

Bản án số: 126/2019/DS-PT

Ngày 30 - 7 - 2019

V/v Tranh chấp HD vay tài sản; yêu cầu tuyên bố HĐCNQSDDĐ vô hiệu; yêu cầu hủy HĐ thế chấp QSDD và tài sản gắn liền với đất, kiện đòi GCN QSDD”.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Bùi Kim Rết

*Các Thẩm phán*

Ông Lê Văn Quý

Ông Võ Văn Toàn

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Cao Thị Minh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:* ông Phùng Đức Nam- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 30 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý 89/2019/TLPT- ngày 14 tháng 3 năm 2019 về tranh chấp “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, kiện đòi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 13/2018/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện Tân Phú bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 69A/2019/QĐ-PT ngày 14 tháng 5 năm 2019, quyết định hoãn phiên tòa số 119A ngày 15/5/2019, quyết định hoãn phiên tòa số 236A ngày 13/6/2019 và quyết định hoãn phiên tòa số 278 ngày 15/7/2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ - Nay là **Ngân hàng Thương mại cổ phần P**, địa chỉ: Số 25 Bis, đường Nguyễn Thị Minh Kh, phường B1, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền **ông Phan Đạt T**, sinh năm 1986, chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ, cùng địa chỉ với Ngân hàng (Theo Giấy ủy quyền đề ngày 07/12/2015).

2. *Bị đơn*: Bà **Phan Thị Minh Ng**, sinh năm 1964 và ông **Huỳnh Phi H**, sinh năm 1964; địa chỉ nơi cư trú cuối cùng: Ấp 1, xã P, huyện T1, tỉnh Đồng Nai.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ông **Nguyễn Minh Đ1**, sinh năm 1954, địa chỉ: Số nhà 533, Tổ 1, Ấp 1, xã P, huyện T1, tỉnh Đồng Nai.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Minh Đ1*: Ông **Đào Duy Th** - Luật sư của Văn phòng luật sư Đào Duy Th thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

3. *Người làm chứng*:

3.1 Ông **Trần Công Tr**, sinh năm 1964; địa chỉ: Ấp 1, xã T2, huyện T1, tỉnh Đồng Nai.

3.2 Ông **Lê Vinh Qu**, sinh năm 1968; địa chỉ: Ấp 1, xã P, huyện T1, tỉnh Đồng Nai.

3.3 Bà **Trần Thị Th1**, sinh năm 1982; địa chỉ: Ấp 4, xã P, huyện T1, tỉnh Đồng Nai.

3.4 Ông **Nguyễn Văn Ngọc**, sinh năm 1969; địa chỉ: Ấp 4, xã P, huyện T1, tỉnh Đồng Nai.

3.5 Bà **Ngô Thị T2**, sinh năm 1985; địa chỉ: Ấp 4, xã P, huyện T1, tỉnh Đồng Nai.

-*Người kháng cáo*: Ngân hàng Thương mại cổ phần P.

(*Anh T, ông Đ1 có mặt; những người khác vắng mặt*)

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

**Theo án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:**

- *Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ - Nay là Ngân hàng Thương mại cổ phần P do ông Phan Đạt T trình bày*:

Ngày 09/10/2009, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ (Nay là Ngân hàng Thương mại cổ phần P) - Phòng giao dịch Ph (sau đây viết tắt là Ngân hàng) ký hợp đồng tín dụng cho bà vợ chồng Phan Thị Minh Ng và ông Huỳnh Phi H (vợ chồng bà Ng) vay số tiền 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng). Để đảm bảo cho khoản vay, vợ chồng bà Ng ký hợp đồng thế chấp cho Ngân hàng thửa đất số 504 (cùng tài sản trên đất), xã P, huyện T1 tỉnh, Đồng Nai (sau đây viết tắt là thửa đất 504), do UBND huyện T1, cấp cho ông Nguyễn Minh Đ1 nhưng đã chỉnh lý trang 4 sang tên cho bà Phan Thị Minh Ng vào ngày 16/3/2009.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà Ng và ông H đã thanh toán được số gốc và lãi là 36.153.180đ (trong đó 25.000.000đ tiền nợ gốc), sau đó liên tục vi phạm thời hạn thanh toán gốc và lãi theo thỏa thuận.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà Ng trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc và tiền lãi tính đến ngày 28/11/2018 (ngày xét xử sơ thẩm) số tiền 448.419.833đ (trong đó: nợ gốc là 125.000.000đ; lãi trong hạn là 103.736.732đ; tiền lãi quá hạn (tính trên số tiền nợ gốc) là 219.683.101đ).

- Trường hợp vợ chồng bà Ng không thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền trên, Ngân hàng yêu cầu được phát mãi tài sản đã thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất số 504 để thu hồi khoản nợ vay.

- Từ ngày 25/3/2015, bà Ng và ông H đã bỏ đi khỏi địa phương không thông báo địa chỉ cư trú mới cho Ngân hàng, do đó Ngân hàng đã yêu cầu Tòa án thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú đối với bà Phan Thị Minh Ng và ông Huỳnh Phi H. Tòa án nhân dân huyện Tân Phú đã ban hành Quyết định thông báo tìm kiếm người vắng mặt nơi cư trú đối với bà Phan Thị Minh Ng và ông Huỳnh Phi H (số 23/2017/QĐDS-ST ngày 21/9/2017).

- Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Minh Đ1 thì Ngân hàng không đồng ý.

Vì giữa Ngân hàng và vợ chồng bà Ng thực hiện đúng theo quy định của pháp luật về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (thửa đất số 504) và tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ hướng dẫn về giao dịch bảo đảm nên có hiệu lực pháp luật. Do vậy Ngân hàng không đồng ý hủy hợp đồng thế chấp, đồng thời không đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 504 theo như yêu cầu của ông Đ1).

***- Bị đơn bà Phan Thị Minh Ng và ông Huỳnh Phi H trình bày tại cơ quan điều tra như sau:***

Vợ chồng bà Ng ký hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 504 với Ngân hàng để vay số tiền 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng) phù hợp với lời trình bày của Ngân hàng. Vợ chồng bà Ng đồng ý thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ gốc và tiền lãi theo như thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng.

***- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu độc lập ông Nguyễn Minh Đ1 trình bày:***

Thửa đất số 504 là tài sản riêng của ông (Nguyễn Minh Đ1), được Ủy ban nhân dân huyện T1, tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 636512 ngày 27/7/2006 (viết tắt là thửa 504).

Ngày 18/02/2009, ông có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Phan Thị Minh Nguyệt với giá là 450.000.000đ, việc thỏa thuận giữa đôi bên thể hiện bằng “giấy bán đất” viết tay đề ngày 18/02/2009. Hai bên thỏa thuận sau 04 tháng kể từ khi sang tên thì bà Ng sẽ giao 250.000.000đ cho ông, và sau 06 tháng bà Ng phải thanh toán thêm 200.000.000đ. Sau khi thỏa thuận bà Ng đưa trước cho ông 15 triệu đồng, sau đó ông nhiều lần yêu cầu bà Ng, ông H phải thanh toán số tiền 450.000.000đ nhưng ông Nguyệt, bà Hoàng không trả, vì vậy đến nay gia đình ông vẫn đang ở và quản lý diện tích đất nêu trên.

Sau khi ông và vợ chồng bà Ng thỏa thuận viết giấy bán đất, thì có ông Lê Vinh Qu là cán bộ Nông nghiệp xã P đến nhà ông đưa 04 bản “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông và bà Ng để ông ký tên vào phần người chuyển nhượng; ông đã ký tên vào hợp đồng theo yêu cầu của ông Qu mặc dù trong hợp đồng chưa ghi nội dung gì, còn việc chứng thực hợp đồng, giá chuyển nhượng thì

ông không biết ai ghi. Ông không đến trụ sở Ủy ban nhân dân xã P để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Ng đối với thửa 503, 504, tờ bản đồ số 01 xã P. Do tin tưởng nên ông đã giao hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ng quản lý. Ông hoàn toàn không biết việc Ủy ban nhân dân xã P chứng thực hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và bà Ng, cũng không biết việc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh huyện T1 chỉnh lý trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang chủ sử dụng mới cho bà Phan Thị Minh Ng. Ông không biết việc bà Ng đem thửa đất số 504 đi thế chấp tại Ngân hàng. Khi Ngân hàng đến và yêu cầu phát mãi quyền sử dụng thửa đất này thì ông mới biết được hành vi gian dối của bà Ng, do vậy ông đã làm đơn tố cáo hành vi của bà Ng đến Công an huyện T1.

Ông Đ1 yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 19/02/2009, được Ủy ban nhân dân xã P chứng thực số 06, quyển số 1/TP/CC/SCT/HĐGD, đối với các thửa đất số 503, 504, tờ bản đồ số 1, xã P. Ông đồng ý trả lại cho bà Ng số tiền 15.000.000đ, không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Việc bà Ng, ông H ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 504 tờ bản đồ số 1 xã P để vay tiền của Ngân hàng là xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ1, ông yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng thế chấp nói trên, yêu cầu Ngân hàng phải trả lại cho ông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 636512; đồng thời đề nghị Tòa án kiến nghị Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh T1 xóa bỏ việc chỉnh lý biên động tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 636512, về việc xác định chủ sử dụng đất mới ngày 16/3/2009 và xóa phần xác nhận về việc đăng ký thế chấp ngày 13/10/2009, khôi phục lại quyền sử dụng đất cho ông.

***Lời khai của ông Trần Công Tr, ông Lê Vinh Qu, bà Ngô Thị T2, bà Trần Thị Th1 là những người làm chứng như sau:***

***- Tại biên bản ghi lời khai ngày 03/12/2010 của Cơ quan điều tra Công an huyện T1, ông Trần Công Tr trình bày:***

Khoảng tháng 3/2010, bà Ng và ông H đến gặp ông Tr để nhờ ông giải quyết việc tranh chấp hợp đồng giữa bà Ng và ông Đ1. Bà Ng và ông H cho biết: Bà Ng mua của ông Đ1 một miếng đất trị giá 450.000.000đ nhưng hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã P chứng thực ghi giá 60.000.000đ. Ông đã nhận lời và bà Ng đã ủy quyền cho ông giải quyết tranh chấp giữa bà Ng và ông Đ1. Khi hòa giải tại xã, ông Đ1 đồng ý đến ngày 30/9/2010 ông sẽ trả cho bà Ng số tiền 60.000.000đ, còn bà Ng trả lại hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ1. Tuy nhiên, vào tháng 8/2010 thì bà Ng đã bán nhà và bỏ đi khỏi địa phương.

***- Tại các bản tự khai ngày 15/8/2014, ngày 22/8/2014 và các biên bản ghi lời khai tại Cơ quan điều tra Công an huyện T1 ông Lê Vinh Qu trình bày:***

Do có quen biết với bà Ng nên đầu năm 2009, bà Ng có gặp ông trình bày là bà mua đất của ông Đ1 và nhờ ông ghi giùm 04 bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông đồng ý. Theo bà Ng trình bày giá chuyển nhượng là 60.000.000đ nên ông đã ghi vào trong hợp đồng. Ông Qu thừa nhận ông là người ghi các thông tin trong hợp đồng, ghi nội dung chứng thực và trình UBND xã ký;

đồng thời ông cũng là người đi nộp tại phòng một cửa, nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T1 về giao cho bà Ng, còn việc thỏa thuận giữa bà Ng và ông Đ1 thế nào thì ông không biết.

**- Tại biên bản lấy lời khai ngày 21/9/2012, 08/8/2014 của Cơ quan điều tra và bản tự khai ngày 28/8/2018 tại Tòa án, bà Ngô Thị T2 trình bày:**

Vào năm 2009, bà là Công chức Tư pháp xã P, huyện T1, nên đối với các hợp đồng người dân yêu cầu Ủy ban nhân dân xã chứng thực thì bà có trách nhiệm kiểm tra và ghi lời chứng thực trong hợp đồng và ghi vào sổ chứng thực.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ1 và bà Ng là do ông Qu mang lên và đã có sẵn chữ ký của ông Đ1 và bà Ng từ trước. Vào ngày 19/02/2009, bà T2 xác định, ông Đ1 và bà Ng không đến Ủy ban xã để ký hợp đồng. Ông Qu là người kiểm tra và ghi lời chứng thực nhưng bà là người ghi vào sổ chứng thực, còn thực tế giữa hai bên thỏa thuận như thế nào thì bà không biết.

**- Tại bản tự khai ngày 21/9/2012 tại Tòa án, và lời khai trong quá trình điều tra bà Trần Thị Th1 trình bày:**

Vào năm 2009, bà là Công chức địa chính xã P, do vậy bà biết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ1 và bà Ng là do ông Qu thực hiện tất cả các thủ tục. Bà Th1 xác định, ông Đ1 và bà Ng không Tr tiếp đến Ủy ban nhân dân xã P để ký hợp đồng mà do ông Qu mang hợp đồng có sẵn chữ ký giữa hai bên lên Ủy ban xã để thực hiện việc chứng thực.

**- Tại biên bản lấy lời khai ngày 20/9/2012 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, biên bản ghi lời khai ngày 08/8/2014 của Cơ quan điều tra, ông Nguyễn Văn Ng1 trình bày:**

Vào năm 2009, ông (Ng1) là Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P, ông là người ký chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/02/2009 giữa ông Đ1 và bà Ng đối với diện tích đất thuộc các thửa 503, 504 tờ bản đồ số 1 xã P. Ông Lê Vinh Qu là người ghi phần lời chứng trong hợp đồng và trình hồ sơ để ông ký. Sau khi kiểm tra hồ sơ, thấy có đầy đủ chữ ký của các bên tham gia giao kết hợp đồng nên ông Ngọc ký chứng thực, còn nội dung ghi trong hợp đồng thì ông không biết có đúng sự thật hay không, việc ông Đ1 và bà Ng có trực tiếp đến Ủy ban nhân dân xã P để ký hợp đồng hay không thì ông không biết và ông cũng không gặp bà Ng và ông Đ1.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 13/2018/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú đã tuyên:*

- Căn cứ Khoản 3, 14 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 2 Điều 184; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; khoản 2 Điều 229; Điều 235; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 04 tháng 4 năm 2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Khoản 1 Điều 156; Điều 357; Điều 429 và điểm d khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Các điều 4, 122, 124, 129; khoản 2 Điều 137; các điều 289, 290, 298, 323;

khoản 2 Điều 342; các điều 343, 357, 401, 402, 425, 471, 474, 715 Bộ luật dân sự năm 2005; Các điều 51, 54 Luật các tổ chức tín dụng năm 1997; Điểm b khoản 1 Điều 127; điểm a khoản 1 Điều 130 Luật đất đai năm 2003; Điểm c khoản 1 Điều 10; điểm b khoản 1 Điều 12 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Điểm a Điều 17 Mục 3 Nghị định 79/2007 của Chính phủ về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký; Điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 6 Điều 15; khoản 3 Điều 27; Điều 48 Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Khoản 2 Điều 25 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTVQH ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

### ***Tuyên xử:***

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ, nay là Ngân hàng Thương mại cổ phần P, về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” với bị đơn bà Phan Thị Minh Ng, ông Huỳnh Phi H.

Buộc bà Phan Thị Minh Ng và ông Huỳnh Phi H có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần P số tiền nợ tổng cộng là: 448.419.833đ (Bốn trăm bốn mươi tám triệu bốn trăm mười chín nghìn tám trăm ba mươi ba đồng). Trong đó, tiền nợ gốc: 125.000.000đ (Một trăm hai mươi lăm triệu đồng); Lãi trong hạn: 103.736.732đ (Một trăm lẻ ba triệu bảy trăm ba mươi sáu nghìn bảy trăm ba mươi hai đồng); Lãi quá hạn (đến ngày 28/11/2018, trên số tiền nợ gốc) là: 219.683.101đ (Hai trăm mười chín triệu sáu trăm tám mươi ba nghìn một trăm lẻ một đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Ngân hàng Thương mại cổ phần P, về việc yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 1.457,7m<sup>2</sup> thuộc thửa 504, tờ bản đồ 1 xã P và tài sản gắn liền với đất để thu hồi khoản nợ.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh Đ1, về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tiêu đề “Giấy bán đất” đề ngày 18/02/2009 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/02/2009, được Ủy ban nhân dân xã P chứng thực số 06 quyền số 1/TP/CC/SCT/HĐGD giữa ông Đ1 với bà Phan Thị Minh Ng là vô hiệu; yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 09/10/2009 giữa bà Phan Thị Minh Ng, ông Huỳnh Phi H và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ - Phòng giao dịch Ph.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tiêu đề “Giấy bán đất” đề ngày 18/02/2009 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 19/02/2009, được Ủy ban nhân dân xã P, huyện T1, tỉnh Đồng Nai chứng thực số 06 quyền số 1/TP/CC/SCT/HĐGD giữa ông Nguyễn Minh Đ1 và bà Phan Thị Minh Ng là vô hiệu.

Buộc ông Đ1 có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Ng số tiền 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng).

Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số PL09/0334/HĐĐB ngày 09/10/2009 giữa bà Phan Thị Minh Ng, ông Huỳnh Phi H

và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ - Phòng giao dịch Ph đối với quyền sử dụng 1457,7m<sup>2</sup> thuộc thửa 504 tờ bản đồ số 01 tại xã P và tài sản trên đất.

Ngân hàng Thương mại cổ phần P có trách nhiệm trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 636512 do Ủy ban nhân dân huyện T1 cấp ngày 27/6/2007 cho ông Nguyễn Minh Đ1.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Đ1 có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để yêu cầu xóa bỏ phần xác nhận đề ngày 16/3/2009 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai, chi nhánh Tân Phú tại mục VI của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 636512, với nội dung xác nhận thay đổi chủ sử dụng mới và xác nhận đề ngày ngày 13/10/2009 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai, chi nhánh Tân Phú tại mục VI (trang bổ sung), với nội dung xác nhận thế chấp quyền sử dụng đất với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ - Phòng giao dịch Ph theo hợp đồng số PL09/0334/HĐĐB ngày 09/10/2009.

#### 4. Về án phí:

Ông Huỳnh Phi H và bà Phan Thị Minh Ng phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền là 21.936.793đ và 600.000đ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Tổng cộng ông H, bà Ng phải nộp 22.536.793đ (Hai mươi hai triệu năm trăm ba mươi sáu nghìn bảy trăm chín mươi ba đồng).

Ngân hàng Thương mại cổ phần P phải nộp 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) án phí không có giá ngạch.

Miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Minh Đ1.

Số tiền tạm ứng án phí 4.013.000đ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ đã nộp tạm ứng án phí tại biên lai thu số 0003401, ngày 13/12/2011 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T1 đã được trả lại theo Quyết định thi hành án chủ động số: 485/QĐ-CCTHA ngày 28/5/2012 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T1 nên Hội đồng xét xử không xem xét.

5. Về chi phí tố tụng: Bà Phan Thị Minh Ng, ông Huỳnh Phi H có nghĩa vụ hoàn lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần P số tiền 3.000.000đ (Ba triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

-Ngày 11/12/2018, Ngân hàng Thương mại cổ phần có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Đ1, công nhận hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 504 giữa Ngân hàng và vợ chồng bà Ng, đề nghị chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi khoản nợ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình được pháp luật quy định.

Qua nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ và tranh luận tại phiên tòa, đã có đủ căn cứ kết luận việc vợ chồng bà Ng thế chấp thừa đất số 504 là trái pháp luật, do vậy Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu của ông Đ1 là có căn cứ, kháng cáo của ngân hàng là không có cơ sở, do vậy đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Bị đơn bà Ng và ông H vắng mặt tại địa phương, đã được Tòa án nhân dân huyện Tân Phú tuyên bố vắng mặt nơi cư trú, Tòa án tỉnh đã niêm yết thủ tục tố tụng đối với bà Ng và ông H nhưng vẫn vắng mặt, căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án xét xử vắng mặt vợ chồng bà Ng và ông H. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Minh Đ1 không yêu cầu luật sư bào chữa cho mình.

[1.2] Về áp dụng pháp luật:

- Ông Đ1 và bà Ng lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2008, do vậy áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005, Luật đất đai năm 2003 để giải quyết vụ án.

- Ngân hàng xác lập hợp đồng tín dụng với vợ chồng bà Ng năm 2009, do đó áp dụng Luật các tổ chức tín dụng năm 1997 để giải quyết vụ án.

- Vụ án thụ lý sơ thẩm lần 1 vào năm 2011, sơ thẩm lần 2 thụ lý năm 2015, căn cứ Điều 48 Nghị quyết số 326 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, Tòa án áp dụng pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 để giải quyết án phí, lệ phí sơ thẩm. Ông Đ1 nộp đơn khởi kiện yêu cầu độc lập vào ngày 11/8/2017 do vậy áp dụng Nghị quyết số 326 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án để giải quyết.

[2] Về quan hệ pháp luật.

[2.1] Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà Ng, ông H phải trả số tiền nợ gốc và tiền lãi theo hợp đồng tín dụng được ký kết giữa các bên nên xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, Tòa án cấp sơ thẩm xác định tranh chấp hợp đồng vay tài sản là không chính xác nên cần sửa lại.

[2.2] Người liên quan có yêu cầu độc lập là ông Đ1 yêu cầu *tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và vợ chồng bà Ng vô hiệu; Yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng thừa đất số 504, tài sản gắn liền với đất, Yêu cầu Ngân hàng trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thừa đất số 504.* Vì vậy, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này được xác định là “yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu”; “yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”; kiện đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

[2.3] Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ1 và vợ chồng bà Ng: Đối với “giấy bán đất” đề ngày 18/02/2009 giữa ông Đ1 và vợ chồng bà Ng thực chất chỉ là thỏa thuận ban đầu giữa các bên và điều kiện để thực



hiện việc chuyển nhượng thửa đất số 503 và 504, sau đó 2 bên chính thức ký hợp đồng công chứng chứng thực đối với thửa đất số 504. Như vậy “giấy bán đất” đề ngày 18/02/2009 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/02/2009 giữa vợ chồng bà Ng và ông Đ1 được xác định quan hệ pháp luật là “tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

[3] Xét kháng cáo của Ngân hàng: Tại phiên tòa phúc thẩm, Ngân hàng yêu cầu Tòa án sửa một phần bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của người liên quan ông Đ1 về việc công nhận hợp đồng thế chấp tài sản giữa vợ chồng bà Ng và Ngân hàng đối với thửa đất số 504.

[3.1] Đối với hợp đồng vay số tiền 150.000.000 đồng giữa Ngân hàng và vợ chồng bà Ng ông H.

Ngày 09/10/2009, Ngân hàng có ký hợp đồng tín dụng số TD09/0297/THP (kèm theo phụ lục tín dụng số 01/PL.TD) cho bà Phan Minh Nguyệt và ông Huỳnh Phi H vay số tiền 150.000.000 đồng (sau đây viết tắt là hợp đồng tín dụng). Để đảm bảo khoản vay này, bà Ng và ông H ký “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất” (số PL09/0334HĐĐB ngày 09/10/2009), có nội dung thế chấp cho Ngân hàng thửa đất 01, tờ bản đồ số 504, xã P, huyện T1, tỉnh Đồng Nai, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 636512 do ông Nguyễn Minh Đ1 đứng tên người sử dụng, đã được chỉnh lý trang 4 sang tên cho bà Phan Thị Minh Ng vào ngày 16/3/2009 (sau đây viết tắt là hợp đồng thế chấp). Sau khi vay tiền, vợ chồng bà Ng, ông H không trả vốn và lãi cho ngân hàng, do vậy ngân hàng khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà Ng, ông H phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng (đến ngày 28/11/2018) số tiền 448.419.833đ (trong đó: nợ gốc: 125.000.000đ; Lãi trong hạn: 103.736.732đ; Lãi quá hạn: 219.683.101đ). Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng, buộc vợ chồng bà Ng, ông H phải trả cho Ngân hàng tiền vốn và lãi suất đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 28/11/2018) là 448.419.833đ là có căn cứ đúng pháp luật.

[3.2]. Đối với “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất” (số PL09/0334HĐĐB ngày 09/10/2009), giữa vợ chồng bà Ng với Ngân hàng (sau đây viết tắt là hợp đồng thế chấp):

Để vay khoản tiền 150.000.000 đồng nêu trên, vợ chồng bà Ng lập hợp đồng thế chấp thửa đất số 504 cho Ngân hàng. Thửa đất này có nguồn gốc là của ông Đ1 (là người liên quan đồng thời là người có yêu cầu độc lập). Việc ông Đ1 thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 504 cho vợ chồng bà Ng là có thật. Ông Đ1 và vợ chồng bà Ng thừa nhận chữ ký trong “giấy bán đất” đề ngày 18/02/2009 và chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng có công chứng chứng thực là chữ ký của ông. Tuy nhiên tại “giấy bán đất” đề ngày 18/02/2009 (chỉ có chữ ký của bà Ng và ông Đ1) có ghi điều kiện thỏa thuận của hợp đồng là *bên mua phải giao đủ tiền cho bên bán sau 6 tháng*. Sau đó ông Qu (là cán bộ Nông nghiệp xã P lúc bấy giờ) đã giúp vợ chồng bà Ng lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 504, ông Đ1 đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng, còn việc làm thủ tục sang tên bà Ng (chỉnh lý trang 4) là do ông Qu tự làm, ông Đ1 không biết. Bà Ng chưa trả đủ tiền cho ông Đ1 như điều kiện đã thỏa thuận, nên ông Đ1 chưa bàn giao tài sản cho bà Ng. Như vậy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 504 giữa ông Đ1 và vợ chồng

bà Ng chỉ hoàn thành về hình thức giấy tờ, còn thực chất bên mua (bà Ng) chưa thực hiện nghĩa vụ và bên bán (ông Đ1) chưa giao tài sản, căn cứ Điều 125, Điều 699, Điều 670 Bộ Luật dân sự năm 2005 thì hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng bà Ng và ông Đ1 chưa phát sinh hiệu lực, vì vậy thửa đất số 504 (trên đất có căn nhà vách ván) vẫn là tài sản của ông Đ1. Sau đó vợ chồng bà Ng dùng tài sản là thửa đất số 504 để thế chấp cho Ngân hàng vay tiền nhưng không được sự đồng ý của ông Đ1; cung cấp thông tin sai sự thật (trên đất không có căn nhà cấp III mà chỉ có căn nhà vách ván diện tích khoảng 48 m<sup>2</sup> của ông Đ1) là vi phạm Điều 54 Luật các Tổ chức tín dụng năm 1997, lỗi này thuộc về bà Ng. Ngoài ra, UBND xã P, huyện T1, tỉnh Đồng Nai không kiểm tra hiện trạng mà ký chứng thực kê khai tài sản của bà Ng để bà thế chấp vay tiền là thiếu sót của UBND xã P. Do hợp đồng thế chấp vi phạm như đã nêu trên, nên không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Ngân hàng Thương mại cổ phần P, về việc phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa 504, tờ bản đồ 1 xã P và tài sản gắn liền với đất để thu hồi khoản nợ.

Từ những nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông Đ1, tuyên hủy hợp đồng thế chấp tài sản là thửa đất số 504 giữa bà Ng với Ngân hàng, đồng thời buộc Ngân hàng giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ1 là có căn cứ, đúng pháp luật. Kháng cáo của ngân hàng về việc đề nghị công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng và vợ chồng bà Ng, đồng thời đề nghị phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi khoản nợ là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

#### [4] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu

Do vợ chồng bà Ng vắng mặt nơi cư trú, bà Ng cũng không ủy quyền về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, do đó dành quyền khởi kiện cho bà Ng và ông Hoàng về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ lời khai của ông Đ1 cho rằng ông Đ1 đã nhận của vợ chồng bà Ng số tiền 15.000.000 đồng, và tuyên buộc ông Đ1 trả cho vợ chồng bà Ng số tiền 15.000.000 khi chưa có yêu cầu của vợ chồng bà Ng là không có căn cứ, do vậy cần sửa án sơ thẩm về phần này.

#### [5] Về án phí, chi phí tố tụng

##### [5.1] Về án phí:

+Án phí sơ thẩm:

- Do yêu cầu của Ngân hàng được chấp nhận nên vợ chồng bà Ng, ông H phải chịu án phí có giá ngạch trên tổng số tiền 448.419.833đ phải thanh toán cho Ngân hàng, cụ thể như sau:  $448.419.833đ = 20.000.000 + 4\% (48.419.833) = 21.936.833$  đồng.

- Yêu cầu của ông Đ1 về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu được chấp nhận nên bà Ng phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng.

-Yêu cầu của ông Đ1 đối với Ngân hàng về việc hủy hợp đồng thế chấp và yêu cầu trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được chấp nhận nên Ngân hàng phải chịu án phí không giá ngạch là 600.000 đồng.

Đối với số tiền 4.013.000đ tạm ứng án phí Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ đã nộp theo biên lai thu số 0003401, ngày 13/12/2011 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T1 đã được trả lại theo Quyết định thi hành án chủ động số: 485/QĐ-CCTHA ngày 28/5/2012 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T1, do vậy Hội đồng xét xử không xem xét.

+*Án phí phúc thẩm*: Kháng cáo của Ngân hàng không được chấp nhận nên Ngân hàng phải chịu án phúc thẩm.

#### [5.2] Về chi phí tố tụng

Tổng số tiền chi phí tố tụng Ngân hàng đã tạm ứng trước là 3.000.000 đồng, do yêu của Ngân hàng được chấp nhận nên vợ chồng bà Ng phải có trách nhiệm thanh toán lại cho Ngân hàng số tiền 3.000.000 đồng.

[6] Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai đề nghị không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng là có cơ sở nên chấp nhận. Đối với đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm không phù hợp với nhận định trên nên không được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên.*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Khoản 2 điều 308, Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng các Điều 125, 699, 700, Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 136 luật đất đai năm 2003; Các Điều 51, 52, 54 Luật các Tổ chức tín dụng năm 1997; Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH ngày 27/02/2009; Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần P

Sửa một phần bản án sơ thẩm

*Phần tuyên xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ (Nay là Ngân hàng Thương mại cổ phần P), buộc bà Phan Thị Minh Ng và ông Huỳnh Phi H phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần P số tiền 448.419.833đ (Bốn trăm bốn mươi tám triệu bốn trăm mười chín nghìn tám trăm ba mươi ba đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Ngân hàng Thương mại cổ phần P về việc phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 504, tờ bản đồ 1 xã P theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 636512, do Ủy ban nhân dân huyện T1 cấp ngày 27/6/2007 đứng tên ông Nguyễn Minh Đ1 đã chỉnh lý trang 4 sang tên bà Phan Thị Minh Ng.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Minh Đ1:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 19/02/2009, giữa ông Nguyễn Minh Đ1 với bà Phan Thị Minh Ng được Ủy ban nhân dân xã P, huyện T1, tỉnh Đồng Nai chứng thực số 06 quyền số 1/TP/CC/SCT/HĐGD ngày 19/02/2009 là hợp đồng vô hiệu;

- Tuyên hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số PL09/0334/HĐĐB ngày 09/10/2009 giữa bà Phan Thị Minh Ng, ông Huỳnh Phi H với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ (tức Ngân hàng Thương mại cổ phần P) - Phòng giao dịch Ph;

- Ngân hàng Thương mại cổ phần P có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Minh Đ1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 636512 do Ủy ban nhân dân huyện T1 cấp ngày 27/6/2007 đứng tên ông Nguyễn Minh Đ1 đã chỉnh lý trang 4 sang tên bà Phan Thị Minh Ng.

- Ông Nguyễn Minh Đ1 có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục đăng ký, chỉnh lý biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 636512 do Ủy ban nhân dân huyện T1 cấp ngày 27/6/2007 đứng tên ông Nguyễn Minh Đ1 (đã chỉnh lý trang 4 sang tên bà Phan Thị Minh Ng).

#### 4. Về án phí, chi phí tố tụng:

##### 4.1. Về án phí

+ Án phí sơ thẩm:

- Ông Huỳnh Phi H và bà Phan Thị Minh Ng phải nộp số tiền 21.936.793đ (hai mươi một triệu chín trăm ba mươi sáu nghìn bảy trăm chín mươi ba đồng) án phí sơ thẩm.

- Ngân hàng Thương mại cổ phần P phải nộp số tiền 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) án phí sơ thẩm.

+ Án phí phúc thẩm:

Ngân hàng Thương mại cổ phần P phải nộp 300.000 đồng án phí phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng ( ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 006193 ngày 27/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T1.

##### 4.2. Về chi phí tố tụng:

Bà Phan Thị Minh Ng và ông Huỳnh Phi H có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần P số tiền chi phí tố tụng là 3.000.000đ (Ba triệu đồng).

#### 5. Nghĩa vụ chậm thi hành án:

Kể từ ngày 29/11/2018, bà Phan Thị Minh Ng và ông Huỳnh Phi H còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số TD09/0458/PL ngày 09/10/2009 và Phụ lục tín dụng số 01/PLHĐ ngày 30/01/2010 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. 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 cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Đồng Nai (1);
- VKSND H. Tân Phú (1);
- TAND H. Tân Phú (2);
- Chi cục THADS H. Tân Phú (1);
- Các Đương sự ;
- Tòa Dân sự (1);
- Lưu hồ sơ vụ án(1);
- Lưu trữ.

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

**Bùi Kim Rết**