phường E, quận A, thành phố Hồ Chí Minh.**

3.5. Ông **Nguyễn Hữu K.**

Địa chỉ: **Số D, N, phường B, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.**

3.6. Bà **Đỗ Thị Ngọc H1**, sinh năm 2001.

3.7. Ông **Nguyễn Hữu Đ**, sinh năm 2001.

3.8. Bà **Bùi Thị T3**, sinh năm 1976.

3.9. Ông **Lê Văn C1**, sinh năm 1976.

3.10. Bà **Bùi Thị T4**, sinh năm 1993.

3.11. Ông **Trần Ngọc B**, sinh năm 1996.

3.12. Bà **Phạm Lan P1**, sinh năm 1996.

3.13. Bà **Trương Thị Mỹ N1**, sinh năm 1980.

3.14. Bà **Trần Thị Hoàng T5**, sinh năm 1977.

3.15. Ông **Lê Thanh N2**, sinh năm 1995.

3.16. Bà **Lê Thị O**, sinh năm 1977.

3.17. Ông **Lê Văn E**, sinh năm 1984.

3.18. Ông **Lưu Thế L1**, sinh năm 1984.

3.19. Bà **Đỗ Thị L2**, sinh năm 1991.

3.20. Bà **Nguyễn Thị Thùy T6**, sinh năm 1993.

3.21. Ông **Phạm Trường G**, sinh năm 1984.

3.22. Bà **Lê Thị H2**, sinh năm 1985.

3.23. Ông **Nguyễn Trường G1**, sinh năm 1982.

3.24. Bà **Huỳnh Ngọc M**, sinh năm 2001.

3.25. Bà **Nguyễn Ngọc S**, sinh năm 1969.

3.26. Bà **Nguyễn Thị Ngọc S1**, sinh năm 1989.

3.27. Ông **Huỳnh Ngọc S2**, sinh năm 2003.

3.28. Bà **Phạm Kim N3**, sinh năm 1981.

3.29. Nguyễn Văn T7, sinh năm 1982.

3.30. Bà Nguyễn Thị Kiều P2, sinh năm 1991.

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

3.31. Văn phòng công chứng Võ Văn N4.

Địa chỉ: Địa chỉ: Ô Khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.32. Văn phòng công chứng Lê Ngọc M1.

Địa chỉ: Ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An

- Người kháng cáo: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP

Á.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 03/12/2021; trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Huỳnh Bạch Y do ông Đỗ Anh H là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Y là chủ sử dụng phần đất có diện tích 618m² thuộc thửa đất số 3073, tờ bản đồ số 8, đất tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Bà Y được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 20/7/2020.

Ngày 18/8/2020, bà Y có vay của ông Hoàng Minh P số tiền 2.500.000.000 đồng. Để làm tin cho việc bà Y vay số tiền trên, ông P có yêu cầu bà Y ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất có diện tích nêu trên cho ông P. Ông P có nói với bà Y là khi nào bà Y trả cho ông số tiền 2.500.000.000 đồng thì ông P sẽ ký chuyển nhượng lại đất cho bà Y.

Cùng ngày 18/8/2020, bà Y ký chuyển nhượng cho ông P diện tích đất nêu trên, số công chứng 7437, quyền số 08/2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/8/2020 tại Văn phòng C4. Việc ký chuyển nhượng nêu trên chỉ nhằm đảm bảo khoản vay mà bà đã cho ông P vay, hiện tại gia đình bà Y vẫn đang sinh sống trên phần đất này.

Hàng tháng, bà Y đều trả lãi cho ông P trên số tiền đã vay và có xác nhận của ông P về việc đóng lãi nêu trên. Đến nay, bà Y đã kiếm đủ số tiền trả cho ông P và muốn đứng tên lại quyền sử dụng đất nêu trên nhưng ông P không đồng ý.

Nay bà Y yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 618m² thuộc thửa đất số 3073, tờ bản đồ số 8, đất tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được ký giữa ông Hoàng Minh P và bà Nguyễn Huỳnh Bạch Y tại Văn phòng C4, số công chứng 7437, quyền số 08/2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/8/2020.

- Bà Y đồng ý trả lại cho ông P số tiền 2.500.000.000 đồng.

Ngày 04/5/2022, bà Y có đơn khởi kiện bổ sung, theo đó, bà Y yêu cầu:

- Tuyên hủy chỉnh lý biến động do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L cập nhật ngày 27/8/2020 mang tên ông Hoàng Minh P đối với phần đất có diện tích 618m² thuộc thửa đất số 3073, tờ bản đồ số 8, đất tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được ký giữa Ngân hàng TMCP Á – Chi nhánh C5 với ông Hoàng Minh P và bà Nguyễn Thị Kiều T1 tại

Văn phòng công chứng **Võ Văn N4**, số công chứng 6616, quyển số 13TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/9/2020.

Tại phiên tòa, ông **H** xin rút yêu cầu về việc bà **Y** trả cho ông **P** số tiền 2.500.000.000 đồng.

Bà **Y** không yêu cầu khấu trừ số tiền lãi mà bà đã trả cho ông **P** trong vụ án này; nếu có tranh chấp thì bà **Y** sẽ khởi kiện trong một vụ án khác.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông **Hoàng Minh P** là bà **Võ Thị Lệ T** trình bày:* Ông **P** và ông **Nguyễn Thanh L** quen biết nhau, ông **L** đứng ra cho bà **Y** vay, ông **P** đứng tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên dùm cho ông **L**. Sau đó, theo yêu cầu của ông **L** thì ông **P** phải đứng ra vay ngân hàng dùm ông **L**. Khi **ngân hàng A** cho ông **P** vay, số tiền giải ngân vào tài khoản của ông **P**, sau đó, ông **P** ủy nhiệm chỉ cho người của ông **L** thông qua yêu cầu của ông **L**.

Ngoài chứng cứ “Giấy cam kết” của ông **L** mà ông **P** đã nộp cho Tòa án thì còn một số chứng cứ khác, bà chưa kịp giao nộp cho Tòa án.

Nay ông **P** không đồng ý với bất cứ yêu cầu khởi kiện nào của nguyên đơn. Ông **P** đồng ý với tất cả yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là **Ngân hàng A** về việc trả số tiền vay ngân hàng và nếu không trả được số tiền gốc và lãi thì đồng ý để Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp đối với thửa đất số 3073, tờ bản đồ số 8, đất tại **ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An**.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị Kiều T1** do bà **Võ Thị Lệ T** là người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Bà **T1** là vợ của ông **Hoàng Minh P**, bà thống nhất theo lời trình bày của ông **P**, không có ý kiến gì trong vụ án. Bà **T1** yêu cầu Tòa án phát mãi tài sản để trả tiền cho **Ngân hàng A**. Ngoài ra, bà **T1** không còn có ý kiến gì khác.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Thanh L** trình bày trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa:* Ông không quen biết với bà **Nguyễn Huỳnh Bạch Y** và ông **Hoàng Minh P**. Ông cũng không biết hay liên quan gì đến giao dịch dân sự giữa bà **Y** và ông **P**. Giấy cam kết có chữ ký và chữ viết **Nguyễn Thanh L** là do chính ông ký, viết, nhưng nội dung ông không biết. Ông chưa bao giờ biết giao dịch giữa bà **Y** và ông **P**. Tuy nhiên, ông ký tên vào giấy cam kết là do ông nợ tiền của bà **Võ Thị Lệ T** nên bà **T** kêu ông ký tên, còn phần nội dung bà **T** tự ghi. Nay ông không có ý kiến gì trong vụ án này.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là **Ngân hàng A** trình bày:*

Ngân hàng A cấp tín dụng cho ông **Hoàng Minh P** và bà **Nguyễn Thị Kiều T1** căn cứ theo Hợp đồng cấp tín dụng số NPT.CN.253.010920 ngày 01/9/2020. Số tiền vay là 5.400.000.000 đồng, mục đích cho vay là mua nhà, đất không thuộc dự án – nhà ở - mua thửa đất số 3073, tờ bản đồ số 8, đất tại **xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An**; phương thức cho vay là vay từng lần; thời hạn cho vay là 120 tháng, kể từ ngày kế tiếp ngày bên được cấp tín dụng nhận tiền vay lần đầu; thời gian giải ngân tối đa 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng cấp tín dụng (ngày 01/9/2020); lãi suất trong hạn được quy định trong từng khế ước nhận nợ cụ thể; lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn; lãi suất phạt chậm trả lãi là 10%/năm. Để thực hiện Hợp đồng cấp tín dụng nêu trên **A** đã giải ngân cho ông **Hoàng Minh P** và bà **Nguyễn Thị Kiều T1** bằng khế ước nhận nợ số 317016499 ngày 01/9/2020.

Ngoài ra, **Ngân hàng A** cấp tín dụng cho ông **Hoàng Minh P** và bà **Nguyễn Thị**

Kiều T1 căn cứ theo Hợp đồng cấp tín dụng số NTP.CN.2341.170.920 ngày 18/9/2020; cụ thể số tiền vay là 500.000.000 đồng, mục đích cho vay là tiêu dùng có tài sản bảo đảm – mua sắm trang thiết bị/vật dụng sinh hoạt gia đình tại nhà D, thôn D, ấp B, B, T, Đồng Nai; phương thức cho vay là vay từng lần; thời hạn cho vay là 120 tháng, kể từ ngày kế tiếp ngày bên được cấp tín dụng nhận tiền vay lần đầu; thời gian giải ngân tối đa 6 tháng, kể từ ngày ký Hợp đồng cấp tín dụng (ngày 18/9/2020); lãi suất trong hạn được quy định trong từng khế ước nhận nợ cụ thể; lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn; lãi suất phạt chậm trả lãi là 10%/năm. Để thực hiện hợp đồng cấp tín dụng nêu trên thì Ngân hàng A đã giải ngân cho ông Hoàng Minh P và bà Nguyễn Thị Kiều T1 bằng khế ước nhận nợ số 318253929 ngày 18/9/2020.

Ngân hàng A cấp tín dụng cho ông Hoàng Minh P và bà Nguyễn Thị Kiều T1 căn cứ theo hợp đồng cấp tín dụng số NTP.CN.2621.300321 ngày 31/3/2021; cụ thể số tiền vay là 280.000.000 đồng, mục đích cho vay là tiêu dùng có tài sản bảo đảm – mua sắm trang thiết bị/vật dụng sinh hoạt gia đình; phương thức cho vay là vay từng lần; thời hạn cho vay là 120 tháng, kể từ ngày kế tiếp ngày bên được cấp tín dụng nhận tiền vay lần đầu; thời gian giải ngân tối đa 6 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng cấp tín dụng (ngày 31/3/2021); lãi suất trong hạn được quy định trong từng khế ước nhận nợ cụ thể; lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn; lãi suất phạt chậm trả lãi là 10%/năm. Để thực hiện Hợp đồng cấp tín dụng nêu trên, A đã giải ngân cho ông Hoàng Minh P và bà Nguyễn Thị Kiều T1 bằng khế ước nhận nợ số 332649549 ngày 31/3/2021.

Ngân hàng A đã cấp thẻ tín dụng cho ông Hoàng Minh P và bà Nguyễn Thị Kiều T1, căn cứ giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng của ông P và bà T1 ký ngày 28/8/2020; bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của A; các văn bản khác của ông P và bà T1 ký với A về việc sử dụng thẻ tín dụng.

Khoản nợ nêu trên được bảo đảm bằng các biện pháp bảo đảm sau: Thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 3073, tờ bản đồ số 8, đất tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Hoàng Minh P và bà Nguyễn Thị Kiều T1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 221486, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 17341 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 20/7/2020, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 27/8/2020; cam kết thế chấp tài sản ngày 01/9/2020.

Trong quá trình trả nợ gốc và lãi thì ông Hoàng Minh P đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, do đó Ngân hàng A yêu cầu ông P trả nợ trước hạn.

Nay Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông P và bà T1 trả ngay cho Ngân hàng A tổng số nợ còn thiếu tính đến ngày 16/10/2023 là 8.652.373.448 đồng (dư nợ gốc là 6.072.296.226 đồng; lãi trong hạn là 329.056.654 đồng; lãi quá hạn là 2.053.666.536 đồng; phạt chậm trả lãi là 197.354.032 đồng).

Ông P và bà T1 còn phải tiếp tục trả lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi quy định tại Hợp đồng cấp tín dụng, khế ước nhận nợ, giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng, bản các điều khoản và điều kiện tín dụng tại A, tính kể từ ngày 17/10/2023 cho đến ngày trả hết nợ. Thứ tự trả nợ như sau: vốn gốc, phạt chậm trả lãi, lãi quá hạn, lãi trong hạn.

Nếu ông **P** và bà **T1** không thực hiện hoặc thực hiện không đúng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu thu hồi nợ là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 3073, tờ bản đồ số 8, đất tại **xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An**.

Ý kiến của **Ngân hàng A** như sau:

- Về giá trị pháp lý của giấy chứng nhận số CX 221486 và hiệu lực của Hợp đồng thế chấp thửa đất số 3073.

Thứ nhất, theo quy định tại khoản 16 Điều 3 Luật Đất đai 2013 thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất. Do đó, giấy chứng nhận số CX 221486 là chứng từ có giá trị pháp lý cao nhất của Nhà nước công nhận, ông **P** có đầy đủ quyền chủ sở hữu, sử dụng thửa đất số 3073. Đồng thời, theo quy định tại khoản 1 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 thì vợ chồng ông **P** được quyền “chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất”. Vì vậy, **Ngân hàng A** đã căn cứ vào giấy chứng nhận nêu trên để quyết định nhận thế chấp tài sản từ vợ chồng ông **P** là hoàn toàn đúng các quy định trên. **Ngân hàng A** không có thẩm quyền hay nghĩa vụ phải xem xét lại giá trị pháp lý của các giấy chứng nhận số CX 221486 cũng như xác định chủ sở hữu, sử dụng không được công nhận trên các giấy chứng nhận này khi nhận thế chấp tài sản. **Ngân hàng A** không biết, không thể biết và không có nghĩa vụ phải biết về nguồn gốc hình thành tài sản và mối quan hệ, giao dịch trước đó giữa các bên liên quan đến tài sản.

Thứ hai, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số NPT.BĐCN.27.010920 giữa **Ngân hàng A** và vợ chồng ông **P** đã được công chứng tại **Văn phòng C2** và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại **huyện Đ, tỉnh Long An** nên phát sinh hiệu lực và hiệu lực đối kháng với người thứ ba theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 và điểm c khoản 1 Điều 10, khoản 1 Điều 11 Văn bản hợp nhất số 8019/VBHN-BTP ngày 10/12/2013 hợp nhất Nghị định về giao dịch bảo đảm. Tại thời điểm **Ngân hàng A** nhận thế chấp đã được thực hiện thông qua tổ chức hành nghề công chứng, cơ quan đăng ký đất đai mà không phát sinh bất kỳ thông tin ngăn chặn giao dịch, khiếu nại hoặc tranh chấp nào liên quan đến tài sản.

Từ các nội dung nêu trên, **Ngân hàng A** đã thực hiện đầy đủ các trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật để nhận thế chấp tài sản từ vợ chồng ông **P**. Hợp đồng thế chấp và biện pháp thế chấp thửa đất số 3073 đã có hiệu lực pháp luật theo các quy định pháp luật nêu trên. Vậy nên, giao dịch thế chấp phải được pháp luật công nhận, bảo vệ, chỉ chấm dứt theo quy định tại Điều 327 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Về bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người thứ ba ngay tình khi nhận thế chấp đối với thửa đất số 3073:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 3 Văn bản hợp nhất số 8019/VBHN-BTP “Bên nhận bảo đảm ngay tình là bên nhận bảo đảm trong trường hợp không biết và không thể biết về việc bên bảo đảm không có quyền dùng tài sản để bảo đảm trong trường hợp không biết và không thể biết về việc bên bảo đảm không có quyền dùng tài sản để

bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự và khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 “Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu” thì quyền lợi của người thứ ba sẽ được đảm bảo (giao dịch không bị vô hiệu) khi đáp ứng đủ hai điều kiện như sau:

Thứ nhất: Người thứ ba căn cứ vào việc tài sản được đăng ký quyền sở hữu, sử dụng tại Cơ quan đăng ký đất đai để thực hiện giao dịch. Trong vụ việc này, **Ngân hàng A** đã căn cứ vào giấy chứng nhận số CX 221486 là chứng cứ pháp lý có giá trị cao nhất do **Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L** cấp cho ông **P** để ghi nhận ông **P** là chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp của thửa đất số 3073, từ đó quyết định thế chấp tài sản là hoàn toàn đúng quy định pháp luật.

Thứ hai: Người thứ ba ngay tình khi xác lập, thực hiện giao dịch. Giao dịch thế chấp giữa **Ngân hàng A** và vợ chồng ông **P** được công chứng tại **Văn phòng C2** và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại **huyện Đ, tỉnh Long An** đã chứng minh thửa đất số 3073 có đủ điều kiện giao dịch theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013. Đây là chứng cứ không phải chứng minh theo quy định tại khoản 3 Điều 5 Luật công chứng 2014.

Ngoài ra, tại mục II.1 công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 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) có hướng dẫn “mục đích của thế chấp là người có nghĩa vụ dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ đối với bên nhận thế chấp trong trường hợp nghĩa vụ đó không được bên thế chấp thực hiện hoặc thực hiện không đúng thì phải giao tài sản đã thế chấp cho bên nhận thế chấp xử lý nhằm bảo đảm quyền lợi của bên nhận thế chấp. Vì vậy, phải xem xét thế chấp tài sản là một giao dịch chuyển giao tài sản có điều kiện; để bảo đảm quyền lợi cho bên nhận thế chấp ngay tình thì phải hiểu quy định “chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác” tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự, được áp dụng cả trong trường hợp giao dịch về thế chấp tài sản. Cho nên, trường hợp giao dịch chuyển nhượng nhà đất bị vô hiệu nhưng bên nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và đã thế chấp nhà, quyền sử dụng đất đó cho Ngân hàng theo đúng quy định của pháp luật thì giao dịch thế chấp đó không vô hiệu.

Vậy nên, hợp đồng thế chấp và biện pháp thế chấp của **Ngân hàng A** đều đã phát sinh hiệu lực pháp luật (không bị vô hiệu). **Ngân hàng A** là người thứ ba ngay tình trong tranh chấp liên quan đến thửa đất số 3073. Khi đó, căn cứ vào quy định tại khoản 3 Điều 133 của bộ luật Dân sự 2015 thì “Chủ sở hữu không có quyền đòi lại tài sản từ người thứ ba ngay tình nếu giao dịch dân sự với người này không bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều này nhưng có quyền khởi kiện, yêu cầu chủ thể có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba phải hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại”.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Theo nội dung Đơn khởi kiện đề ngày 03/12/2021, bà **Y** có trình bày: “để làm tin cho việc mượn tiền, ông **P** có yêu cầu bà **Y** ký chuyển nhượng phần đất có diện

tích 618m², thuộc thửa đất số 3073 cho ông P để làm tin và ngày 18/8/2020, bà Y đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông P thửa đất số 3073 tại Văn phòng C4". Như vậy, bà Y đã thừa nhận việc giao kết Hợp đồng chuyển nhượng thửa số 3073 giữa bà Y và ông P. Do đó, bà Y phải nhận thức được hậu quả của việc chuyển nhượng thửa đất số 3073 (bên nhận chuyển nhượng sẽ có đầy đủ các quyền, nghĩa vụ đối với tài sản, trong đó có quyền thế chấp quy định tại khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai 2013 sau khi được cấp giấy chứng nhận). Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Y và ông P đã được công chứng ngày 18/8/2020 tại Văn phòng C4 và ông P đã được cập nhật chuyển quyền sở hữu, sử dụng thửa đất số 3073 trên giấy chứng nhận CX 221486 ngày 27/8/2020. Theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 "Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải được đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính" thì giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 3073 giữa bà Y và ông P đã phát sinh hiệu lực, ông P trở thành chủ sở hữu hợp pháp của thửa đất số 3073 kể từ thời điểm được cập nhật trên giấy chứng nhận CX 221486.

Ngoài ra, thế chấp tài sản và chuyển nhượng tài sản là hai giao dịch hoàn toàn khác nhau, pháp luật không công nhận việc thế chấp bằng hình thức chuyển nhượng tài sản. Thêm vào đó, tại khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 và tại điểm g khoản 1 Điều 179 Luật Đất đai 2013 có quy định cá nhân được quyền thế chấp quyền sử dụng đất của mình cho cá nhân khác. Như vậy, bà Y hoàn toàn có quyền thực hiện hợp đồng vay tiền có thế chấp tài sản là thửa đất số 3073 với ông P đã phát sinh hiệu lực, ông P trở thành chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp của thửa đất số 3073 kể từ thời điểm được cập nhật trên giấy chứng nhận CX 221486.

Ngoài ra, thế chấp tài sản và chuyển nhượng tài sản là hai giao dịch hoàn toàn khác nhau, pháp luật không công nhận việc thế chấp bằng hình thức chuyển nhượng tài sản. Thêm vào đó, tại khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 và tại điểm g khoản 1 Điều 179 Luật Đất đai năm 2013 có quy định cá nhân được quyền thế chấp quyền sử dụng đất của mình cho cá nhân khác. Như vậy, bà Y hoàn toàn có quyền thực hiện thủ tục thế chấp theo đúng quy định của pháp luật (lập hợp đồng thế chấp có công chứng, đăng ký giao dịch thế chấp) thì chắc chắn không thể có sự việc giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 3073 được hoàn thành, ông P được cấp giấy chứng nhận và thế chấp tài sản cho Ngân hàng A. Vậy nên, bà Y là bên có lỗi khi vay tiền mà thế chấp bằng việc chuyển nhượng thửa đất số 3073 cho ông P nên phải tự chịu trách nhiệm do lỗi của mình gây ra. Ngân hàng A hoàn toàn không có lỗi vì đã căn cứ vào giấy chứng nhận CX 221486 và đã thực hiện đầy đủ các trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật khi nhận thế chấp tài sản từ ông P (bên nhận chuyển nhượng thửa đất số 3073 từ bà Y).

Từ những nội dung như trên cho thấy Ngân hàng A đã nhận thế chấp thửa đất số 3073 theo đúng quy định pháp luật và là người thứ ba ngay tình nên quyền và lợi ích của A phải được pháp luật bảo vệ. Do đó, để đảm bảo quyền lợi của tất cả các đương sự trong vụ án, Ngân hàng A đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông bà Đỗ Thị Ngọc HI, Nguyễn Hữu Đ, Bùi Thị T3, Lê Văn C1, Bùi Thị T4, Trần Ngọc B, Phạm Lan P1, Trương

Thị Mỹ D, Trần Thị Hoàng T5, Lê Thanh N2, Lê Thị O, Lê Văn E, Lưu Thế L1, Đỗ Thị L2, Nguyễn Thị Thùy T6, Phạm Trường G, Lê Thị H2, Nguyễn Trường G1, Huỳnh Ngọc M, Nguyễn Ngọc S, Nguyễn Thị Ngọc S1, Huỳnh Ngọc S2, Phạm Kim N3, Nguyễn Văn T7, Nguyễn Thị Kiều P3 trình bày: Các ông bà là người thuê trọ tại khu nhà trọ do bà Nguyễn Huỳnh Bạch Y làm chủ. Hiện các ông bà đang sinh sống ở khu nhà trọ thuộc thửa đất số 3073, tờ bản đồ số 8, đất tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Trong vụ án này, bà Y tranh chấp với ông Hoàng Minh P thì các ông bà không có ý kiến gì. Các ông bà xin vắng mặt trong suốt quá trình xét xử của vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Lê Ngọc MI trình bày: Ngày 18/8/2020, Văn phòng C4 có tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Huỳnh Bạch Y và ông Hoàng Minh P đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 3073, tờ bản đồ số 8, đất tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận số CX 221486 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 20/7/2020, Văn phòng công chứng xác nhận đã thực hiện việc công chứng các Hợp đồng nêu trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, xét xử của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Võ Văn N4 trình bày: Ngày 01/9/2020, Văn phòng công chứng có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số NTP.BĐCN.27.010920 giữa ông Hoàng Minh P với Ngân hàng TMCP Á – Chi nhánh C5 về việc thế chấp đối với thửa đất số 3073, tờ bản đồ số 8, đất tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Việc công chứng hợp đồng thế chấp trên là đúng theo quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng xin vắng mặt trong các phiên làm việc, hòa giải, xét xử của Tòa án.

Các đương sự đều thống nhất theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ; Mạnh trích đo địa chính số 158-2022 do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 lập ngày 14/9/2022, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ phê duyệt ngày 22/9/2022 và kết quả định giá tại Chứng thư thẩm định giá số 27/06/02/2023/TĐG LA – BĐS ngày 06/02/2023 của Công ty cổ phần T10, không yêu cầu đo vẽ hay định giá lại.

Vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa tiến hành kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau nên Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa ra quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 299/2023/DS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 35, Điều 39, Điều 184, Điều 186, Điều 271, Điều 273, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 123, 124, 130, 131, 408, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 100, 166 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Nguyễn Huỳnh Bạch Y** do ông **Đỗ Anh H** là người đại diện theo ủy quyền về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu văn bản công chứng vô hiệu, hủy quyết định hành chính” đối với bị đơn ông **Hoàng Minh P**.

2. Tuyên bố hợp đồng sau đây vô hiệu:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 618m² thuộc thửa đất số 3073, tờ bản đồ số 8, đất tại **ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An** được ký giữa ông **Hoàng Minh P** và bà **Nguyễn Huỳnh Bạch Y** tại **Văn phòng C4**, số công chứng 7437, quyền số 08/2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/8/2020.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được ký giữa **Ngân hàng TMCP Á – Chi nhánh C5** với ông **Hoàng Minh P** và bà **Nguyễn Thị Kiều T1** tại Văn phòng công chứng **Võ Văn N4**, số công chứng 6616, quyền số 13TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/9/2020.

3. Bà **Nguyễn Huỳnh Bạch Y** được quyền liên hệ với **Văn phòng Đ2** có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với phần đất thuộc thửa đất số 3073, tờ bản đồ số 8, đất tại **ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An**, vị trí tứ cận theo Mảnh trích đo địa chính số 158-2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại **huyện Đ** duyệt ngày 22/9/2022.

Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ với **Văn phòng Đ2** có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp) theo kết quả giải quyết của Bản án.

Trường hợp bên phải thi hành án (**Ngân hàng A**) không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền 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 đất đã cấp).

4. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà **Y** về việc bà **Y** trả cho ông **P** số tiền 2.500.000.000 đồng.

Đương sự có quyền khởi kiện lại vụ án khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

5. Về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu;

Bà **Nguyễn Huỳnh Bạch Y** và ông **Hoàng Minh P** không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên Hội đồng xét xử không đề cập, xem xét đến. Nếu có tranh chấp thì sẽ khởi kiện trong một vụ án khác.

6. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của **Ngân hàng A** đối với ông **Hoàng Minh P** và bà **Nguyễn Thị Kiều T1**:

Buộc ông **Hoàng Minh P** và bà **Nguyễn Thị Kiều T1** có trách nhiệm liên đới trả cho **Ngân hàng A** số tiền tính đến ngày 16/10/2023 là 8.455.019.416 đồng (dư nợ gốc 6.072.296.226 đồng, lãi trong hạn 329.056.654 đồng và lãi quá hạn là 2.053.666.536 đồng).

Kể từ ngày 17/10/2023 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất nợ quá hạn các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký, cụ thể Hợp đồng tín dụng số NPT.CN.253.010920 ngày 01/9/2020; Hợp đồng cấp tín dụng số NTP.CN.2341.170.920 ngày 18/9/2020 và Hợp đồng cấp tín dụng số NTP.CN.2621.300321 ngày 31/3/2021; Khế ước nhận nợ; Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng; Bản các điều khoản và điều kiện tín dụng tại A.

7. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng A đối với ông Hoàng Minh P và bà Nguyễn Thị Kiều T1 về việc nếu ông P và bà T1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đúng hạn thì phát mãi tài sản thừa đất số 3073, tờ bản đồ số 8, đất tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng A đối với ông Hoàng Minh P và bà Nguyễn Thị Kiều T1 về việc yêu cầu trả số tiền phạt chậm trả lãi là 197.354.032 đồng.

8. Về chi phí tố tụng: Ông Hoàng Minh P có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Huỳnh Bạch Y số tiền xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá là 43.000.000 đồng (Bốn mươi ba triệu đồng chẵn).

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 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.

Về chi phí đăng báo, đài, các phương tiện thông tin đại chúng: Bà Y tự nguyện nộp, đã nộp và chi phí xong.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Hoàng Minh P phải chịu án 300.000 đồng và 116.455.020 đồng án phí dân sự sơ thẩm, sung công quỹ nhà nước.

Ngân hàng TMCP Á phải chịu 300.000 đồng và 9.867.701 đồng án phí dân sự sơ thẩm, sung công quỹ nhà nước, được khấu trừ số tiền 57.522.000 đồng theo biên lai thu số 0006821 ngày 10/6/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Hòa. H3 lại cho Ngân hàng 47.354.299 đồng.

H3 lại cho bà Nguyễn Huỳnh Bạch Y phải chịu án phí 600.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0009192 ngày 03/12/2021 và 0010223 ngày 09/5/2022 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, quyền và nghĩa vụ thi hành án đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 31/10/2023 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Á kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ kháng cáo của Ngân hàng A: Buộc vợ chồng ông P, bà T1 phải trả cho Ngân hàng A số tiền phạt chậm trả lãi là 197.354.032 đồng và tiền phạt chậm trả lãi phát sinh cho đến ngày trả hết nợ. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số NPT.BĐCN.27.010920 ngày 01/9/2020 giữa Ngân hàng A và vợ chồng ông P đã được công chứng tại Văn phòng C2 và đăng ký thế chấp

tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ, tỉnh Long An có hiệu lực pháp luật nên Ngân hàng A được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 3073 để đảm bảo thi hành án thu hồi khoản nợ vay của vợ chồng ông P, bà T1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Ngân hàng TMCP Á vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng A về việc vợ chồng ông P, bà T1 phải trả cho Ngân hàng A số tiền phạt chậm trả lãi là 197.354.032 đồng và tiền phạt chậm trả lãi phát sinh cho đến ngày trả hết nợ. Công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp số NPT.BĐCN.27.010920 ngày 01/9/2020 giữa Ngân hàng A và vợ chồng ông P đã được công chứng tại Văn phòng C2 và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ, tỉnh Long An vì Ngân hàng là người thứ ba ngay tình khi nhận thế chấp thửa đất số 3073. Tại thời điểm nhận thế chấp và cho vợ chồng ông P bà T1 vay tiền, vợ chồng ông P cung cấp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 3073, Ngân hàng căn cứ vào giấy chứng nhận nêu trên để quyết định nhận thế chấp tài sản, hợp đồng thế chấp được công chứng theo quy định của pháp luật. Ngân hàng A không biết, không thể biết và không có nghĩa vụ phải biết về nguồn gốc hình thành tài sản và các mối quan hệ, giao dịch trước đó giữa các bên liên quan đến tài sản.

Ông Đỗ Anh H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bạch Y1 không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP Á. Ngân hàng cho rằng nhận thế chấp thửa 3073 ngay tình trong khi có nhà đất và các công trình nhà trọ của vợ chồng bà Y1. Tuy nhiên, vợ chồng bà Y1 không biết việc ông P vay vốn ngân hàng và thế chấp tài sản của vợ chồng bà. Mặt khác, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Huỳnh Bạch Y và ông Hoàng Minh P vô hiệu do giả tạo nên Ngân hàng TMCP Á không phải là người thứ ba ngay tình khi nhận thế chấp tài sản. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và các đương sự tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP Á: Buộc vợ chồng ông P, bà T1 phải trả cho Ngân hàng A số tiền phạt chậm trả lãi là 197.354.032 đồng là phù hợp với các hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết. Tuy nhiên, tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phạt chậm trả lãi của Ngân hàng TMCP Á là không đúng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ngân hàng. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ngân hàng đối với số tiền phạt chậm trả lãi là 197.354.032 đồng, sửa bản án sơ thẩm đối với phần này.

Đối với yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP Á: Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số NPT.BĐCN.27.010920 ngày 01/9/2020 giữa Ngân hàng A và vợ chồng ông P đã được công chứng tại Văn phòng C2 và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ, tỉnh Long An có hiệu lực pháp luật nên Ngân

hàng A được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 3073 để đảm bảo thi hành án thu hồi khoản nợ của vợ chồng ông P, bà T1 là không có căn cứ vì trên thửa đất thế chấp có 02 căn nhà và 15 căn nhà trọ của vợ chồng bà Y không đưa vào tài sản thế chấp. Tại thời điểm Ngân hàng A tiến hành thẩm định tài sản thế chấp, bà Y vẫn còn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, Ngân hàng A không hỏi ý kiến bà Y có đồng ý đưa tài sản của vợ chồng bà để đảm bảo cho khoản vay của ông P thì không được gọi là người thứ ba ngay tình theo Điều 133 Bộ luật Dân sự. Do đó, kháng cáo của Ngân hàng A về công nhận hiệu lực của Hợp đồng thế chấp số NPT.BĐCN.27.010920 ngày 01/9/2020 giữa Ngân hàng A và vợ chồng ông P là không có căn cứ chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng TMCP Á về tiền lãi phạt chậm trả lãi, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của Ngân hàng TMCP Á được thực hiện đúng quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Nguyễn Thị Bạch Y1 khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy chỉnh lý biến động” đối với bị đơn ông Hoàng Minh P. Ngân hàng TMCP Á có yêu cầu độc lập yêu cầu vợ chồng ông P liên đới trách nhiệm trả tiền vốn vay và tiền lãi cho Ngân hàng. Đối tượng tranh chấp là bất động sản tại địa bàn huyện Đ, tỉnh Long An nên Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về sự vắng mặt của các đương sự: Bị đơn ông Hoàng Minh P và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kiều T1 do bà Võ Thị Thu T8 đại diện theo ủy quyền. Ông Nguyễn Thanh L, ông Nguyễn Hữu K, bà Võ Thị T9 Thủy Văn phòng công chứng Võ Văn N4 đã được Tòa án tổng đạt thủ tục hợp lệ lần thứ 2. Các người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác như ông Trần Văn C và các số thứ tự 3.6 đến 3.30 (trang 2 và 3), Văn phòng C4 có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 196 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các người có tên nêu trên.

[4] Xét kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Á:

[4.1] Đối với kháng cáo: Buộc vợ chồng ông P, bà T1 phải trả cho Ngân hàng TMCP Á số tiền phạt chậm trả lãi là 197.354.032 đồng và tiền phạt chậm trả lãi phát sinh cho đến ngày trả hết nợ, thấy rằng:

Theo các Hợp đồng cấp tín dụng ngày 01/9/2020 (số tiền vay 5.400.000.000

đồng); ngày 18/9/2020 (số tiền vay 500.000.000 đồng); ngày 31/3/2021 (số tiền vay 280.000.000 đồng) giữa Ngân hàng TMCP Á và ông Hoàng Minh P, bà Nguyễn Thị Kiều T1. Tại điều 2 của ba Hợp đồng cấp tín dụng nêu trên đều có quy định: Lãi suất – Lãi – Phí, phạt vi phạm. Trong đó lãi suất bao gồm: Lãi suất trong hạn; lãi suất quá hạn; lãi suất phạt chậm trả lãi được tính 10%/năm nhân số ngày chậm trả chia 365 ngày. Trong đó, số ngày chậm trả lãi được tính từ ngày đến hạn trả lãi đến hết ngày liền kề trước ngày bên B trả hết phần lãi vay chậm trả”. Do đó, bản án sơ thẩm nhận định không chấp nhận số tiền phạt chậm trả lãi mà Ngân hàng TMCP Á yêu cầu 197.354.032 đồng là không phù hợp với quy định tại các Hợp đồng tín dụng mà hai bên đã tự nguyện ký kết. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP Á về tiền lãi phạt chậm trả lãi 197.354.032 đồng.

[4.2] Đối với kháng cáo: Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số NPT.BĐCN.27.010920 ngày 01/9/2020 giữa Ngân hàng A và vợ chồng ông P đã được công chứng tại Văn phòng C2 và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ, tỉnh Long An có hiệu lực pháp luật nên Ngân hàng A được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 3073 để đảm bảo thi hành án thu hồi khoản nợ vay của vợ chồng ông P, bà T1, thấy rằng:

[4.2.1] Thực tế, ông Hoàng Minh P cho bà Nguyễn Huỳnh Bạch Y vay tiền. Ông P yêu cầu bà Y ra Văn phòng công chứng Lê Ngọc M1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 3073 để làm tin. Bà Y cung cấp chứng cứ là Giấy mượn tiền ngày 18/8/2020 giữa ông P và bà Y. Nội dung Giấy mượn tiền thỏa thuận: Bà Y vay của ông P số tiền 2.500.000.000 đồng, ông P có nhận của bà Y giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất 3073, tờ bản đồ số 8, diện tích 618m², đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và bà Y là giả tạo nhằm để che dấu hợp đồng vay nên vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự là có căn cứ.

[4.2.2] Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đối với quyền sử dụng đất thửa 3073, loại đất ONT, tờ bản đồ số 8 tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Kết quả thẩm định trên đất cho thấy có hai căn nhà do vợ chồng bà Nguyễn Huỳnh Bạch Y và ông Trần Văn C xây dựng vào năm 2016 và năm 2019 cùng các công trình phụ khác như mái che, hàng rào; gia đình bà Y đang sinh sống và trực tiếp quản lý nhà đất. Ngoài ra còn có ba dãy nhà trọ hiện đang cho nhiều người thuê, có lời khai xác nhận của nhiều người thuê nhà trọ của bà Y như bà Đỗ Thị Ngọc H1, ông Nguyễn Hữu Đ, bà Bùi Thị T3, ông Lê Văn C1, bà Bùi Thị T4, bà Trần Ngọc B... Khi Ngân hàng TMCP Á tiến hành thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất, không tiến hành xác minh thực tế tài sản thế chấp, tài sản gắn liền với đất, chủ đất và những người đang sinh sống, quản lý nhà đất hoàn toàn không biết việc nhà đất họ đang quản lý đang thế chấp tại Ngân hàng nên giao dịch thế chấp giữa Ngân hàng TMCP Á và ông Hoàng Minh P, bà Nguyễn Thị Kiều T1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 221486, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 17341 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 20/7/2020,

cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 27/8/2020 là không ngay tình, bị vô hiệu theo Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4.2.3] Do đó, kháng cáo của Ngân hàng TMCP Á đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận Hợp đồng thế chấp số NPT.BĐCN.27.010920 ngày 01/9/2020 giữa Ngân hàng A và vợ chồng ông P đã được công chứng tại Văn phòng C2 và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ, tỉnh Long An có hiệu lực pháp luật là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành.

[6] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng TMCP Á không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng TMCP Á.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 299/2023/DS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Căn cứ vào Điều 35, Điều 39, Điều 184, Điều 186, Điều 271, Điều 273, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 123, 124, 130, 131, 408, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 100, 166 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Huỳnh Bạch Y do ông Đỗ Anh H là người đại diện theo ủy quyền về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy chỉnh lý biên động quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Hoàng Minh P.

1.1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 618m² thuộc thửa đất số 3073, tờ bản đồ số 8, đất tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được ký giữa ông Hoàng Minh P và bà Nguyễn Huỳnh Bạch Y tại Văn phòng C4, số công chứng 7437, quyền số 08/2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/8/2020.

1.2. Vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số NPT.BĐCN.27.010920 ngày 01/9/2020 được ký giữa Ngân hàng TMCP Á – Chi nhánh C5 với ông Hoàng Minh P và bà Nguyễn Thị Kiều T1 tại Văn phòng công chứng Võ Văn N4, số công

chứng 6166, quyền số 13TP/CC-SCC/HĐGD.

1.3. Bà **Nguyễn Huỳnh Bạch Y** được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền (Văn phòng đăng ký đất đai, **Đ2**) để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với thửa đất số 3073, tờ bản đồ số 8, đất tại **ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An**. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

1.4. Vị trí, kích thước, tứ cận thửa đất được thể hiện theo Mảnh trích đo địa chính số 158-2022 do **Công ty TNHH Đ1**, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại **huyện Đ** duyệt ngày 22/9/2022.

1.5. Trường hợp ông **Hoàng Minh P**, bà **Nguyễn Thị Kiều T1**, **Ngân hàng TMCP Á** không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án (bà **Nguyễn Huỳnh Bạch Y**) được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp hoặc cập nhật biến động sang tên bà **Nguyễn Huỳnh Bạch Y** đối với thửa đất số 3073, tờ bản đồ số 8, diện tích 618m², loại đất ở tại nông thôn tại **xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An** theo kết quả giải quyết của Tòa án.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà **Nguyễn Huỳnh Bạch Y** về việc bà **Y** trả cho ông **Hoàng Minh P** số tiền 2.500.000.000 đồng.

Các đương sự có quyền khởi kiện lại vụ án khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

3. Về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:

Bà **Nguyễn Huỳnh Bạch Y** và ông **Hoàng Minh P** không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên Hội đồng xét xử không đề cập, xem xét đến. Nếu có tranh chấp thì sẽ khởi kiện trong một vụ án khác.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của **Ngân hàng TMCP Á** đối với ông **Hoàng Minh P** và bà **Nguyễn Thị Kiều T1**:

Buộc ông **Hoàng Minh P** và bà **Nguyễn Thị Kiều T1** có trách nhiệm liên đới trả cho **Ngân hàng A** số tiền tính đến ngày 16/10/2023 là 8.652.373.448 đồng (trong đó dư nợ gốc 6.072.296.226 đồng, lãi trong hạn 329.056.654 đồng; lãi quá hạn là 2.053.666.536 đồng; phạt chậm trả lãi là 197.354.032 đồng).

Kể từ ngày 17/10/2023 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký, cụ thể Hợp đồng tín dụng số NPT.CN.253.010920 ngày 01/9/2020; Hợp đồng cấp tín dụng số NTP.CN.2341.170.920 ngày 18/9/2020 và Hợp đồng cấp tín dụng số NTP.CN.2621.300321 ngày 31/3/2021.

5. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của **Ngân hàng A** đối với ông **Hoàng Minh P** và bà **Nguyễn Thị Kiều T1** về việc nếu ông **P** và bà **T1** không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì **Ngân hàng A** có quyền phát mãi tài sản là thửa đất số 3073, tờ bản đồ số 8, đất tại **ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An** để thi hành án cho **Ngân hàng A** theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số

NPT.BĐCN.27.010920 giữa Ngân hàng A và vợ chồng ông P đã được công chứng tại Văn phòng C2 và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ, tỉnh Long An ngày 01/9/2020.

6. Về chi phí tố tụng: Ông Hoàng Minh P có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Huỳnh Bạch Y số tiền xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá là 43.000.000 đồng (Bốn mươi ba triệu đồng chẵn).

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 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.

7. Về chi phí đăng báo, đài, các phương tiện thông tin đại chúng: Bà Y tự nguyện nộp, đã nộp và chi phí xong.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

8.1. Ông Hoàng Minh P phải chịu án 300.000 đồng và 116.652.373 đồng án phí.

8.2. Ngân hàng TMCP Á phải chịu 300.000 đồng án phí, được khấu trừ số tiền 57.522.000 đồng theo biên lai thu số 0006821 ngày 10/6/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. H3 lại số tiền 57.222.000 đồng cho Ngân hàng TMCP Á.

8.3. Bà Nguyễn Huỳnh Bạch Y không phải chịu án phí. H3 lại cho bà Bạch Y 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009192 ngày 03/12/2021 và 0010223 ngày 09/5/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

9. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng TMCP Á không phải chịu án phí. Hoàn 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006783 ngày 31/10/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An cho Ngân hàng A.

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

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đinh Thị Ngọc Yến