

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN KẾ SÁCH  
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: **16/2021/DS-ST**

Ngày: 28 - 01 - 2021

V/v tranh chấp hợp đồng tín  
dụng và hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KẾ SÁCH, TỈNH SÓC TRĂNG**

***- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Quốc Việt.

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Nguyễn Văn Khanh.  
2. Ông Nguyễn Ngọc Thịnh.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Phạm Thị Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:*** Ông Dương Thanh Hậu - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 128/2019/TLST-DS ngày 14 tháng 6 năm 2019 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 335/2020/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 11 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa dân sự sơ thẩm số: 220/2020/QĐST-DS ngày 29 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn:*** Ngân hàng V. Địa chỉ: thành phố Hà Nội.

***Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng V:***

- Ông V1, chức vụ: Tổng Giám đốc Ngân hàng V. Địa chỉ: thành phố Hà Nội. (Là người đại diện theo pháp luật, ông V1 vắng mặt)

- Ông V2, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng V Chi nhánh Hậu Giang. Địa chỉ: tỉnh Hậu Giang. (Là người đại diện theo ủy quyền theo Quyết định ủy quyền số 6650/2017/QĐ-TGD ngày 20/6/2017 của Tổng Giám đốc Ngân hàng V, ông V2 vắng mặt)

- Ông V3, chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng V Chi nhánh Hậu Giang - Phòng giao dịch P. Địa chỉ: tỉnh Hậu Giang. (Là người đại diện theo ủy quyền theo

Quyết định ủy quyền số 335/2019/QĐ-V.HG ngày 23/5/2019 của Giám đốc Ngân hàng V Chi nhánh Hậu Giang, ông V3 có mặt)

*2. Bị đơn:*

2.1. Ông H. Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

2.2. Bà T. Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

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

3.1. Ông NLQ. Địa chỉ: thành phố Cần Thơ. (vắng mặt có đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt)

3.2. Ông NLQ1. Địa chỉ: thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

3.3. Ông NLQ2. Địa chỉ: thành phố Cần Thơ. (có mặt)

3.4. Văn phòng Công chứng (VPCC) X. Địa chỉ: thành phố Cần Thơ.

*Người đại diện hợp pháp của VPCC X:* Ông X, chức vụ: Trưởng VPCC X. Địa chỉ: thành phố Cần Thơ. (Là người đại diện theo pháp luật, ông X vắng mặt có đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện đề ngày 27/5/2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ngân hàng V do ông V3 là người đại diện hợp pháp trình bày: Ông H và bà T có vay vốn tại Ngân hàng V Chi nhánh Hậu Giang - Phòng giao dịch P theo các hợp đồng tín dụng sau:*

Hợp đồng tín dụng số HDTD801201805408 ngày 19/9/2018: Số tiền vay 700.000.000đồng; Thời hạn cho vay: 240 tháng, từ ngày 20/9/2018 đến hết ngày 20/9/2038; Phương thức cho vay: Từng lần; Kỳ hạn trả lãi: Trả hàng tháng cùng kỳ với kỳ trả gốc; Kỳ hạn trả nợ gốc: Trả định kỳ vào ngày 20 hàng tháng, trả trong 240 kỳ, 239 kỳ đầu mỗi kỳ trả 2.900.000đồng, kỳ cuối trả 6.900.000đồng; Ngày trả nợ cuối cùng: 20/9/2038; Mục đích sử dụng vốn: Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng (QSD) đất nông nghiệp; Lãi suất cho vay: 13%/năm, áp dụng lãi suất thay đổi định kỳ điều chỉnh 03 tháng/lần; Lãi suất nợ gốc quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn; Lãi suất nợ lãi chậm trả: 10%/năm.

Hợp đồng tín dụng số HDTD801201805409 ngày 19/9/2018: Số tiền vay 50.000.000đồng; Thời hạn cho vay: 11 tháng, từ ngày 20/9/2018 đến hết ngày 20/8/2019; Phương thức cho vay: Từng lần; Kỳ hạn trả nợ gốc: Trả cuối kỳ; Kỳ hạn trả lãi: Trả định kỳ 03 tháng/lần; Ngày trả nợ cuối cùng: 20/8/2019; Mục đích sử dụng vốn: Mua sắm đồ gia dụng; Lãi suất cho vay: 15,5%/năm; Lãi suất nợ gốc quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn; Lãi suất nợ lãi chậm trả: 10%/năm.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng (HĐTCQSD) đất số 0132/2018/PGDP ngày 19/9/2018 được ký kết giữa ông H và bà T với Ngân hàng V Chi nhánh Hậu Giang - Phòng giao dịch P, bao gồm QSD đất của ông H là thửa đất số 247, tờ bản đồ số 03, diện tích 14.440m<sup>2</sup>, loại đất 2L, tọa lạc tại ấp A1, xã B1, huyện C1, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận

quyền sử dụng (CNQSD) đất số phát hành: V 520896, số vào sổ cấp giấy: 00026QSDĐ/3063/QĐ.2002 ngày 31/10/2002 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện C2, tỉnh Cần Thơ (nay là huyện C1, thành phố Cần Thơ) cấp.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông H và bà T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ vay đối với Ngân hàng kể từ ngày 20/4/2019 và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Tính đến hết ngày 20/5/2019, ông H và bà T còn phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền 745.164.933đồng, trong đó: Theo hợp đồng tín dụng số HDTD801201805408 ngày 19/9/2018: Nợ gốc: 682.600.000đồng; Nợ lãi trong hạn: 12.529.944đồng; Lãi quá hạn: 34.989đồng; Tổng: 695.164.933đồng. Theo hợp đồng tín dụng số HDTD801201805409 ngày 19/9/2018: Nợ gốc: 50.000.000đồng; Tổng: 50.000.000đồng. Ngân hàng đã nhiều lần đến đôn đốc yêu cầu ông H và bà T thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay, ông H và bà T đã cam kết nhiều lần nhưng không thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay.

Nay Ngân hàng V yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông H và bà T trả nợ vay cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng số HDTD801201805408 ngày 19/9/2018 và hợp đồng tín dụng số HDTD801201805409 ngày 19/9/2018 với số tiền tạm tính đến ngày 20/5/2019 là 745.164.933đồng. Đồng thời, Ngân hàng được tính lãi theo các hợp đồng tín dụng này đến khi ông H và bà T trả xong nợ vay cho Ngân hàng.

- Trong trường hợp ông H và bà T không trả hết nợ vay cho Ngân hàng thì yêu cầu Tòa án tuyên xử lý tài sản mà ông H và bà T đã thế chấp cho Ngân hàng tại giấy CNQSD đất số phát hành: V 520896, số vào sổ cấp giấy: 00026QSDĐ/3063/QĐ.2002 ngày 31/10/2002 do UBND huyện C2, tỉnh Cần Thơ (nay là huyện C1, thành phố Cần Thơ) cấp, theo HĐTCQSD đất số 0132/2018/PGDP ngày 19/9/2018.

- Ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, nếu ông H và bà T không trả nợ vay hoặc chỉ trả được một phần khoản nợ vay theo các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp đã ký kết thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm nêu trên để thu hồi nợ vay.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng V yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông H và bà T trả nợ vay cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng số HDTD801201805408 ngày 19/9/2018 và hợp đồng tín dụng số HDTD801201805409 ngày 19/9/2018 với số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm (28/01/2021) là 946.366.494đồng, trong đó: Hợp đồng tín dụng số HDTD801201805408 ngày 19/9/2018: Nợ gốc: 682.599.885đồng; Lãi nợ gốc trong hạn: 165.396.838đồng; Lãi nợ gốc quá hạn: 12.873.122đồng; Lãi nợ lãi chậm trả: 14.671.613đồng; Tổng: 875.541.458đồng. Hợp đồng tín dụng số HDTD801201805409 ngày 19/9/2018: Nợ gốc: 50.000.000đồng; Lãi nợ gốc trong hạn: 3.312.055đồng; Lãi nợ gốc quá hạn: 17.001.165đồng; Lãi nợ lãi chậm trả: 511.816đồng; Tổng: 70.825.036đồng. Đồng thời, Ngân hàng được tính lãi theo các hợp đồng tín dụng này đến khi ông H và bà T trả xong nợ vay cho Ngân hàng.

- Các vấn đề khác về xử lý tài sản bảo đảm thì Ngân hàng vẫn giữ nguyên theo nội dung đơn khởi kiện ban đầu.

\* Các bị đơn ông H, bà T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ1: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Tòa án đã cấp, thông báo hợp lệ các văn bản tố tụng cho ông H, bà T và ông NLQ1 nhưng ông H, bà T và ông NLQ1 không có mặt tham gia tố tụng theo các giấy triệu tập của Tòa án và cũng không có ý kiến trình bày hay yêu cầu gì trong vụ án này.

\* Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ trình bày: Ông NLQ là con của ông NLQ1 (ông NLQ1 hiện nay không có mặt ở nhà do đi làm thuê ở tỉnh Hậu Giang) và không có quan hệ họ hàng gì với ông NLQ2, ông Y, ông H và bà T. Ông NLQ có quen biết ông NLQ2 và ông Y (là cha của ông NLQ2) do ông NLQ1 và ông NLQ có thuê đất của ông NLQ2 và ông Y, còn ông H và bà T thì ông NLQ không quen biết.

Trước đây ông NLQ1 có thuê thửa đất số 247, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp A1, xã B1, huyện C1, thành phố Cần Thơ của ông Y và ông NLQ2 để canh tác, ông NLQ1 là người trực tiếp đứng ra thỏa thuận thuê đất rồi sau đó giao đất lại cho ông NLQ canh tác, việc thuê đất chỉ thỏa thuận miệng chứ không có làm giấy tờ. Sau này ông NLQ1 giao lại cho ông NLQ trực tiếp đứng ra thỏa thuận thuê đất, từ đó giữa ông NLQ và ông NLQ2 mới ký kết hợp đồng cho mượn đất ngày 20/7/2019 thỏa thuận thời hạn thuê là 01 năm từ ngày 20/7/2019 đến ngày 15/8/2020, giá thuê là 2.800.000đồng/công/năm, diện tích thuê là 7,5 công tầm 3m, việc thuê đất chỉ lập giấy tay chứ không có công chứng hay chứng thực gì. Trên giấy tờ thuê đất ghi là thuê 7,5 công tầm 3m nhưng thực tế ông NLQ sử dụng toàn bộ thửa đất số 247 bao gồm cả phần bờ sán và bờ mầu.

Việc ông NLQ2 chuyển nhượng thửa đất số 247 cho ông H và bà T rồi sau đó ông H và bà T thế chấp thửa đất số 247 thì ông NLQ không hay biết, đến khi Ngân hàng V khởi kiện và Tòa án thông báo thì ông NLQ mới biết sự việc. Việc Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi khoản nợ vay của ông H và bà T thì ông NLQ không có ý kiến, nhưng trong trường hợp xử lý tài sản thế chấp mà chưa hết hạn hợp đồng thuê đất giữa ông NLQ và ông NLQ2 thì ông NLQ yêu cầu được tiếp tục canh tác cho đến khi hết hạn hợp đồng (đến hết ngày 15/8/2020) rồi ông NLQ sẽ trả lại đất, hoặc nếu trong trường hợp xử lý tài sản thế chấp trước khi hết hạn hợp đồng thuê đất giữa ông NLQ và ông NLQ2 và không cho ông NLQ sử dụng đất nữa thì ông NLQ chỉ đồng ý trả lại đất khi ông NLQ2 trả lại cho ông NLQ khoản tiền thuê đất tương ứng với thời gian thuê đất còn lại. Hiện nay, ông NLQ chỉ mới giao cho ông NLQ2 một phần số tiền thuê đất là 12.000.000đồng, phần còn lại sẽ trả đủ khi hết hạn thuê. Về việc thuê đất giữa ông NLQ1 và ông NLQ2 thì hai bên đã thanh toán xong tiền thuê đất và hiện nay chỉ còn có ông NLQ thuê đất của ông NLQ2 chứ ông NLQ1 không còn thuê đất của ông NLQ2 nữa.

Trong trường hợp nếu muốn yêu cầu độc lập trong vụ án này thì ông NLQ sẽ liên hệ và gửi đơn cho Tòa án sau. Do bận công việc, nên ông NLQ đề nghị Tòa án cho ông NLQ được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án này.



*\* Theo đơn yêu cầu độc lập đề ngày 08/10/2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ2 trình bày: Ông NLQ2 là con của ông Y (đã chết) và không có quan hệ họ hàng gì với ông H và bà T (ông NLQ2 không biết hiện nay ông H và bà T cư trú tại đâu).*

Vào năm 2018 do được sự giới thiệu của ông Z (ông NLQ2 chỉ biết địa chỉ của ông Z là tại huyện C2, thành phố Cần Thơ còn địa chỉ cụ thể của ông Z tại đâu thì ông NLQ2 không rõ) nên ông NLQ2 có gặp và quen biết với ông H và bà T. Ông H và bà T có cho ông NLQ2 vay số tiền gốc 150.000.000đồng, với lãi suất 10%/tháng, thời hạn vay 03 năm; khi vay tiền ông NLQ2 chỉ gặp ông H chứ không có gặp bà T, việc cho vay tiền và giao nhận tiền vay chỉ giao qua tay có mặt ông NLQ2, ông H và có ông Z chứng kiến chứ không có lập giấy tờ vay; khi cho vay tiền ông H yêu cầu ông NLQ2 giao bản chính giấy CNQSD đất số phát hành: V 520896, số vào sổ cấp giấy: 00026QSDĐ/3063/QĐ.2002 ngày 31/10/2002 do UBND huyện C2, tỉnh Cần Thơ (nay là huyện C1, thành phố Cần Thơ) cấp cho ông Y (đã được chỉnh lý biến động) đối với thửa đất số 247, tờ bản đồ số 03, diện tích 14.440m<sup>2</sup>, loại đất 2L, tọa lạc tại ấp A1, xã B1, huyện C1, thành phố Cần Thơ; hai bên thỏa thuận là trong thời hạn 03 năm nếu ông NLQ2 trả được số tiền gốc 150.000.000đồng cho ông H thì ông H sẽ trả lại bản chính giấy CNQSD đất cho ông NLQ2. Hai bên có ký kết hợp đồng thỏa thuận ngày 17/9/2018 để chuyển tên thửa đất số 247 từ ông NLQ2 sang cho ông H để nhờ ông H đứng tên vay Ngân hàng số tiền 150.000.000đồng, thời hạn chuyển tên QSD đất và thanh toán vốn gốc là 03 năm, lãi suất 01%/tháng; hợp đồng này do ông H làm, sau khi làm xong thì ông H kêu ông NLQ2 ra quán cà phê gần Văn phòng đăng ký QSD đất huyện C1 ký tên vào hợp đồng này để nhận tiền, sau khi ông NLQ2 ký tên xong thì ông H đưa cho ông NLQ2 150.000.000đồng, lúc đó có mặt ông Z nên ông Z ký tên người chứng kiến. Khi vay tiền của Ngân hàng thì ông NLQ2 và ông H không có đem hợp đồng thỏa thuận ngày 17/9/2018 cung cấp cho Ngân hàng, đồng thời ông NLQ2 và ông H cũng không thông báo sự việc cho Ngân hàng biết, ông NLQ2 chỉ nhờ ông H đứng tên QSD đất để vay tiền giùm ông NLQ2 150.000.000đồng vì thời điểm đó ông NLQ2 đang vay tiền của ngân hàng khác 100.000.000đồng. Khi điều chỉnh biến động giấy CNQSD đất từ tên ông NLQ2 sang tên ông H là do ông NLQ2 và ông H tự nguyện thực hiện, chứ không có ai ép buộc.

Tuy nhiên, sau đó ông H tự ý vay của Ngân hàng V với tổng số tiền trên 700.000.000đồng và mất khả năng trả nợ vay cho Ngân hàng và Ngân hàng đã khởi kiện ông H và bà T ra Tòa án. Việc Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi khoản nợ vay của ông H và bà T thì ông NLQ2 không đồng ý vì ông NLQ2 chỉ vay tiền của ông H chứ không có chuyển nhượng QSD đất cho ông H, ông NLQ2 đồng ý trả cho ông H số tiền vay 150.000.000đồng và yêu cầu ông H và bà T trả lại QSD đất cho ông NLQ2.

Khi còn sống thì ông Y có cho ông NLQ thuê thửa đất số 247, đến khi ông Y chết thì ông NLQ2 tiếp tục cho ông NLQ thuê đất cho đến nay, việc cho thuê đất có lập giấy tay có chữ ký tên giữa ông NLQ2 với ông NLQ nhưng hiện nay ông NLQ2 đã làm thất lạc giấy tay này, ông NLQ2 không nhớ rõ cho ông NLQ thuê đất từ thời điểm nào nhưng là cho thuê toàn bộ thửa đất số 247, trong đó phần đất

ruộng chỉ có diện tích 7,5 công tầm 3m, phần còn lại là bờ sán và bờ mầu, do đó chỉ ghi trong giấy thuê đất là cho thuê diện tích 7,5 công tầm 3m, nhưng thực tế ông NLQ2 đã giao toàn bộ thửa đất số 247 cho ông NLQ quản lý cho đến nay, ngoài ra không có ai khác đang canh tác, quản lý đất. Khi ông NLQ2 vay tiền của ông H và bà T và giao bản chính giấy CNQSD đất cho ông H và bà T giữ để đảm bảo khoản nợ vay thì ông NLQ2 có thông báo cho ông H và bà T biết việc ông NLQ2 đang cho ông NLQ thuê đất canh tác hàng năm, nhưng ông H và bà T không có ý kiến. Hiện nay, thửa đất số 247 vẫn do ông NLQ đang canh tác vì hai bên mới tiếp tục ký hợp đồng thuê đất với thời hạn 02 năm, việc cho thuê chỉ thỏa thuận miệng chứ không có làm giấy tờ, ông NLQ là người trực tiếp thỏa thuận thuê đất với ông NLQ2, giá thuê là 2.800.000đồng/công tầm 03m, lấy tiền từng đợt chứ không phải lấy một lần đủ 02 năm. Trước đây ông NLQ2 cũng có cho ông NLQ1 (là cha của ông NLQ) thuê đất nhưng do hợp đồng thuê đất giữa ông NLQ2 và ông NLQ1 đã kết thúc nên thửa đất số 247 hiện nay không còn liên quan gì đến ông NLQ1. Về thỏa thuận thuê đất giữa ông NLQ2 với ông NLQ thì hai bên sẽ tự thương lượng, thỏa thuận với nhau, nên ông NLQ2 không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Nay ông NLQ2 yêu cầu Tòa án giải quyết: *Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng (HĐCNQSD) đất ngày 17/9/2018 giữa ông NLQ2 với ông H đối với thửa đất số 247, tờ bản đồ số 03, diện tích 14.440m<sup>2</sup>, loại đất 2L, tọa lạc tại ấp A1, xã B1, huyện C1, thành phố Cần Thơ theo giấy CNQSD đất số phát hành: V 520896, số vào sổ cấp giấy: 00026QSDĐ/3063/QĐ.2002 ngày 31/10/2002 do UBND huyện C2, tỉnh Cần Thơ (nay là huyện C1, thành phố Cần Thơ) cấp cho ông Y (đã được chỉnh lý biến động) và hủy giấy CNQSD đất này đã sang tên cho ông H.*

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông NLQ2 trình bày bổ sung: *Trường hợp Tòa án tuyên bố HĐCNQSD đất ngày 17/9/2018 giữa ông NLQ2 với ông H là vô hiệu thì về xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, ông NLQ2 không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.*

\* Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan VPCC X do ông X người đại diện hợp pháp trình bày: Vào ngày 17/9/2018, ông NLQ2 và ông H có đến VPCC X để liên hệ, yêu cầu công chứng HĐCNQSD đất, theo đó ông NLQ2 thỏa thuận chuyển nhượng cho ông H thửa đất số 247, tờ bản đồ số 03, diện tích 14.440m<sup>2</sup>, loại đất 2L, tọa lạc tại ấp A1, xã B1, huyện C1, thành phố Cần Thơ theo giấy CNQSD đất số: V 520896, vào sổ cấp giấy số: 00026QSDĐ/3063/QĐ.2002 ngày 31/10/2002 do UBND huyện C1 (huyện C2 cũ), thành phố Cần Thơ cấp cho ông Y, sau đó chỉnh lý “đề thừa kế” cho ông NLQ2 ngày 11/4/2016. Sau khi kiểm tra các tài liệu, giấy tờ do hai bên xuất trình thì Công chứng viên thực hiện việc soạn thảo HĐCNQSD đất theo yêu cầu của hai bên; sau đó, hai bên đều có đọc lại hợp đồng và tự nguyện ký tên vào hợp đồng và Công chứng viên thực hiện việc công chứng hợp đồng theo đúng quy định pháp luật, số công chứng: 1390, quyển số 02/2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/9/2018; hợp đồng đã được công chứng đúng trình tự, thủ tục theo luật công chứng quy định, sự giao kết của hai bên không vi phạm pháp luật (như bị đe dọa,

lừa dối...). Thỏa thuận giữa ông NLQ2 với ông H theo nội dung hợp đồng đã được ký kết và công chứng tại VPCC X vào ngày 17/9/2018 là chuyển nhượng QSD đất, còn việc giữa ông NLQ2 với ông H có thỏa thuận riêng với nhau về vấn đề gì khác (nếu có) thì VPCC X không biết được vì ông NLQ2 và ông H không có thông báo. Trong trường hợp Tòa án xác định VPCC X là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án thì VPCC X cũng đồng ý, đồng thời đề nghị Tòa án không tiến hành việc mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải lại; đối với yêu cầu độc lập của ông NLQ2 về việc yêu cầu hủy HĐCNQSD đất ngày 17/9/2018 thì đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật; do không có thời gian để tham gia tố tụng nên VPCC X đề nghị Tòa án cho VPCC X được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Ngân hàng V vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng V; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ2 vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu độc lập; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng dân sự của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án trong giai đoạn xét xử sơ thẩm, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng V và chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ2.

### **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, theo phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Theo nội dung yêu cầu khởi kiện, Ngân hàng V yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H và bà T trả nợ vay cho Ngân hàng theo các hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết; yêu cầu trong trường hợp ông H và bà T không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nợ vay cho Ngân hàng thì Tòa án tuyên xử lý tài sản mà ông H và bà T đã thế chấp cho Ngân hàng là thửa đất số 247, tờ bản đồ số 03, diện tích 14.440m<sup>2</sup>, loại đất 2L, tọa lạc tại ấp A1, xã B1, huyện C1, thành phố Cần Thơ (thửa đất số 247) theo HĐTCQSD đất mà hai bên đã ký kết. Theo nội dung yêu cầu độc lập, ông NLQ2 yêu cầu Tòa án giải quyết hủy HĐCNQSD đất ngày 17/9/2018 giữa ông NLQ2 với ông H đối với thửa đất số 247, hợp đồng được VPCC X công chứng; Tòa án nhân dân (TAND) huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” là đúng, nhưng chưa đầy đủ. Do vậy, Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ pháp luật

“*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và HĐCNQSD đất*” theo đúng quy định tại các khoản 3, 11 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Tại đơn yêu cầu độc lập, ông NLQ2 yêu cầu Tòa án giải quyết hủy HĐCNQSD đất ngày 17/9/2018 giữa ông NLQ2 với ông H đối với thửa đất số 247, nhưng về bản chất đây không phải là tranh chấp, yêu cầu về hủy bỏ HĐCNQSD đất theo quy định tại Điều 423 Bộ luật Dân sự năm 2015 mà là tranh chấp, yêu cầu về tuyên bố HĐCNQSD đất vô hiệu vì ông NLQ2 cho rằng việc hai bên ký kết HĐCNQSD đất là giả tạo, nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác theo quy định tại Điều 122, khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Đối với yêu cầu của ông NLQ2 về việc hủy giấy CNQSD đất của thửa đất số 247, thấy rằng: Trước đây ông Y (cha ông NLQ2) được UBND huyện C2, tỉnh Cần Thơ (nay là huyện C1, thành phố Cần Thơ) cấp giấy CNQSD đất số phát hành: V 520896, sổ vào sổ cấp giấy: 00026QSDĐ/3063/QĐ.2002 ngày 31/10/2002 đối với thửa đất số 247, do ông Y để thừa kế lại cho ông NLQ2 nên vào ngày 11/4/2016 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai (VPĐKĐĐ) huyện C1, thành phố Cần Thơ xác nhận nội dung biên động này vào giấy CNQSD đất; sau đó, do ông NLQ2 chuyển nhượng lại cho ông H trên cơ sở HĐCNQSD đất ngày 17/9/2018 giữa ông NLQ2 với ông H nên vào ngày 18/9/2018 Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện C1, thành phố Cần Thơ xác nhận nội dung biên động này vào giấy CNQSD đất; việc xác nhận nội dung biên động trong trường hợp thực hiện HĐCNQSD đất nêu trên là theo quy định tại khoản 3 Điều 105 Luật Đất đai năm 2013 và điểm b khoản 2 Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, đây là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt, bởi lẽ Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện C1, thành phố Cần Thơ thực hiện việc đăng ký biên động giấy CNQSD đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Căn cứ theo hướng dẫn tại Mục 2 Phần II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của TAND tối cao thì trong vụ án này do ông NLQ2 đã có yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết tuyên bố HĐCNQSD đất ngày 17/9/2018 giữa ông NLQ2 với ông H là vô hiệu nên Tòa án không cần thiết phải tuyên hủy giấy CNQSD đất (hoặc nội dung xác nhận biên động trên giấy CNQSD đất) của thửa đất số 247 và cũng không cần thiết phải đưa UBND quận C2, thành phố Cần Thơ, UBND huyện C1, thành phố Cần Thơ và VPĐKĐĐ thành phố Cần Thơ vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; giả sử trong trường hợp Tòa án giải quyết tuyên bố HĐCNQSD đất ngày 17/9/2018 giữa ông NLQ2 với ông H là vô hiệu hoặc Tòa án giải quyết xác định thửa đất số 247 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ai thì trên cơ sở kết quả giải quyết của Tòa án bằng một bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường sẽ giải quyết điều chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy CNQSD đất cho phù hợp. Do vậy, vụ án này vẫn thuộc thẩm quyền thụ lý, giải quyết của TAND huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng mà không căn cứ vào các Điều 34, 41 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để chuyển cho TAND thành phố Cần Thơ thụ lý, giải quyết.

[4] Ông H và bà T là bị đơn, có địa chỉ cư trú tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Do vậy, TAND huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết vụ án



là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[5] Ông NLQ2 có yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố HĐCNQSD đất ngày 17/9/2018 giữa ông NLQ2 với ông H đối với thửa đất số 247 là vô hiệu, hợp đồng được VPCC X công chứng; nhưng trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án TAND huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng chưa đưa VPCC X vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có thiếu sót. Tại Văn bản trình bày ý kiến (V/v giải quyết vụ án) đề ngày 26/01/2021 VPCC X đồng ý với việc Tòa án xác định VPCC X là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án và đề nghị Tòa án không tiến hành việc mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải lại. Việc VPCC X vắng mặt tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải trước đây cũng không ảnh hưởng đến quyền, nghĩa vụ của VPCC X vì việc hòa giải không thành; việc mở lại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải là không cần thiết vì vụ án đã được đưa ra xét xử. Do vậy, Hội đồng xét xử xác định bổ sung VPCC X là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án và không tiến hành việc mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải lại theo quy định tại khoản 4 Điều 68, khoản 4 Điều 207, khoản 3 Điều 209 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[6] Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo pháp luật và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng V là ông V1 và ông V2 vắng mặt nhưng có ông V3 là người đại diện theo ủy quyền (trường hợp được ủy quyền lại) tham gia phiên tòa; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ và VPCC X (do ông X là người đại diện theo pháp luật) vắng mặt nhưng có đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt; các bị đơn ông H, bà T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ1 đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do và không thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, việc vắng mặt của họ cũng không ảnh hưởng đến việc xét xử. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vụ án.

[7] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H và bà T trả nợ vay cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết, thấy rằng: Tại hợp đồng tín dụng số HDTD801201805408 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 801201805408/01 cùng ngày 19/9/2018 được ký kết giữa bên cho vay là Ngân hàng V Chi nhánh Hậu Giang - Phòng giao dịch P với bên vay là ông H và bà T thì ông H và bà T đã thỏa thuận vay của Ngân hàng số tiền vốn vay là 700.000.000đồng; thời hạn vay là 240 tháng (từ ngày 20/9/2018 đến ngày 20/9/2038); mục đích vay là thanh toán tiền nhận chuyển nhượng QSD đất nông nghiệp; lãi suất vay trong hạn là 13%/năm (áp dụng lãi suất thay đổi định kỳ điều chỉnh 03 tháng/lần), lãi suất vay quá hạn là 150% lãi suất cho vay trong hạn, lãi suất nợ lãi chậm trả là 10%/năm...; Tại hợp đồng tín dụng số HDTD801201805409 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 801201805409/01 cùng ngày 19/9/2018 được ký kết giữa bên cho vay là Ngân hàng V Chi nhánh Hậu Giang - Phòng giao dịch P với bên vay là ông H và bà T thì

ông H và bà T đã thỏa thuận vay của Ngân hàng số tiền vốn vay là 50.000.000đồng; thời hạn vay là 11 tháng (từ ngày 20/9/2018 đến ngày 20/8/2019); mục đích vay là mua sắm đồ gia dụng; lãi suất vay trong hạn là 15,5%/năm, lãi suất vay quá hạn là 150% lãi suất cho vay trong hạn, lãi suất nợ lãi chậm trả là 10%/năm...; 02 hợp đồng tín dụng này được các bên ký kết theo quy định của pháp luật; Ngân hàng đã tiến hành giải ngân cho ông H và bà T theo phương thức chuyển tiền vào tài khoản số 02601352001 của ông NLQ2 tại Ngân hàng V Chi nhánh Hậu Giang - Phòng giao dịch P đối với số tiền 700.000.000đồng và theo phương thức giao tiền mặt cho ông H và bà T nhận đối với số tiền 50.000.000đồng; tính đến ngày xét xử sơ thẩm 28/01/2021 thì ông H và bà T còn nợ Ngân hàng là 946.366.494đồng (trong đó: Hợp đồng tín dụng số HDTD801201805408 ngày 19/9/2018: Nợ gốc: 682.599.885đồng; Lãi nợ gốc trong hạn: 165.396.838đồng; Lãi nợ gốc quá hạn: 12.873.122đồng; Lãi nợ lãi chậm trả: 14.671.613đồng; Tổng: 875.541.458đồng. Hợp đồng tín dụng số HDTD801201805409 ngày 19/9/2018: Nợ gốc: 50.000.000đồng; Lãi nợ gốc trong hạn: 3.312.055đồng; Lãi nợ gốc quá hạn: 17.001.165đồng; Lãi nợ lãi chậm trả: 511.816đồng; Tổng: 70.825.036đồng). Việc thỏa thuận vay tiền giữa ông H và bà T với Ngân hàng là hoàn toàn tự nguyện, bình đẳng, không trái với quy định của pháp luật và đạo đức xã hội, nhằm xác lập quyền và nghĩa vụ của các bên trong giao dịch dân sự là hợp đồng, phù hợp với quy định tại các Điều 116, 117, 118 Bộ luật Dân sự năm 2015, hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định tại các Điều 119, 398, 463 Bộ luật Dân sự năm 2015; hợp đồng đã có hiệu lực theo quy định tại Điều 401 Bộ luật Dân sự năm 2015; thời hiệu khởi kiện về hợp đồng vẫn còn theo quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do ông H và bà T vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc theo thỏa thuận trong 02 hợp đồng tín dụng nên Ngân hàng yêu cầu buộc ông H và bà T trả lại toàn bộ số tiền nợ gốc còn nợ và số tiền lãi phát sinh là có căn cứ, phù hợp với quy định tại các khoản 1, 5 Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 95 Luật Các Tổ chức tín dụng năm 2010 (được sửa đổi, bổ sung năm 2017). Từ đó, việc Ngân hàng yêu cầu ông H và bà T phải cùng có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng tổng số tiền nợ vay 946.366.494đồng nêu trên, là có căn cứ để chấp nhận.

[8] Kể từ ngày 29/01/2021 (ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm) cho đến khi thi hành án xong, ông H và bà T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thanh toán theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng; trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng V thì lãi suất mà ông H và bà T phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng V cũng được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng V (điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 và Án lệ số 08/2016/AL ngày 17/10/2016 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao).

[9] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V về việc yêu cầu trong trường hợp ông H và bà T không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nợ vay cho Ngân hàng thì Tòa án tuyên xử lý tài sản mà ông H và bà T đã thế chấp cho Ngân hàng là thửa đất số 247 để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo HĐTCQSD đất mà hai

*bên đã ký kết, thấy rằng:* Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả các khoản nợ vay theo 02 hợp đồng tín dụng số HDTD801201805408 ngày 19/9/2018 và số HDTD801201805409 ngày 19/9/2018 đã được ký kết giữa ông H và bà T với Ngân hàng thì hai bên đã ký kết HĐTCQSD đất số 0132/2018/PGDP ngày 19/9/2018; hợp đồng thế chấp này đã được ký kết và có đăng ký thế chấp tài sản theo quy định của pháp luật, trong đó tài sản thế chấp là thửa đất số 247 do ông H đứng tên theo giấy CNQSD đất số phát hành: V 520896, số vào sổ cấp giấy: 00026QSDĐ/3063/QĐ.2002 ngày 31/10/2002 do UBND huyện C2, tỉnh Cần Thơ (nay là huyện C1, thành phố Cần Thơ) cấp cho ông Y đứng tên, sau đó Chi nhánh VPĐKKĐ huyện C1, thành phố Cần Thơ xác nhận nội dung biến động vào giấy CNQSD đất “*Để thừa kế cho ông NLQ2...*” vào ngày 11/4/2016 và “*Chuyển nhượng cho ông H...*” vào ngày 18/9/2018, cho nên việc ông H và vợ là bà T ký bên thế chấp là phù hợp; ông H và bà T cũng có ký Giấy cam kết đề ngày ngày 19/9/2018 tự nguyện giao giấy tờ về tài sản và cam kết thế chấp cho Ngân hàng thửa đất số 247; về hình thức, nội dung của HĐTCQSD đất, trình tự, thủ tục thế chấp... cũng được hai bên thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 298, 317, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 và các Điều 167, 168, 188 Luật Đất đai năm 2013. Đồng thời, khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 về bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu có 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...*”. Căn cứ theo hướng dẫn tại Mục 1 Phần II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của TAND tối cao thì “*chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác*” theo quy định này được áp dụng đối với giao dịch về thế chấp tài sản, bao gồm HĐTCQSD đất. Do vậy, trong trường hợp này Ngân hàng được xem là người thứ ba ngay tình được bảo vệ; ông H là bên nhận chuyển nhượng thửa đất số 247 đã được Chi nhánh VPĐKKĐ huyện C1, thành phố Cần Thơ xác nhận nội dung biến động vào giấy CNQSD đất và đã thế chấp thửa đất số 247 cho Ngân hàng theo đúng quy định của pháp luật thì HĐTCQSD đất ngày 19/9/2018 giữa ông H và bà T với Ngân hàng không bị vô hiệu ngay cả khi HĐCNQSD đất ngày 17/9/2018 giữa ông NLQ2 với ông H đối với thửa đất số 247 có bị vô hiệu. Từ đó, việc Ngân hàng yêu cầu trong trường hợp ông H và bà T không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nợ vay cho Ngân hàng thì Tòa án tuyên xử lý tài sản mà ông H và bà T đã thế chấp cho Ngân hàng là thửa đất số 247 để thu hồi nợ cho Ngân hàng, là có căn cứ để chấp nhận.

[10] Xét yêu cầu độc lập của ông NLQ2 về việc yêu cầu tuyên bố HĐCNQSD đất ngày 17/9/2018 giữa ông NLQ2 với ông H đối với thửa đất số 247 là vô hiệu, thấy rằng: Thửa đất số 247 có nguồn gốc là của ông Y (cha ông NLQ2) đã được cấp giấy CNQSD đất cho ông Y đứng tên, sau đó ông Y để thừa kế lại cho ông NLQ2 và Chi nhánh VPĐKKĐ huyện C1, thành phố Cần Thơ xác nhận nội dung biến động sang tên ông NLQ2 trên giấy CNQSD đất, do đó thửa đất số 247 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông NLQ2 nên ông NLQ2 có toàn quyền quyết định việc chuyển nhượng cho người khác theo quy định tại Điều 167 Luật Đất đai

năm 2013. Vào ngày 17/9/2018, tại VPCC X, ông NLQ2 đã ký kết HĐCNQSD đất để thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 247 cho ông H. Ông NLQ2 cho rằng việc hai bên ký kết HĐCNQSD đất này chỉ nhằm mục đích ông NLQ2 nhờ ông H đứng tên thửa đất số 247 để vay tiền của Ngân hàng giùm ông NLQ2 chứ thực tế giao dịch giữa hai bên không phải là chuyển nhượng QSD đất. Xét thấy, lời trình bày của ông NLQ2 là có cơ sở, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, cụ thể tại hợp đồng thỏa thuận đề ngày 17/9/2018 thể hiện *“Do cần vốn kinh doanh nhưng không đủ điều kiện vay vốn nên ông NLQ2 mới làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên thửa đất số 247 cho ông H đứng tên để ông H vay vốn Ngân hàng, việc chuyển nhượng chỉ là hình thức để làm thủ tục sang tên chứ hai bên không có mục đích chuyển nhượng thực tế, ông NLQ2 có nhận của ông H số tiền vay 150.000.000đồng, việc sang tên thửa đất số 247 và việc thanh toán vốn gốc được thực hiện trong thời hạn là 03 năm, ông NLQ2 chỉ chịu trách nhiệm trên số tiền vay 150.000.000đồng ngoài ra không chịu trách nhiệm cho khoản vay khác, những khoản vay phát sinh vượt quá số tiền vay 150.000.000đồng do ông H chịu trách nhiệm theo hợp đồng vay tại Ngân hàng, ông H chỉ được sử dụng thửa đất số 247 để vay vốn Ngân hàng chứ không được sử dụng vào mục đích nào khác, hết thời hạn thỏa thuận thì ông H phải trả lại QSD đất cho ông NLQ2”*; trên thực tế thì ông NLQ2 và ông H chỉ ký kết HĐCNQSD đất trên mặt giấy tờ chứ hai bên không có tiến hành việc giao đất, đất vẫn do ông NLQ2 quản lý, sử dụng và giao cho ông NLQ thuê, còn về việc giao tiền thì hiện nay vẫn chưa có cơ sở nào để xác định ông NLQ2 có nhận 1.000.000.000đồng tiền chuyển nhượng QSD đất từ ông H; mục đích hai bên hướng đến khi ký kết hợp đồng cũng không phải là chuyển nhượng QSD đất, tức một bên nhận được đất và một bên nhận được tiền; qua diễn biến của việc hai bên ký hợp đồng thỏa thuận và HĐCNQSD đất, việc Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện C1, thành phố Cần Thơ xác nhận nội dung biến động sang tên ông H trên giấy CNQSD đất và việc ông H ký các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp thửa đất số 247 liên tục trong 03 ngày 17, 18, 19/9/2018 đã thể hiện rõ việc ông H nhận chuyển nhượng QSD đất của ông NLQ2 chỉ nhằm che giấu cho việc ông NLQ2 nhờ ông H đứng tên thửa đất số 247 để vay Ngân hàng giùm ông NLQ2, chứ không có việc chuyển nhượng QSD đất xảy ra giữa hai bên đúng như lời trình bày của ông NLQ2. Vì vậy, HĐCNQSD đất ngày 17/9/2018 là giao dịch được ông NLQ2 và ông H xác lập một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác nên thuộc trường hợp là giao dịch dân sự bị vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 122, khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015. Từ đó, việc ông NLQ2 yêu cầu tuyên bố HĐCNQSD đất này là vô hiệu, là có căn cứ chấp nhận.

[11] Tuy nhiên, quá trình ông H và bà T thực hiện các thủ tục chuyển nhượng QSD đất, xác nhận nội dung biến động sang tên ông H trên giấy CNQSD đất, vay tiền của Ngân hàng, thế chấp thửa đất số 247 cho Ngân hàng ông NLQ2 đều biết rõ và cùng tham gia ký kết các giấy tờ, thủ tục có liên quan mà không hề thông báo cho VPCC X, Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện C1, thành phố Cần Thơ và Ngân hàng V biết về việc ông NLQ2 nhờ ông H đứng tên thửa đất số 247 để vay Ngân hàng giùm ông NLQ2, cho nên việc Ngân hàng nhận thế chấp thửa đất số 247 từ ông H và bà T là ngay tình, phù hợp với quy định của pháp luật. Vì vậy, tuy



HĐCNQSD đất ngày 17/9/2018 giữa ông NLQ2 với ông H là vô hiệu, nhưng như phân tích ở mục [9] thì trong trường hợp này Ngân hàng được xem là người thứ ba ngay tình được bảo vệ, nên HĐTCQSD đất ngày 19/9/2018 giữa ông H và bà T với Ngân hàng vẫn có hiệu lực; trong trường hợp ông H và bà T không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nợ vay cho Ngân hàng thì tài sản thế chấp là thửa đất số 247 vẫn bị xử lý để thu hồi nợ cho Ngân hàng; đồng thời, nhằm bảo vệ quyền lợi hợp pháp của Ngân hàng thì đối với việc Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện C1, thành phố Cần Thơ xác nhận nội dung biến động sang tên ông H trên giấy CNQSD đất căn cứ vào HĐCNQSD đất ngày 17/9/2018 giữa ông NLQ2 với ông H, mặc dù hiện nay hợp đồng này bị vô hiệu thì cũng không kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy CNQSD đất cho ông NLQ2.

[12] Về xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả...”*. Theo nội dung yêu cầu độc lập, ông NLQ2 chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố HĐCNQSD đất ngày 17/9/2018 giữa ông NLQ2 với ông H là vô hiệu, không yêu cầu Tòa án giải quyết về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu; tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã tiến hành giải thích cho ông NLQ2 biết về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng ông NLQ2 khẳng định là không yêu cầu Tòa án giải quyết về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Riêng đối với ông H là bên còn lại tham gia ký kết hợp đồng vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án thì cũng được xem là không có yêu cầu Tòa án giải quyết về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Theo quy định tại khoản 3 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và Mục 2 Phần III Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của TAND tối cao 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”*; *“Đương sự có quyền quyết định việc khởi kiện, yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ việc dân sự. Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó”*; *“Khi giải quyết vụ án dân sự có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án phải giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Việc giải thích phải được ghi vào biên bản và lưu vào hồ sơ vụ án. Trường hợp Tòa án đã giải thích nhưng tất cả đương sự vẫn không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu mà không phải giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; trừ trường hợp đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nhằm trốn tránh nghĩa vụ với Nhà nước hoặc người thứ ba”*. Vì vậy, về vấn đề xử lý hậu quả pháp

lý của HĐCNQSD đất ngày 17/9/2018 giữa ông NLQ2 với ông H vô hiệu do trong vụ án này các bên có liên quan không có tranh chấp, yêu cầu nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết; dành quyền cho các bên có liên quan khởi kiện yêu cầu giải quyết về vấn đề này trong một vụ án khác khi có tranh chấp, yêu cầu.

[13] Trong trường hợp thửa đất số 247 bị xử lý thì ông H, bà T, ông NLQ2, ông NLQ, ông NLQ1 phải cùng có nghĩa vụ giao đất cho cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ cho Ngân hàng V.

[14] Đối với vấn đề thuê thửa đất số 247 giữa ông NLQ2 và ông NLQ, quá trình giải quyết vụ án, ông NLQ biết rõ việc các bên đang có tranh chấp và Tòa án đang thụ lý, giải quyết vụ án có liên quan đến thửa đất số 247, ông NLQ cũng khẳng định là ông NLQ sẽ chỉ canh tác cho đến khi hết hạn hợp đồng (đến hết ngày 15/8/2020) rồi ông NLQ sẽ trả lại đất, tuy nhiên theo ông NLQ2 trình bày hiện nay ông NLQ2 và ông NLQ đã tiếp tục thỏa thuận thuê đất với thời hạn 02 năm, do đó ông NLQ phải tự chịu trách nhiệm, hậu quả về việc tự ý tiếp tục thỏa thuận thuê đất với ông NLQ2. Tòa án cũng tạo điều kiện cho ông NLQ được thực hiện quyền yêu cầu độc lập về thỏa thuận thuê đất với ông NLQ2 nhưng ông NLQ không có yêu cầu độc lập; ông NLQ2 cũng không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết về thỏa thuận thuê đất với ông NLQ. Như vậy, về vấn đề thuê thửa đất số 247 giữa ông NLQ2 và ông NLQ do trong vụ án này các bên có liên quan không có tranh chấp, yêu cầu nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

[15] Từ cơ sở đó, Hội đồng xét xử quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V, buộc ông H và bà T trả nợ vay cho Ngân hàng, trong trường hợp ông H và bà T không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nợ vay cho Ngân hàng thì Tòa án tuyên xử lý tài sản mà ông H và bà T đã thế chấp cho Ngân hàng là thửa đất số 247; chấp nhận yêu cầu độc lập của ông NLQ2, tuyên bố HĐCNQSD đất ngày 17/9/2018 giữa ông NLQ2 với ông H đối với thửa đất số 247 là vô hiệu toàn bộ, dành quyền cho các bên có liên quan khởi kiện yêu cầu xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu trong một vụ án khác khi có tranh chấp, yêu cầu.

[16] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng tại phiên tòa sơ thẩm là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[17] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V được chấp nhận nên ông H và bà T phải cùng chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền 3.000.000đồng và phải cùng có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ngân hàng V số tiền này do Ngân hàng V đã nộp tạm ứng trước theo quy định tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[18] Về án phí sơ thẩm: Ngân hàng V và ông NLQ2 không phải chịu án phí sơ thẩm; ông H và bà T phải cùng chịu án phí sơ thẩm tương ứng trên số tiền phải trả cho Ngân hàng V là 36.000.000đồng + 3% (946.366.494đồng - 800.000.000đồng) = 40.390.995đồng và phải cùng chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đồng đối với yêu cầu tuyên bố HĐCNQSD đất vô hiệu của ông NLQ2 được chấp nhận theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 24, các khoản 2, 6 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 5, các khoản 3, 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 68, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 4 Điều 207, khoản 3 Điều 209, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 118, 119, 122, khoản 1 Điều 124, Điều 131, khoản 2 Điều 133, các Điều 298, 299, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 357, 398, 401, 429, 463, các khoản 1, 5 Điều 466, các Điều 468, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 167, 168, 188 Luật Đất đai năm 2013; các khoản 1, 2 Điều 95 Luật Các Tổ chức tín dụng năm 2010 (được sửa đổi, bổ sung năm 2017); Điều 24, các khoản 2, 6 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Mục 2 Phần III Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao về việc giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ; các Mục 1, 2 Phần II 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 tố tụng hành chính; Án lệ số 08/2016/AL ngày 17/10/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

#### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần V về hợp đồng tín dụng.

Buộc ông H và bà T phải cùng có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần V số tiền nợ vay tổng cộng là 946.366.494 đồng (*Chín trăm bốn mươi sáu triệu ba trăm sáu mươi sáu nghìn bốn trăm chín mươi bốn đồng*), gồm nợ gốc là 732.599.885 đồng, lãi nợ gốc trong hạn là 168.708.893 đồng, lãi nợ gốc quá hạn là 29.874.287 đồng, lãi nợ lãi chậm trả là 15.183.429 đồng. Cụ thể như sau:

- Hợp đồng tín dụng số HDTD801201805408 ngày 19/9/2018: Nợ gốc là 682.599.885 đồng, lãi nợ gốc trong hạn là 165.396.838 đồng, lãi nợ gốc quá hạn là 12.873.122 đồng, lãi nợ lãi chậm trả là 14.671.613 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số HDTD801201805409 ngày 19/9/2018: Nợ gốc là 50.000.000 đồng, lãi nợ gốc trong hạn là 3.312.055 đồng, lãi nợ gốc quá hạn là 17.001.165 đồng, lãi nợ lãi chậm trả là 511.816 đồng.

Kể từ ngày 29/01/2021 cho đến khi thi hành án xong, ông H và bà T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thanh toán theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng Thương mại cổ phần V thì lãi suất mà ông H và bà T phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần V cũng được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Thương mại cổ phần V.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần V về xử lý tài sản thế chấp.

Khi án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng Thương mại cổ phần V có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông H và bà T không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền nợ vay thì Ngân hàng Thương mại cổ phần V có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi toàn bộ nợ vay theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0132/2018/PGDP ngày 19/9/2018, tài sản thế chấp là thửa đất số 247, tờ bản đồ số 03, diện tích 14.440m<sup>2</sup>, loại đất 2L, tọa lạc tại ấp A1, xã B1, huyện C1, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: V 520896, sổ vào sổ cấp giấy: 00026QSDĐ/3063/QĐ.2002 ngày 31/10/2002 do Ủy ban nhân dân huyện C2, tỉnh Cần Thơ (nay là huyện C1, thành phố Cần Thơ) cấp cho ông Y, đến ngày 11/4/2016 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C1, thành phố Cần Thơ xác nhận nội dung biến động “*Đẻ thừa kế cho ông NLQ2...*” vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 18/9/2018 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C1, thành phố Cần Thơ xác nhận nội dung biến động “*Chuyển nhượng cho ông H...*” vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong trường hợp tài sản thế chấp nêu trên bị xử lý thì ông H, bà T, ông NLQ2, ông NLQ, ông NLQ1 phải cùng có nghĩa vụ giao tài sản thế chấp nêu trên cho cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần V.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông NLQ2 về tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/9/2018 giữa ông NLQ2 với ông H đối với thửa đất số 247 nêu trên, hợp đồng được Văn phòng Công chứng X công chứng số: 1390, quyển số 02/2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/9/2018 là vô hiệu toàn bộ.

Về xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Do trong vụ án này các bên có liên quan không có yêu cầu nên Tòa án không đặt ra xem xét, giải quyết. Dành quyền cho các bên có liên quan được khởi kiện về xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu trong một vụ án khác khi có tranh chấp, yêu cầu.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông H và bà T phải cùng chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền là 3.000.000đồng và phải cùng có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần V số tiền là 3.000.000đồng (*Ba triệu đồng*).



## 5. Về án phí sơ thẩm:

- Ngân hàng Thương mại cổ phần V không phải chịu án phí sơ thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà Ngân hàng Thương mại cổ phần V đã nộp (do ông V3 là người nộp thay) là 16.903.300đồng (*Mười sáu triệu chín trăm lẻ ba nghìn ba trăm đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0008614, ngày 11 tháng 6 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

- Ông NLQ2 không phải chịu án phí sơ thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà ông NLQ2 đã nộp là 4.050.000đồng (*Bốn triệu không trăm năm mươi nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0000945, ngày 14 tháng 10 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

- Ông H và bà T phải cùng chịu án phí sơ thẩm là 40.690.995đồng (*Bốn mươi triệu sáu trăm chín mươi nghìn chín trăm chín mươi lăm đồng*).

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (*Mười lăm*) ngày, kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử lại vụ án theo trình tự phúc thẩm. Riêng đối với các đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo nêu trên được tính từ ngày họ nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

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

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

### **Nơi nhận:**

- Các đương sự (07);
- VKSND huyện Kế Sách (01);
- Chi cục THADS huyện Kế Sách (01);
- TAND tỉnh Sóc Trăng (01);
- Lưu HSVA, Văn phòng (02).

**Nguyễn Quốc Việt**