

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 62/2021/DS-PT

Ngày 26-02-2021

V/v Tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng QSDĐ, hủy việc chỉnh lý
sang tên trên Giấy chứng nhận
QSDĐ và hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán

Bà Lê Thị Kim Nga

Ông Lê Minh Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Sang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:
Ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 và 26 tháng 02 năm 2021 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 627/2020/TLPT-DS ngày 08 tháng 12 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, hủy việc chỉnh lý sang tên trên Giấy chứng nhận QSDĐ và hợp đồng tín dụng”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 154/2020/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2021/QĐ-PT ngày 04 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1960 (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1963 (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: số 295 ấp T, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông Nguyễn Hòa B là Luật sư của Văn phòng luật sư Nguyễn Hòa B thuộc Đoàn luật sư tỉnh Long An. (có mặt).

- Bị đơn: Anh Huỳnh Bửu T, sinh năm 1982 (vắng mặt); địa chỉ cư trú: 129/54 N, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Ngân hàng thương mại TNHH Một thành viên X (có yêu cầu độc lập); địa chỉ trụ sở chính: 145-147-149 đường H, Phường 2, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T – Chủ tịch HĐQT

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Quyết T1 – Giám đốc khối công nợ.

Người đại diện theo ủy quyền lại: Anh Nguyễn Văn S, sinh năm 1987 và anh Lê Đăng B, sinh năm 1976 là chuyên viên cao cấp Phòng công nợ (có mặt).

2. Anh Nguyễn Hoàng M, sinh năm 1980 (xin vắng mặt).

3. Chị Võ Thị Kim N, sinh năm 1984 (xin vắng mặt).

4. Anh Nguyễn Minh T1, sinh năm 1985 (xin vắng mặt).

5. Chị Cao Thị H1, sinh năm 1984 (xin vắng mặt).

6. Anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1988 (xin vắng mặt).

7. Chị Trần Thị Hồng T2, sinh năm 1989 (xin vắng mặt).

8. Chị Nguyễn Thị Thùy T3, sinh năm 1991 (xin vắng mặt).

9. Văn phòng đăng ký đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An; địa chỉ trụ sở: Ô 7, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn D – Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ (xin vắng mặt).

10. Văn phòng công chứng Đ (xin vắng mặt); địa chỉ trụ sở: Ấp B 1, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Ngân hàng thương mại TNHH Một thành viên X, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 02 tháng 7 năm 2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 17/7/2018, các lời khai của ông Nguyễn Văn C trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa như sau:

Ông và bà Nguyễn Thị H là vợ chồng, vào ngày 29/5/2017, ông có vay anh Huỳnh Bửu T số tiền 500 triệu đồng với lãi suất 2%/tháng, để đảm bảo việc trả tiền cho anh T, ông có thể chấp cho anh T 01 giấy chứng nhận (GCN) quyền sử dụng đất (QSDĐ) do ông đứng tên nên giữa ông và anh T có lập một giấy viết tay về việc ông có vay của anh T 500 triệu đồng, thời hạn vay là 05 năm. Đồng thời cùng ngày anh T và vợ chồng ông có đến Văn phòng công chứng Đ lập hợp đồng chuyển nhượng (HĐCN) đối với các thửa đất số 11, 37; tờ bản đồ số 35, diện tích 4.336m² tại xã M, huyện Đ với mục đích làm tin cho việc trả nợ cho anh T. Ông xác định bà Nguyễn Thị H có ký tên vào hợp đồng công chứng số

12906, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/5/2017 được lập tại Văn phòng công chứng Đ. Trên đất ngoài căn nhà vợ chồng ông đang sinh sống còn có nhà của Nguyễn Hoàng M và Nguyễn Minh T1 là con ruột của ông.

Nay ông yêu cầu hủy HĐCN QSDĐ số 12906, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/5/2017 được lập tại Văn phòng công chứng Đ, hủy việc chỉnh lý sang tên từ Nguyễn Văn C sang Huỳnh Bửu T ngày 08/6/2017 trên GCN QSDĐ số L 096897 số vào sổ 163/QSDĐ/0713-LA. Hủy hợp đồng thế chấp tài sản (HĐTCTS) giữa anh T và Ngân hàng thương mại TNHH MTV X (gọi tắt là Ngân hàng X). Ông đồng ý trả cho anh T số tiền vay 500 triệu đồng và lãi suất theo Ngân hàng Nhà nước, đồng thời yêu cầu Ngân hàng X trả lại cho ông bản chính GCN QSDĐ số L 096897 số vào sổ 163/QSDĐ/0713-LA do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Đ cấp cho ông, đã chỉnh lý sang tên cho ông Thiện.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Văn C, bà thống nhất lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông C.

Bị đơn anh Huỳnh Bửu T trình bày tại Tờ tự khai ngày 04/10/2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 5, thành phố Hồ Chí Minh và Biên bản lấy lời khai ngày 18/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ và tại phiên tòa ngày 28 tháng 10 năm 2019:

Anh có ký HĐCN QSDĐ với ông C và bà H tại Văn phòng công chứng Đ, theo đó ông C và bà H chuyển nhượng cho anh QSD đối với các thửa đất số 11, 37; tờ bản đồ số 35, diện tích 4.336m² tại xã M, anh không nhớ giá chuyển nhượng là bao nhiêu. Sau khi ký HĐCN, anh đã làm thủ tục chỉnh lý sang tên trên GCN và thế chấp QSD phần đất tại Ngân hàng X để vay tiền. Anh đã giao tiền chuyển nhượng cho ông C và bà H, việc giao nhận tiền có lập giấy viết tay của hai bên, nội dung giấy viết tay là anh có cho ông C và bà H vay số tiền 500 triệu đồng, mức lãi suất 2%/tháng, thời hạn vay 5 năm, ông C và bà H chỉ giao GCN cho anh chứ không bàn giao đất và hiện trạng đất, anh cũng hoàn toàn không biết hiện trạng đất và tài sản trên đất. Anh và ông C có ký giấy nhận nợ ngày 29/5/2017 với nội dung là ông C vay số tiền 500 triệu đồng, mục đích ký giấy nợ là để ông C ký HĐCN thửa đất số 11, 37 tờ bản đồ số 35, tại xã M, trong đó ông C cam kết trả lãi suất cho anh 2%/tháng.

Việc ông C có trả lãi hay không anh không biết vì anh N1 mới là người trực tiếp thu tiền lãi hàng tháng, thực chất số tiền 500 triệu đồng giao cho ông C và bà H cũng là tiền của anh N1. Do anh N1 nhờ anh ký HĐCN với ông C, bà H nên anh không có giữ tài liệu, chứng cứ gì liên quan đến giao dịch chuyển nhượng, cũng không có ý kiến, không tranh chấp gì trong vụ án. Đối với số tiền đã vay tại Ngân hàng X, do anh N1 nhờ anh thực hiện thủ tục vay vốn, anh N1 mới là người nhận tiền của Ngân hàng nên anh không đồng ý trả tiền vay cho Ngân hàng, anh N1 có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng. Anh chỉ biết anh Nguyễn Hữu N1, sinh năm 1977, không rõ địa chỉ.

Tại phiên tòa, anh T xác nhận anh có ký HĐCN đồng thời ký giấy vay tiền với ông C, bà H; anh xác nhận anh có ký hợp đồng tín dụng (HĐTD) và HĐTC

với Ngân hàng nhưng anh không có giao nhận bất cứ khoản tiền nào với ông C, bà H và Ngân hàng. Do anh N1 nhờ anh ký thay toàn bộ các giấy tờ, thủ tục; số tiền vay từ Ngân hàng cũng chuyển khoản vào tài khoản riêng của anh N1, anh không nhận bất cứ khoản tiền nào nên anh không đồng ý trả tiền theo yêu cầu của Ngân hàng. Đối với HĐCN mà anh đã ký với ông C, bà H anh đồng ý hủy, riêng đối với số tiền 500 triệu đồng trên giấy vay tiền anh không có yêu cầu vì anh chỉ ký thay cho anh N1, anh hoàn toàn không biết gì về số tiền này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (có yêu cầu độc lập) Ngân hàng thương mại TNHH Một thành viên X do anh Nguyễn Huy T4 đại diện, hiện nay do anh Nguyễn Văn S và anh Lê Đăng B đại diện trình bày:

Anh T có vay Ngân hàng X số tiền 03 tỷ đồng theo HĐTD số 168/2017/22000/06.HĐTD/040 ngày 28/7/2017, thời hạn vay 240 tháng, mục đích vay bù đắp tiền mua đất theo GCN QSDĐ số L 096897 số vào sổ 163/QSDĐ/0713-LA với lãi suất 06 tháng đầu 7%/năm; 06 tháng tiếp theo: 7.5%/năm, lãi suất quá hạn 150%. Khi vay anh T có thể chấp một GCN QSDĐ số L 096897 số vào sổ 163/QSDĐ/0713-LA do UBND huyện Đ cấp ngày 27/6/1997 cập nhật thay đổi biến động ngày 08/6/2017. Kể từ ngày vay cho ngày 15/4/2018 anh T có trả cho Ngân hàng số tiền 121.042.944 đồng. Nay anh đại diện cho Ngân hàng yêu cầu anh T trả số tiền gốc còn nợ và tiền lãi trong hạn, lãi phạt chậm trả gốc; lãi phạt chậm trả, tổng cộng các khoản là 4.104.643.545 đồng (tính đến ngày 23/9/2020), yêu cầu anh T thanh toán lãi suất phát sinh trên số tiền gốc theo mức lãi suất ghi trong HĐTD số 168/2017/22000/06.HĐTD/040 ngày 28/7/2017 từ ngày 24/9/2020 cho đến khi anh T thanh toán đầy đủ số tiền vay. Trong trường hợp anh T không có khả năng chi trả thì Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ theo HĐTCTS số 168/2017/22000/07.1.HĐTC/040 ngày 28/7/2017.

Tại phiên tòa, anh S và anh B trình bày Ngân hàng và anh T ký kết HĐTD và HĐTC vào ngày 28/7/2017, đến ngày 31 tháng 7 năm 2017 Ngân hàng mới tiến hành giải ngân số tiền vay cho anh T, và việc giải ngân tiền vay được thực hiện bằng phương thức chuyển khoản vào tài khoản của anh N1. Tuy nhiên, việc Ngân hàng chuyển khoản số tiền vay vào tài khoản của anh N1 là căn cứ vào đề nghị của khách hàng vay là anh T, Ngân hàng không tự ý chuyển khoản cho anh N1 do đó anh T phải có trách nhiệm thanh toán số tiền đã vay cho Ngân hàng.

Ý kiến của ông C, bà H đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng: Vợ chồng ông không đồng ý việc phát mãi tài sản thế chấp trên vì vợ chồng ông không có chuyển nhượng QSDĐ cho anh T. Việc anh T vay tiền của Ngân hàng thì anh T có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An trình bày:

Tại công văn số 327/VPĐKĐĐ-TCD ngày 18/10/2019: Việc chỉnh lý sang tên cho anh T trên GCN QSDĐ số L 096897 (số vào sổ 163 QSDĐ/0715-LA do UBND huyện Đ cấp cho ông C ngày 27/6/1997) vào ngày 08/6/2017 đối với các thửa đất số 11, 37; tờ bản đồ số 35, diện tích 4.336m² tại xã M là căn cứ vào

HĐCN giữa ông C, bà H và anh T được Văn phòng công chứng Đ công chứng ngày 29/5/2017, số công chứng 12906, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD. Việc chỉnh lý sang tên trên GCN từ ông C sang cho anh T của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật về đất đai.

Văn phòng đăng ký đất đai ủy quyền cho Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ tham gia tố tụng và được toàn quyền quyết định những vấn đề liên quan đến vụ án.

Tại văn bản số 695/CV-CN.VPĐKĐĐ ngày 29/8/2019, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ đề nghị giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án do điều kiện công tác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Đ trình bày tại công văn số 14/CV-VPCC ngày 25/9/2018: Ngày 29/5/2017, Văn phòng công chứng Đ có công chứng HĐCN giữa ông C, bà H và anh T đối với các thửa đất số 11, 37; tờ bản đồ số 35, diện tích 4.336m² tại xã M, số công chứng số công chứng 12906, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD. Việc công chứng hợp đồng trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Vào thời điểm công chứng, các đương sự không yêu cầu công chứng viên xác minh, thẩm định thửa đất và tài sản trên đất. Việc ông C và bà H vay tiền của anh T, công chứng viên không chứng kiến. Văn phòng công chứng Đ không có yêu cầu gì trong vụ án và đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm anh Nguyễn Hoàng M, chị Võ Thị Kim N, anh Nguyễn Minh T1, chị Cao Thị H1, anh Nguyễn Văn Đ, chị Trần Thị Hồng T2, chị Nguyễn Thị Thùy T3 có lời trình bày thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Văn C, do bận công việc nên anh M, chị N, anh T1, chị H1, anh Đ, chị T2, chị T3 xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 154/2020/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ căn cứ Điều 26, 35, 39, 40, 42, 186, 273, 147, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS); Điều 124, 131, 133, 463, 466 Bộ luật Dân sự (BLDS) 2015; khoản 2 Điều 91 Luật Tổ chức tín dụng năm 2010; khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H đối với anh Huỳnh Bửu T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 11, 37; tờ bản đồ số 35 tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H và anh Huỳnh Bửu T đối với các thửa đất số 11, 37; tờ bản đồ số 35, tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An, số công chứng 12906, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng Đ công chứng.

- Hủy việc chỉnh lý sang tên từ ông Nguyễn Văn C sang anh Huỳnh Bửu T ngày 08/6/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ trên Giấy chứng nhận QSDĐ số L 096897 số vào sổ 163/QSDĐ/0713-LA do UBND huyện Đ cấp ngày 27/6/1997 cho ông Nguyễn Văn C đối với thửa đất số 11, 37; tờ bản đồ số 35 tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Ông Nguyễn Văn C có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý lại chủ thể sử dụng đất trên Giấy chứng nhận QSDĐ nêu trên.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại TNHH Một thành viên X đối với anh Huỳnh Bửu T về việc tranh chấp “Hợp đồng tín dụng”.

- Buộc anh Huỳnh Bửu T có trách nhiệm trả cho Ngân hàng thương mại TNHH Một thành viên X số tiền gốc còn nợ là 2.946.837.612đồng và tiền lãi trong hạn là 873.907.278đồng, lãi phạt chậm trả gốc: 97.769.504đồng và lãi phạt chậm trả: 186.129.152đồng, tổng cộng gốc và lãi là 4.104.643.545đồng.

- Anh Huỳnh Bửu T có trách nhiệm trả lãi suất phát sinh theo hợp đồng tín dụng số 168/2017/22000/06.HĐTD/040 ngày 28/7/2017 từ ngày 24/9/2020 cho đến khi trả xong số nợ.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng thương mại TNHH Một thành viên X và anh Huỳnh Bửu T đối với thửa đất số 11, 37; tờ bản đồ số 35, tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số L 096897 số vào sổ 163/QSDĐ/0713-LA do UBND huyện Đ cấp ngày 27/6/1997 cập nhật thay đổi biến động ngày 08/6/2017.

- Ngân hàng thương mại TNHH Một thành viên X có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn C bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ số L 096897 số vào sổ 163/QSDĐ/0713-LA do UBND huyện Đ cấp ngày 27/6/1997 cho ông Nguyễn Văn C đã điều chỉnh cho anh Huỳnh Bửu T.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án; chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 07/10/2020, Ngân hàng X kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng trong trường hợp ông Thiện không trả nợ đúng hạn thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo HĐTCTS số 168/2017/22000/07.1.HĐTC/040 ngày 28/7/2017.

Tại phiên tòa phúc thẩm: ông C không rút đơn khởi kiện; Ngân hàng vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư Nguyễn Hòa B, ông Nguyễn Văn C, anh Nguyễn Văn S, và anh Lê Đăng B có ý kiến thống nhất với lời trình bày tại cấp sơ thẩm.

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

Về tính hợp lệ của kháng cáo: đơn kháng cáo làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo: Viện kiểm sát thống nhất với nhận định và đường lối giải quyết vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm. Tuy nhiên, trong vụ án này cấp sơ thẩm cho rằng không biết được địa chỉ của ông Nguyễn Hữu N1, ông Trần Văn Tốt và cho rằng anh T không yêu cầu về số tiền vay để không đưa ông Nghĩa, ông Tốt tham gia tố tụng là không phù hợp. Bởi lẽ, theo xác minh thì ông Nghĩa có địa chỉ cụ thể nên cần phải đưa tham gia tố tụng để nhằm xác định thực chất ông Nghĩa hay anh T là người cho ông C vay và nhận chuyển nhượng đất từ ông C. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, được thông đạt hợp lệ hoặc có đơn xin xét xử vắng mặt, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 BLTTDS.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng X thấy rằng:

[3] Ông C và anh T thống nhất xác nhận vào ngày 29/5/2017 ông C có vay của anh T số tiền 500 triệu đồng, lãi suất 2% tháng với thời hạn 5 năm và thế chấp 01 GCN QSDĐ do ông C đứng tên (thể hiện bằng tờ giấy viết tay có nội dung vay tiền và thế chấp GCN), đảm bảo cho việc vay tiền hai bên lập HĐCN có công chứng thừa đất số 11, 37. Sau đó anh T đứng tên GCN QSDĐ và thế chấp 02 thửa đất này cho Ngân hàng để vay 03 tỷ đồng.

[4] Xét thấy, việc ông C vay 500 triệu đồng của anh T và thế chấp GCN QSDĐ (thể hiện bằng giấy viết tay ngày 29/5/2017) thì lẽ ra theo quy định pháp luật hai bên phải lập HĐTC theo GCN QSDĐ này để đảm bảo cho khoản vay của ông C nhưng lại lập HĐCN để nhằm đảm bảo cho khoản vay là không đúng quy định của Bộ luật dân sự về các biện pháp bảo đảm. Như vậy, trong trường hợp này hai bên có thể vừa xác lập hợp đồng vay, vừa xác lập HĐCN (hợp đồng vay và HĐCN là độc lập), có thể hợp đồng vay hoặc HĐCN là giả tạo.

[5] Căn cứ vào sự xác nhận của ông C và anh T thì anh T có đưa cho ông C 500 triệu đồng và có lấy tiền lãi hàng tháng và hai bên chưa hề giao nhận thừa đất số 11, 37 và tài sản trên đất. Vì vậy, bản án sơ thẩm xác định HĐCN là giả tạo của hợp đồng vay nên bị vô hiệu là có căn cứ. Ngoài ra, án sơ thẩm xác định hợp đồng vay chưa đến hạn trả nợ, anh T không yêu cầu trả nợ nên không giải

quyết; các bên không giao nhận tiền và tài sản gì từ hợp đồng giả tạo nên không buộc hoàn trả; về bồi thường thiệt hại án sơ thẩm xác định hai bên đều có lỗi nhưng các bên xác nhận không có thiệt hại và không yêu cầu bồi thường là có căn cứ. Do đó cũng không cần đưa ông Nghĩa, ông Tốt tham gia tố tụng như ý kiến trình bày của đại diện Viện kiểm sát, bản án sơ thẩm vẫn đảm bảo thủ tục tố tụng.

[6] Tuy nhiên, theo tại khoản 2 Điều 133 BLDS 2015 quy định: *“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”*. Xét thấy, ông C và anh T đều có lỗi khi xác lập HĐCN bị vô hiệu dẫn đến việc anh T được cấp GCN QSDĐ, sau đó anh T xác lập HĐTC với ngân hàng. Ngân hàng không thể biết HĐCN giữa hai bên bị vô hiệu do giả tạo nên Ngân hàng là người thứ ba ngay tình và đã căn cứ vào GCN QSDĐ cấp cho anh T để xác lập, thực hiện HĐTC với anh T thì HĐTC này không bị vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng HĐCN vô hiệu dẫn đến HĐTC cũng bị vô hiệu là không đúng với quy định tại khoản 2 Điều 133 BLDS 2015. Do vậy HĐTC có hiệu lực được đảm bảo cho khoản nợ gốc và lãi mà anh T còn nợ Ngân hàng, Ngân hàng có quyền xử lý hoặc yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản đảm bảo là thửa đất số 11, 37 để thu hồi nợ khi anh T không trả đúng hạn.

[7] Riêng tài sản có trên 02 thửa đất, thấy rằng trong HĐCN chỉ ghi chuyển nhượng 02 thửa đất số 11, 37 mà không ghi có chuyển nhượng tài sản (nhà, các công trình khác, ...) trên đất nên anh T cũng chỉ được cấp GCN QSD 02 thửa đất này, không bao gồm tài sản trên đất. Trên cơ sở đó tại Điều 3 của HĐTC cũng chỉ thể chấp thửa đất số 11, 37 mà không bao gồm tất cả tài sản có trên đất, cụ thể ghi: *“Những tài sản gắn liền với đất bao gồm: (liệt kê cụ thể) không thuộc sở hữu của bên thế chấp sẽ không thuộc tài sản thế chấp theo hợp đồng này.”*. Do vậy, phải áp dụng khoản 2 Điều 325 BLDS quy định về thế chấp QSDĐ mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất để xử lý tài sản thế chấp thu hồi nợ và xét thấy cần giữ nguyên việc chính lý sang tên từ ông Nguyễn Văn C sang anh Huỳnh Bửu T ngày 08/6/2017 để đảm bảo việc xử lý tài sản thế chấp, không hủy việc chính lý sang tên như án sơ thẩm đã tuyên.

[8] Thấy rằng anh T là người vay tiền của Ngân hàng nên phải có nghĩa vụ trả nợ. Trường hợp anh T không trả nợ, Ngân hàng xử lý QSDĐ của ông C bà H để thu hồi nợ thì ông C bà H có quyền yêu cầu anh T bồi thường thiệt hại, nếu không thỏa thuận được ông C bà H có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

[9] Từ những căn cứ nêu trên, xét thấy cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo, yêu cầu độc lập của ngân hàng, sửa bản án sơ thẩm như ý kiến trình bày của ngân hàng, không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông C, ý kiến trình bày của luật sư và Kiểm sát viên tham gia phiên tòa. Ngân hàng không phải chịu án phí phúc thẩm, điều chỉnh lại nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm theo quy định.

[10] Các phần khác không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng thương mại TNHH Một thành viên X.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 154/2020/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 40, 147, 148, 483 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 124, 131, 133, 320, 321, 322, 323, 324, khoản 2 Điều 325, Điều 463, 466 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật Tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H đối với anh Huỳnh Bửu T.

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2017 giữa ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H với anh Huỳnh Bửu T đối với các thửa đất số 11, 37; tờ bản đồ số 35, tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An, số công chứng 12906, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng Đ công chứng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H đối với anh Huỳnh Bửu T về việc yêu cầu:

- Hủy việc chỉnh lý sang tên từ ông Nguyễn Văn C sang anh Huỳnh Bửu T ngày 08/6/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ trên Giấy chứng nhận QSDĐ số L 096897 số vào sổ 163/QSDĐ/0713-LA do UBND huyện Đ cấp ngày 27/6/1997 cho ông Nguyễn Văn C đối với thửa đất số 11, 37 tờ bản đồ số 35 tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 168/2017/22000/07.1.HĐTC/040 ngày 28/7/2017 giữa Ngân hàng thương mại TNHH Một thành viên X và anh Huỳnh Bửu T đối với thửa đất số 11, 37 tờ bản đồ số 35, tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số L 096897 số vào sổ 163/QSDĐ/0713-LA do UBND huyện Đ cấp ngày 27/6/1997 cập nhật thay đổi biến động ngày 08/6/2017.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại TNHH Một thành viên X đối với anh Huỳnh Bửu T.

- Buộc anh Huỳnh Bửu T phải trả cho Ngân hàng thương mại TNHH Một thành viên X số tiền gốc còn nợ là 2.946.837.612đồng và tiền lãi trong hạn là 873.907.278đồng, lãi phạt chậm trả gốc: 97.769.504đồng và lãi phạt chậm trả: 186.129.152đồng, tổng cộng gốc và lãi là 4.104.643.545đồng.

- Anh Huỳnh Bửu T có trách nhiệm trả lãi suất phát sinh theo hợp đồng tín dụng số 168/2017/22000/06.HĐTD/040 ngày 28/7/2017 từ ngày 24/9/2020 cho đến khi trả xong số nợ.

- Trường hợp anh Huỳnh Bửu T không trả nợ hoặc trả nợ không đúng hạn thì Ngân hàng thương mại TNHH Một thành viên X có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự xử lý (phát mãi) tài sản thế chấp theo quy định tại khoản 2 Điều 325 Bộ luật dân sự năm 2015 để thu hồi toàn bộ số nợ nêu trên theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 168/2017/22000/07.1.HĐTC/040 ngày 28/7/2017 giữa Ngân hàng thương mại TNHH Một thành viên X và anh Huỳnh Bửu T đối với thửa đất số 11, 37 tờ bản đồ số 35, tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 096897 số vào sổ 163/QSĐĐ/0713-LA do UBND huyện Đ cấp ngày 27/6/1997 cập nhật thay đổi biến động ngày 08/6/2017.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

- Ông C và bà H tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng, ông C và bà H đã nộp và đã chi xong.

- Anh Huỳnh Bửu T phải chịu chi thẩm định, tại chỗ ngày 21/8/2018 là 800.000 đồng; Ngân hàng thương mại TNHH Một thành viên X đã tạm ứng 800.000 đồng; anh T phải hoàn trả cho Ngân hàng X số tiền là 800.000 đồng.

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

4. Về án phí sơ thẩm:

- Anh Huỳnh Bửu T phải chịu 300.000 đồng và 112.104.643 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002884 ngày 20/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ; ông C, bà H đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho Ngân hàng thương mại TNHH Một thành viên X số tiền tạm ứng phí đã nộp là 46.313.951 đồng theo biên lai thu số 0006322 ngày 14/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Về án phí phúc thẩm: Ngân hàng thương mại TNHH Một thành viên X không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả cho Ngân hàng X 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006480 ngày 07/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án 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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc