

Bản án số: 239/2024/DS - PT

Ngày: 31- 5 -2024

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng thuê nhà, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Bà Võ Bích Hải

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hải;

Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan

- **Thư ký ghi biên bản phiên tòa:** Bà Lê Ngọc Thư – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Phi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 và 31 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số 359/2023/TLPT-DS ngày 11 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng thuê nhà, Hợp đồng vay tài sản, Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 62/2023/DS-ST ngày 02/8/2023 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 479/2023/QĐ - PT ngày 26 tháng 10 năm 2023, Thông báo mở lại phiên tòa số 47/2004/TB-TA ngày 02/04/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 172/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Huỳnh Thị D, sinh năm: 1980; địa chỉ: Số C, khu V, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ.

- **Đại diện hợp pháp của nguyên đơn:**

Bà Nguyễn Thị Ánh N, sinh năm: 1974; địa chỉ: Số C, khu V, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

Ông Lê Thanh T, sinh năm 1984; địa chỉ: D đường C tháng D, phường T,

quận N, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Phan Tấn L, sinh năm 1957 là Luật sư - Văn phòng L3 thuộc Đoàn luật sư thành phố C; địa chỉ: Số C, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

2. Bị đơn: Bà Lê Thị T1, *sinh* năm: 1984; địa chỉ: Số G L, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ.

Đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1990; địa chỉ: A C, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan:

3.1 Ông Nguyễn Thanh H, *sinh* năm: 1977; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ. (Đang bị tạm giam tại Nhà tạm giữ Công an quận N, Tp .).

3.2 Văn phòng C; địa chỉ: Số G, Quốc lộ I, khu vực B, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

3.3 Ông Huỳnh Văn M, sinh năm: 1949; (vắng mặt)

3.4 Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm: 1949; (vắng mặt)

3.5 Ông Huỳnh Văn K, sinh năm: 1982; (vắng mặt)

3.6 Bà Vũ Thị Tuyết P, sinh năm: 1985; (vắng mặt)

3.7 Bà Tô Hồng N1, sinh năm: 2002; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số C, khu V, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ.

3.8 Ông Lê Hữu Q, sinh năm: 1980; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số G L, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ.

3.9 Ngân hàng TMCP Q1 (V);

Địa chỉ: Tầng A (tầng trệt) và Tầng B, Tòa nhà S - A P, phường B, quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Tầng F, Tòa nhà P, số B U, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp:

- Ông Vương Lê Vĩnh N2; (vắng mặt)

- Ông Huỳnh Cao Đ; (vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thảo T3; (có mặt)

- Ông Vu Chí T4; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tầng A (tầng trệt) và Tầng B, Tòa nhà S - A P, phường B, quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: Số 01 – 02 khu A, Trung tâm thương mại P2, khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Huỳnh Thị D, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Q1.

#### NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà *Huỳnh Thị D* trình bày: Do nhu cầu sử dụng vốn gần 01 tỷ đồng, bà Huỳnh Thị D đang đứng tên 03 Giấy chứng nhận **quyền sử dụng** đất gồm: *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BT 178926 (số vào sổ cấp GCN: CH 03327)* do Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ cấp ngày 06/9/2014; *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CR 730554 (số vào sổ cấp GCN: CH03085)* do Ủy ban nhân dân huyện T, thành phố Cần Thơ cấp ngày 16/8/2019, chỉnh lý sang tên ngày 27/9/2019 và *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CR 730555 (số vào sổ cấp GCN: CH03086)* do Ủy ban nhân dân huyện T, thành phố Cần Thơ cấp ngày 16/8/2019, chỉnh lý sang tên ngày 27/9/2019. Qua sự giới thiệu của ông Trần Văn P1, ông Nguyễn Thanh H đồng ý cho bà Huỳnh Thị D vay tiền với điều kiện ký hợp đồng vay tiền có thế chấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà đứng tên và kèm theo hợp đồng ủy quyền, tất cả được công chứng tại Văn phòng C ngày 22/10/2019.

Tại Văn phòng C ngày 22/10/2019, có mặt của ông Trần Văn P1; ông Nguyễn Thanh H đã nhận của bà Huỳnh Thị D 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên và cho bà ký hợp đồng vay tiền là 200.000.000 đồng và ký 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 301,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 175, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BT 178926, trên đất có căn nhà do cha mẹ bà xây dựng cho một người <sup>bà</sup> không biết mặt là bà Lê Thị T1 với giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng nhưng ông Nguyễn Thanh H chỉ giao cho bà số tiền 200.000.000 đồng và hẹn giao thêm số tiền 800.000.000 đồng nhưng ông Nguyễn Thanh H không thực hiện. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này được ghi ngày công chứng 18/10/2019, số 2062, quyền số 02/2019/TP/CC/SCC/HĐGD.

Đến ngày 13/02/2020, bà Huỳnh Thị D cùng với ông Nguyễn Thanh H đến Văn phòng C ký văn bản thỏa thuận thanh lý hợp đồng vay, ông Nguyễn Thanh H đã nhận lại số tiền 200.000.000 đồng và cam kết trong vòng 30 ngày kể từ ngày 13/02/2020 sẽ liên hệ cùng bà đến Văn phòng công chứng ký hủy hợp đồng vay, hợp đồng ủy quyền và trả lại 02 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T đã cấp cho bà Huỳnh Thị D; riêng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BT 178926, ông Nguyễn Thanh H viết bổ sung phía sau văn bản công chứng; đến hẹn, ông Nguyễn Thanh H vẫn không trả lại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà. Đến ngày 19/5/2020, ông Nguyễn Thanh H ký giấy hẹn đến ngày 23/5/2020 sẽ trả lại 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên nhưng đến nay vẫn không thực hiện.

Do đó, bà Huỳnh Thị D khởi kiện và yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị D với bà Lê Thị T1, buộc bà Lê Thị T1 và ông Nguyễn Thanh H trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT

178926 (số vào sổ cấp GCN: CH 03327) do Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ cấp ngày 06/9/2014.

Vào ngày 09/7/2021, bà Huỳnh Thị D khởi kiện bổ sung yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 2062 quyền số 02/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/10/2019 tại Văn phòng C giữa bà Huỳnh Thị D với bà Lê Thị T1;

-Yêu cầu tuyên hủy hợp đồng thuê nhà ngày 25/10/2019, buộc bà Lê Thị T1 và ông Nguyễn Thanh H trả lại quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 178926 (số vào sổ cấp GCN: CH 03327) do Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ cấp ngày 06/9/2014;

- Yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp số 1528128.19 (A) ký ngày 07/11/2019 giữa Ngân hàng TMCP Q1 – Chi nhánh C1 với bà Lê Thị T1 và ông Lê Hữu Q được công chứng số: 11439 cùng ngày 07/11/2019;

-Yêu cầu kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 178926 (số vào sổ cấp GCN: CH 03327) do Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ cấp ngày 06/9/2014 đã chỉnh lý sang tên bà Lê Thị T1 ngày 24/10/2019 để cấp lại cho bà Huỳnh Thị Diễm .

Bị đơn bà Lê Thị T1 trình bày: Do quen biết với ông Nguyễn Thanh H và qua lời giới thiệu của ông H nên bà Lê Thị T1 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Huỳnh Thị D, phần đất thuộc thửa đất số 175, tờ bản đồ số 08, diện tích 301,2m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ, với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng; việc chuyển nhượng có công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 2062 ngày 18/10/2019. Vào ngày 24/10/2019, bà T1 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B, thành phố Cần Thơ điều chỉnh biến động chủ sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà T1 có thỏa thuận cho bà D thuê lại căn nhà và đất đã nhận chuyển nhượng với giá 6.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 36 tháng kể từ ngày 25/10/2019 nhưng bà D không thanh toán tiền thuê nhà cho bà T1 như đã cam kết. Vào ngày 07/11/2019, vì cần tiền kinh doanh nên bà T1 đã thế chấp quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 175 tại Ngân hàng TMCP Q1 – Chi nhánh C1 theo hồ sơ số: 07113.

Bà Lê Thị T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị D và có đơn phản tố yêu cầu: Buộc bà D có trách nhiệm di dời tài sản, trả lại nhà và đất cho bà T1 vì bà T1 đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà D và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Buộc bà D trả tiền thuê nhà từ ngày 25/10/2019 đến ngày 25/6/2021 với số tiền là 120.000.000 đồng và buộc bà D tiếp tục trả tiền thuê nhà kể từ ngày 25/6/2021 đến khi bà D bàn giao nhà, với giá thuê 6.000.000 đồng/tháng.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan trình bày:

+ Ông Huỳnh Văn M và bà Nguyễn Thị T2 trình bày: Nguồn gốc đất đang tranh chấp trước đây là của vợ chồng ông bà, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông bà đã xây nhà trên đất ở ổn định từ khoảng năm 2008. Vào năm 2014, ông bà ký hợp đồng tặng cho bà Huỳnh Thị D quyền sử dụng đất để bà D *vay vốn làm ăn, cả gia đình ông bà vẫn sinh sống tại căn nhà thuộc thửa đất số 175, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ (thửa đất đang tranh chấp)*. Ông bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà D, không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà T1.

+ Ông Huỳnh Văn K, bà Tô Hồng N1 và bà Vũ Thị Tuyết P có đơn xin vắng mặt và có bản tự khai thống nhất với trình bày của ông Huỳnh Văn M và bà Nguyễn Thị T2, thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Diễm .

+ Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Q1, ông Đặng Nhật D1 trình bày: Bà Lê Thị T1 với ông Lê Hữu Q có ký hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và Đề nghị phát hành Thẻ tín dụng quốc tế kèm hợp đồng mở và sử dụng tài khoản ngày 26/8/2019 để vay của Ngân hàng TMCP Q1 tổng số tiền 1.710.000.000 đồng. Bà T1 với ông Q đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ và quyền sử dụng đất đã thế chấp đang phát sinh tranh chấp.

Do đó, Ngân hàng TMCP Q1 có đơn yêu cầu độc lập buộc bà Lê Thị T1 và ông Lê Hữu Q phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 22/6/2022 với số tiền 1.734.726.740 đồng và khoản tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng (cho vay mua/nhận chuyển nhượng bất động sản/bất động sản dự án) số 6922973.19 ngày 06/11/2019; Hợp đồng tín dụng (cho vay mua/nhận chuyển nhượng bất động sản/bất động sản dự án) số 536.HĐTD.636.17 ngày 15/12/2017 và Đề nghị phát hành Thẻ tín dụng quốc tế kèm hợp đồng mở và sử dụng tài khoản ngày 26/8/2019 đã ký kết cho đến khi thanh toán dứt nợ. Trường hợp bà T1 với ông Q không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 178926 (số vào sổ cấp giấy GCN: CH 03327) do UBND quận B cấp ngày 06/9/2014, chỉnh lý sang tên bà Lê Thị T1 ngày 24/10/2019 và quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 869884 - BX 869885 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 30/3/2015, chỉnh lý sang tên bà Lê Thị T1 ngày 30/11/2017 để thu hồi nợ. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với Ngân hàng TMCP Q1. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng.

+ Ông Nguyễn Thanh H trình bày: Bà Huỳnh Thị D có xin vay của ông số tiền 01 tỷ đồng nhưng bà D yêu cầu lãi suất thấp nên ông giới thiệu cho bà Lê Thị T1 cho bà D vay, khi ra công chứng thì bà D ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T1 và bà T1 có hứa khi giải ngân bà T1 sẽ đưa cho bà D số tiền 300.000.000 đồng nhưng cuối cùng bà T1 không đưa tiền cho bà D mà thế chấp tài sản đó cho Ngân hàng. Ông có đưa cho bà D số tiền 200.000.000 đồng nhưng sau đó bà D đã trả lại cho ông số tiền 200.000.000 đồng, trả lại ngày nào thì ông

không nhớ. Đối với việc ông hứa trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D thì ông có cam kết yêu cầu bà T1 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D. Thực tế, ngay từ đầu bà T1 là người đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giữ giấy và đang thế chấp tại Ngân hàng Q1. Do đó, ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà D. Đối với yêu cầu phản tố của bà T1 là không có cơ sở vì bà T1 không có giao tiền cho bà D. Ông có ý kiến yêu cầu bà T1 trả lại tài sản cho bà D vì bà T1 không thực hiện đúng hợp đồng như đã cam kết với bà D là cho bà D vay 300.000.000 đồng. Đồng thời, ông có yêu cầu được vắng mặt tại phiên tòa xét xử đối với vụ án.

+ Đại diện Văn phòng C vắng mặt.

Tại bản án sơ thẩm số 62/2023/DS-ST ngày 02/8/2023 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy đã tuyên như sau:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị D đối với bị đơn bà Lê Thị T1.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị D với bà Lê Thị T1 số công chứng: 2062 quyền số 02/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/10/2019 của Văn phòng C và hợp đồng thuê nhà giữa bà Huỳnh Thị D với bà Lê Thị T1 được ký kết ngày 25/10/2019 là vô hiệu.

Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1528128.19 (A) ký ngày 07/11/2019 giữa Ngân hàng TMCP Q1 với bà Lê Thị T1 và ông Lê Hữu Q được công chứng số: 11439, quyền số 06/2019/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 07/11/2019 của Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích L2 và hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số: 5842383.19 ngày 06/11/2019 giữa Ngân hàng TMCP Q1 với bà Lê Thị T1 và ông Lê Hữu Q ký ngày 06/11/2019.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BT 178926 (số vào sổ cấp GCN: CH 03327) do Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ cấp ngày 06/9/2014 do bà Huỳnh Thị D đứng tên đã chính lý sang tên bà Lê Thị T1 ngày 24/10/2019 để cấp lại cho bà Huỳnh Thị Diễm .

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị T1 đối với nguyên đơn bà Huỳnh Thị Diễm .

Buộc bà Huỳnh Thị D có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị T1 số tiền 529.080.000 đồng (trong đó 300.000.000 đồng vốn vay và 229.080.000 đồng tiền lãi) theo hợp đồng vay ngày 18/9/2019. Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án khoản tiền nói trên, bà Huỳnh Thị D còn phải chịu khoản tiền lãi chậm trả trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

- Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Q1.

Buộc bà Lê Thị T1 và ông Lê Hữu Q có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Q1 tổng số tiền 904.225.399 đồng (trong đó số tiền 678.000.000 đồng vốn vay, số tiền 33.597.124 đồng lãi trong hạn và số tiền 192.628.275 đồng nợ lãi quá

hạn/phí) theo Hợp đồng tín dụng (cho vay mua/nhận chuyển nhượng bất động sản/bất động sản dự án) số 6922973.19 ngày 06/11/2019 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Q1 với bà Lê Thị T1 và ông Lê Hữu Q. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bà Lê Thị T1 và ông Lê Hữu Q còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng (cho vay mua/nhận chuyển nhượng bất động sản/bất động sản dự án) số 6922973.19 ngày 06/11/2019.

Tách yêu cầu của Ngân hàng TMCP Q1 về việc yêu cầu bà Lê Thị T1 và ông Lê Hữu Q thực hiện nghĩa vụ trả nợ và xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng tín dụng (cho vay mua/nhận chuyển nhượng bất động sản/bất động sản dự án) số 536.HĐTD.636.17 ngày 15/12/2017 và Đề nghị phát hành Thẻ tín dụng quốc tế kiêm hợp đồng mở và sử dụng tài khoản ngày 26/8/2019 đã ký kết thành vụ kiện khác khi có đơn yêu cầu theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 15/8/2023, bà Huỳnh Thị D kháng cáo một phần bản án sơ thẩm yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị D và không chấp nhận yêu cầu của bà T1 đối với bà D về việc “Buộc bà Huỳnh Thị D có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị T1 số tiền 529.080.000 đồng (trong đó 300.000.000 đồng vốn vay và 229.080.000 đồng tiền lãi) theo hợp đồng vay ngày 18/9/2019. Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án khoản tiền nói trên, bà Huỳnh Thị D còn phải chịu khoản tiền lãi chậm trả trên số tiền gốc chưa thanh toán cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc”.

Ngày 12/8/2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Q1 kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Q1.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Huỳnh Thị D – Luật sư Phan Tấn L trình bày: Bị đơn phản tố yêu cầu giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/10/2019, hợp đồng thuê nhà ngày 25/10/2019 nhưng không yêu cầu giải quyết hợp đồng vay. Sau đó bị đơn bổ sung yêu cầu giải quyết hợp đồng vay nhưng bà T1 giao tiền tại đâu, thời điểm nào không có biên nhận về việc giao tiền. Hợp đồng vay tiền ngày 18/9/2019, bà D thế chấp một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 175, nhưng tại mục 5 ghi trả lại 04 giấy chứng nhận cho bà D ngay sau khi trả đủ số tiền vay và tiền lãi, đồng thời bà D không ủy quyền cho bà T1 xử lý tài sản nhưng lại ghi: Bên B không trả tiền đúng theo thời hạn ghi trong hợp đồng thì bên A được xử lý tài sản theo hợp đồng ủy quyền để thu hồi vốn. Do việc vay tiền chỉ ký kết trên hợp đồng, hai bên chưa giao nhận tiền nên không có biên nhận, ông H cũng có lời khai hai bên chưa giao nhận tiền, khi nào bà T1 thế chấp tài sản vào ngân hàng sẽ lấy tiền giao cho bà D nhưng trên thực tế không giao tiền vay cho bà D. Thời điểm giao dịch giữa bà T1 và bà D, ông H thừa nhận còn giữ giấy chứng nhận cam kết sau 30 ngày trả đủ.

Cấp sơ thẩm chưa làm rõ mâu thuẫn trong việc ông H giữ giấy chứng nhận, bà T1 làm thủ tục sang tên.

Việc giao tiền là cơ sở pháp lý cho hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, hợp đồng vay có hiệu lực nhưng không có biên nhận tiền *thì không thể buộc bà D trả nợ vay. Trong hợp đồng vay không thể hiện lãi suất nhưng bị đơn cho rằng hai bên ký hợp đồng thuê nhà để trả lãi là không phù hợp. Hợp đồng vay và hợp đồng chuyển nhượng có nội dung từ Điều 5 trở lên và từ điều 5 trở xuống cùng một nội dung, thời gian ký hợp đồng cách nhau nhưng số công chứng lại cạnh nhau, điều này cho thấy văn phòng không công chứng cho ai trong thời gian 30 ngày là không phù hợp.*

Hợp đồng ủy quyền giữa bà D và ông H, chưa làm rõ giấy hẹn giữa ông H và bà D trả lại giấy và ai đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1. Đề nghị xem xét áp dụng khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa án sơ thẩm không buộc nguyên đơn phải trả gốc và lãi cho bị đơn.

Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn bà huỳnh Thị D2 – ông Lê Thanh T trình bày: Ông thống nhất với trình bày của Luật sư Phan Tấn L không có ý kiến gì thêm.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Thị T1 – ông Nguyễn Văn L1 trình bày: Để xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bà T1 có đơn phản tố trước khi xét xử, theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo che giấu giao dịch khác nên vô hiệu, cấp sơ thẩm xử lý hợp đồng vay là trong phạm vi quyền hạn giải quyết.

Ngày 18/10/2019, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng thể hiện chỉ giao dịch 01 giấy chứng nhận, nếu bà D2 không nhận tiền thì không có cơ sở tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặc dù hợp đồng vay tiền ký ngày 18/9/2019, không có biên nhận tiền nhưng hợp đồng thuê nhà thể hiện 6.000.000đồng/tháng là để thanh toán tiền lãi, việc *nguyên đơn cho rằng từ ban đầu vay không có biên nhận ký nhận tiền là không phù hợp. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ y bản án sơ thẩm.*

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Q1 – bà Nguyễn Thảo T3 trình bày: Khi Ngân hàng cho khách hàng vay, tài sản thế chấp không bắt buộc phải xác minh, hợp đồng thế chấp tài sản có công chứng, có đăng ký giao dịch bảo đảm nên ngay tình, bản án sơ thẩm hủy hợp đồng thế chấp tài sản ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng trong việc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ nên đề nghị xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng.

Luật sư Phan Tấn L trình bày bổ sung: Trước khi thế chấp tài sản, Ngân hàng phải thẩm định tài sản trên đất nhưng Ngân hàng chưa xác minh làm rõ chủ sở hữu tài sản trên đất và ý kiến của họ nên trường hợp thế chấp này không ngay tình theo quy định của pháp luật nên bị vô hiệu. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng.



Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

- Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý theo thủ tục phúc thẩm và tại phiên tòa hôm nay, *đương sự và Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.*

- về nội dung giải quyết vụ án: Ngày 18/9/2019, bà Huỳnh Thị D và bà Lê Thị T1 có ký hợp đồng vay tiền, bà T1 cho bà D vay số tiền 300.000.000 đồng, thời hạn vay là 36 tháng, lãi suất: hai bên tự thỏa thuận. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C ngày 18/9/2019.

Để đảm bảo *khoản vay, bà D thế chấp cho bà T1 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 06/9/2014, thửa 175, diện tích 301,2m<sup>2</sup>.* Sau đó, bà D cùng bà T1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất bà D đã thế chấp, với giá là 300.000.000 đồng, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C, ngày 18/10/2019. Ngày 24/10/2019, bà T1 được chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất. Sau đó, bà D cùng bà T1 lập hợp đồng thuê nhà đối với phần đất chuyển nhượng, giá thuê là 6.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 36 tháng, từ ngày 25/10/2019 đến ngày 25/10/2022; nên có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và bà T1 là hợp đồng giả tạo nhằm để đảm bảo khoản tiền vay, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu là đúng theo quy định tại Điều 124 BLDS năm 2015.

Đối với số tiền vay, bà D thừa nhận chữ ký trên các hợp đồng vay tiền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê nhà là của bà nhưng bà D cho rằng chỉ giao dịch với ông H và ký ủy quyền, thế chấp cho ông H 03 GCNQSDĐ và khi ký công chứng thì bà T1 với ông H đã cấu kết đưa các hợp đồng giữa bà D với bà T1 cho bà D ký. Do thiếu hiểu biết và bị ông H lừa dối nên bà D đã ký tất cả các hợp đồng với bà T1.

Ông Nguyễn Thanh H cho rằng có giới thiệu bà T1 cho bà D vay, bà D ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T1 và bà T1 có hứa khi giải ngân sẽ đưa cho bà D số tiền 300.000.000 đồng nhưng bà T1 không giao tiền mà thế chấp tài sản đó cho Ngân hàng. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện ủy quyền của bị đơn xác định: giữa ông H và bà T1 không mâu thuẫn, nên lời khai của ông H là khách quan.

Bà T1 cho rằng có việc vay tiền và đã giao tiền cho bà D theo hợp đồng, đồng thời ký hợp đồng chuyển nhượng đất để đảm bảo khoản tiền vay và ký hợp đồng thuê nhà giá thuê là tiền lãi suất hàng tháng đối với số tiền vay 300.000.000 đồng. Nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà D trả cho bà T1 số tiền vay 300.000.000 đồng và tiền lãi 229.080.000 đồng là thiếu căn cứ.

Bởi thứ nhất, theo nội dung hợp đồng vay tại thời điểm ký hợp đồng tại Văn phòng công chứng thì hai bên chưa giao nhận tiền, việc giao và nhận tiền vào thời điểm và địa điểm do hai bên thỏa thuận. Bà T1 cho rằng đã giao tiền cho bà D, bà D thì cho rằng chưa nhận tiền vay nên bà T1 phải có nghĩa vụ chứng minh nhưng

bà T1 không chứng minh được đã giao tiền vào thời điểm và địa điểm nào. Nên bà T1 cho rằng đã giao tiền cho bà D là không có căn cứ.

Thứ hai, bà T1 cho rằng bà D nhận tiền vay xong thì 30 ngày sau bà D mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì ngày ký hợp đồng vay và hợp đồng chuyển nhượng đất cách nhau một tháng; một tuần sau bà D và T1 mới ký hợp đồng thuê nhà. Nếu không nhận tiền vay thì bà D không ký hợp đồng chuyển nhượng đất và hợp đồng thuê nhà.

Theo hồ sơ thể hiện, Hợp đồng vay được công chứng tại Văn phòng C ngày 18/9/2019, số công chứng 2061; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C, số công chứng: 2062 ngày 18/10/2019, ngày công chứng cách 30 ngày, nhưng số công chứng lại có số thứ tự liên tục. Điều này là bất hợp lý, có gian dối về ghi ngày công chứng. Vì vậy, có cơ sở xác định hợp đồng vay và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng cùng thời điểm.

Từ những chứng cứ trên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà D trả cho bà T1 số tiền vay 300.000.000 đồng và tiền lãi 229.080.000 đồng là không có cơ sở.

Sau khi được chỉnh lý sang tên thừa đất số 175, bà T1 và chồng là ông Lê Hữu Q đã ký hợp đồng thế chấp thừa 175 cho Ngân hàng TMCP Q1 để bảo đảm số tiền vay 720.000.000 đồng vào ngày 07/11/2019. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và bà T1 là giả tạo nên vô hiệu, vì vậy việc bà T1 chỉnh lý sang tên trên GCNQSDĐ là trái pháp luật.

Mặc dù hợp đồng thế chấp ngày 07/11/2019 có đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định, nhưng trước khi nhận thế chấp N1 không thẩm định, xác minh, nên không phát hiện trên đất có nhà của ông Huỳnh Văn M, bà Nguyễn Thị T2 và ông bà cùng 03 các thành viên trong gia đình đang sinh sống trên đất. Trong trường hợp này, bên **nhận thế** chấp tài sản (Ngân hàng) không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và mục 1 Phần II của Công văn số 64/TANDTC-PC. Vì vậy, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng TMCP Q1 với bà T1, ông Q là vô hiệu. Nên bà D yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp nêu trên vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này của bà D là có căn cứ.

Theo quy định, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền yêu cầu độc lập khi yêu cầu độc lập của họ có liên quan đến vụ án đang được giải quyết; yêu cầu độc lập của họ được giải quyết trong cùng một vụ án làm cho việc giải quyết vụ án được chính xác và nhanh hơn. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tách yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Q1 về việc yêu cầu bà T1 và ông Q thực hiện nghĩa vụ trả nợ và xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng tín dụng số 536.HĐTD.636.17 ngày 15/12/2017 và đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế kèm hợp đồng mở và sử dụng tài khoản ngày 26/8/2019 đã ký kết thành vụ kiện khác khi có đơn yêu cầu là đúng theo quy định của BLTTDS, vì yêu cầu độc lập này không liên quan đến việc giải quyết vụ án giữa bà D và bà T1, việc tách vụ án không làm ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều

308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015:

- Chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị D;
- Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q1;
- Sửa bản án sơ thẩm theo hướng: không buộc bà D trả cho bà T1 số tiền vay 300.000.000 đồng và tiền lãi 229.080.000 đồng.

#### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn bà Huỳnh Thị D, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Q1 thực hiện thủ tục kháng cáo trong thời hạn luật định nên được Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh H, ông Huỳnh Văn M, bà Nguyễn Thị T2, ông Huỳnh Văn K, bà Vũ Thị Tuyết P, bà Tô Hồng N1, ông Lê Hữu Q, Văn phòng C được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử giải quyết xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn giao tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho nguyên đơn, bị đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập. Cấp sơ thẩm xác định đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng thuê **nhà**, Hợp đồng vay tài sản, Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 và khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng **dân sự 2015 là có căn c**

[3] Về **nội** dung yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Thị D, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP **Q1**. Nhận thấy:

[3.1] Bà Huỳnh Thị D có quyền sử dụng đất diện tích 301,2m<sup>2</sup> (đất ở đô thị 300m<sup>2</sup> và đất CLN diện tích 1,2m<sup>2</sup>) thuộc thửa đất số 175, tờ bản đồ số 8, địa chỉ khu vực T, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Huỳnh Thị D đứng tên số: BT 178926 (số vào sổ cấp giấy GCN: CH 03327) cấp ngày 06/9/2014.

[3.2] Vào ngày 18/9/2019, bà Huỳnh Thị D ký hợp đồng vay của bà Lê Thị T1 số tiền 300.000.000 đồng, văn bản được công chứng tại văn phòng C, thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày 18/9/2019, lãi suất: hai bên tự thỏa thuận.

Sau đó, bà Huỳnh Thị D tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C ngày 18/10/2019, chuyển nhượng cho bà Lê Thị T1 diện tích đất 301,2m<sup>2</sup>, thửa đất 175, với giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng. Đến ngày 24/10/2019, bà Lê Thị T1 được chỉnh lý sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vào ngày 25/10/2019, giữa bà Huỳnh Thị D với bà Lê Thị T1 tiếp tục ký

hợp đồng thuê nhà với giá thuê là 6.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 36 tháng, từ ngày 25/10/2019 đến ngày 25/10/2022.

[4] Căn cứ theo tài liệu chứng cứ và lời khai của các đương sự, khi bà Huỳnh Thị D ký hợp đồng vay của bà Lê Thị T1 số tiền 300.000.000 đồng ngày 18/9/2019, phía bà D có thể chấp cho bà T1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 175. Phía bà T1 cho rằng lãi suất thỏa thuận 2%/tháng, được thể hiện qua hình thức hợp đồng thuê nhà ngày 25/10/2019.

Tại phiên tòa, nguyên đơn thừa nhận chữ ký trên các hợp đồng vay tiền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê nhà là của bà D nhưng bà D chỉ giao dịch vay tiền của ông Nguyễn Thanh H số tiền 200.000.000 đồng ngày 22/10/2019 và ký ủy quyền, thế chấp cho ông H 03 GCNQSDĐ và khi ký công chứng thì bà T1 với ông H đã đưa các hợp đồng giữa bà D với bà T1 cho bà D ký. Do thiếu hiểu biết và bị ông H lừa dối nên bà D đã ký tất cả các hợp đồng với bà T1, bà D chưa bao giờ gặp mặt bà T1 nên không nhận tiền của bà T1. Khi bà D vay tiền đã thế chấp 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H. Sau khi vay bà D đã trả đủ tiền cho ông H nhưng ông H chỉ trả lại 02 giấy chứng nhận còn lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 03327 cấp ngày 06/9/2014 thì ông H chưa trả lại, việc này được ông H thừa nhận tại biên bản ghi lời khai ngày 02/6/2023.

Xét thấy, hợp đồng vay và hợp đồng ủy quyền giữa bà D với ông H được ký vào ngày 22/10/2019, không thể hiện nội dung bà D ủy quyền cho ông H thực hiện giao dịch đối với quyền sử dụng đất diện tích 301,2m<sup>2</sup>, thửa đất số 175. Theo ông H thì nội dung viết tay cam kết sẽ yêu cầu bà T1 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D là do ông H viết, lời trình bày của ông H chứng minh ông H không cho vay, nhận thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 175 của bà D, giấy chứng nhận thửa đất này đang do bà Thu g nên trong hợp đồng vay ngày 18/9/2019, có thỏa thuận thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BT 178926 (số vào sổ: CH 03327) cấp ngày 06/9/2014.

Qua xem xét hợp đồng vay tiền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D với bà T1 được ký vào ngày 18/10/2019 (trước khi bà D ký ủy quyền cho ông H) nội dung chuyển nhượng cho bà Lê Thị T1 quyền sử dụng đất diện tích 301,2m<sup>2</sup>, thửa đất số 175, với giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng bằng số tiền cho vay.

Tại bản tự khai ngày 16/6/2021(BL166), bà D thừa nhận có ký 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 301,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 175, được công chứng ngày 18/10/2019. Xét hợp đồng vay tiền, hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thuê nhà đều được công chứng (trừ hợp đồng thuê nhà) và được ký kết vào các khoảng thời gian khác nhau tại Văn phòng công chứng nên nguyên đơn cho rằng đã bị lừa dối là không phù hợp.

Ngoài ra nguyên đơn cho rằng không vay tiền của bị đơn nên không có biên nhận tiền và không có chứng cứ bà T1 đã giao cho nguyên đơn số tiền 300.000.000đồng. Căn cứ vào khoản 4 của hợp đồng vay tiền ngày 18/9/2019,

việc giao nhận tiền là do hai bên tự thỏa thuận thời điểm và địa điểm, không có sự chứng kiến của công chứng viên. Bị đơn cũng thừa nhận không có biên nhận, chứng cứ về việc giao nhận tiền. Tuy nhiên, tại tờ tự khai bổ sung ngày 13/7/2023 và tại phiên tòa phía bị đơn thừa nhận việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn là hợp đồng giả cách để đảm bảo cho khoản vay số tiền 300.000.000 đồng và ký hợp đồng thuê nhà để che giấu khoản tiền lãi của hợp đồng vay. Nhận thấy, hợp đồng vay không thỏa thuận về lãi nhưng bị đơn cho rằng lãi vay thỏa thuận là 2%/tháng điều này phù hợp với số tiền theo hợp đồng thuê nhà ngày 25/10/2019 là 6.000.000đ/tháng. Hợp đồng thuê nhà được xác lập sau hợp đồng vay và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chứng minh nguyên đơn có nhận tiền vay của bị đơn nên đã ký hợp đồng thuê nhà để trả lãi, có căn cứ xác định quyền và nghĩa vụ khi ký hợp đồng giữa các bên đã được thực hiện. Từ những phân tích trên, xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết là giả cách nhằm bảo đảm khoản tiền vay 300.000.000 đồng, nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 BLDS năm 2015. Bị đơn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng thuê nhà giữa nguyên đơn với bị đơn, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là có căn cứ.

[5] Xét khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/10/2019 vô hiệu và hợp đồng thuê nhà bị hủy thì phải giải quyết quyền lợi của các bên liên quan đến các hợp đồng đã giao kết. Nhận thấy, khi tuyên hợp đồng vô hiệu thì tài sản của ai phải trả về cho người đó. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu do giả tạo nhưng hợp đồng vay thì vẫn có hiệu lực, nên nguyên đơn phải có nghĩa vụ trả nợ gốc cho bị đơn số tiền 300.000.000 đồng và lãi suất được tính từ ngày vi phạm đến ngày xét xử sơ thẩm. Do không xác định được lãi suất và có tranh chấp về lãi nên căn cứ mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015 tương đương 0,83%/tháng từ ngày 18/9/2019 đến ngày tuyên án sơ thẩm. Cụ thể:  $300.000.000 \text{ đồng} \times 3 \text{ năm} \times 10 \text{ tháng} \times 0,83\% / \text{tháng} = 114.706.000 \text{ đồng}$ .

Tổng cộng, bà D phải trả cho bà T1 tổng số tiền gốc và lãi là: 414.706.000 đồng và có trách nhiệm tiếp tục trả lãi theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết 01/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong số nợ. Do vậy, yêu cầu kháng cáo của bà D là có cơ sở chấp nhận một phần.

[6] Đối với yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Q1, xét thấy:

[6.1] Sau khi được chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất thửa 175, giữa bà Lê Thị T1 và ông Lê Hữu Q với Ngân hàng TMCP Q1 có giao dịch ký các Hợp đồng tín dụng cụ thể:

- Hợp đồng tín dụng (cho vay mua/nhận chuyển nhượng bất động sản/bất động sản dự án) số 6922973.19 ngày 06/11/2019, thể hiện Ngân hàng cho bà T1,

ông Q vay số tiền là 720.000.000 đồng; Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 5842383.19 ngày 06/11/2019, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 1528128.19(A) ngày 07/11/2019;

- Hợp đồng tín dụng (cho vay mua/nhận chuyển nhượng bất động sản/bất động sản dự án) số 536.HĐTD.636.17 ngày 15/12/2017, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 536.HĐTC.636.17 ngày 15/12/2017 và Đề nghị phát hành Thẻ tín dụng quốc tế kèm hợp đồng mở và sử dụng tài khoản ngày 26/8/2019.

[6.2] Ngân hàng TMCP Q1 có yêu cầu độc lập về việc buộc bà Lê Thị T1 và ông Lê Hữu Q phải thanh toán cho Ngân hàng khoản vay theo: Hợp đồng tín dụng (cho vay mua/nhận chuyển nhượng bất động sản/bất động sản dự án) số 6922973.19 ngày 06/11/2019;

Yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp bà Lê Thị T1 với ông Lê Hữu Q không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, cụ thể yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 178926 (số vào sổ cấp giấy GCN: CH 03327) do UBND quận B cấp ngày ngày 06/9/2014, chỉnh lý sang tên bà Lê Thị T1 ngày 24/10/2019 và quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 869884 - BX 869885 do UBND huyện C cấp ngày 30/3/2015, chỉnh lý sang tên bà Lê Thị T1 ngày 30/11/2017 để thu hồi nợ.

Tuy nhiên, liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cấp sơ thẩm tách yêu cầu trả nợ theo Hợp đồng tín dụng (cho vay mua/nhận chuyển nhượng bất động sản/bất động sản dự án) số 536.HĐTD.636.17 ngày 15/12/2017 và Đề nghị phát hành Thẻ tín dụng quốc tế kèm hợp đồng mở và sử dụng tài khoản ngày 26/8/2019 thành vụ kiện khác khi có yêu cầu là có căn cứ

Căn cứ vào hợp đồng tín dụng số 6922973.19 ngày 06/11/2019 và biên bản định giá tài sản bảo đảm số 1212/2019/VIB – 636 ngày 04/11/2019, xác định Ngân hàng giải ngân cho bà Lê Thị T1 với ông Lê Hữu Q vay là 720.000.000 đồng. Tuy nhiên, biên bản định giá chỉ thể hiện tài sản được định giá thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 175, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ và hồ sơ đăng ký thế chấp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1528128.19 (A) ngày 07/11/2019, có giá 1.041.000.000đồng,

Nhưng trong hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 5842383.19 ngày 06/11/2019, được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Q1 với bà Lê Thị T1 và ông Lê Hữu Q thể hiện trên thửa đất số 175, có căn nhà xây dựng từ năm 2010, có trước khi bà Huỳnh Thị D được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được chỉnh lý sang tên bà Lê Thị T1, nhưng không thể hiện giá trị.

Căn cứ lời khai của nguyên đơn và giấy xác nhận ngày 09/6/2021 của Ủy ban nhân dân phường T, nguồn gốc thửa 175 trước đây là của vợ chồng ông Huỳnh Văn M với bà Nguyễn Thị T2 tặng cho con là bà Huỳnh Thị D, trên đất có căn nhà vợ chồng ông M, bà T2 xây dựng từ trước năm 2008, cùng 03 thành viên trong

gia đình ở ổn định từ trước cho đến nay. Nhưng khi thực hiện thủ tục thế chấp, Ngân hàng không phát hiện có nhiều người đang sinh sống trên đất và đã thiếu kiểm tra xác minh tài sản thế chấp có công trình nhà ở của người có quyền lợi liên quan trên đất tại thời điểm cho vay làm ảnh hưởng đến quyền lợi của họ, những người này không biết việc bà T1 thế chấp tài sản vay tiền Trong trường hợp này, tuy hợp đồng thế chấp có đăng ký giao dịch bảo đảm nhưng bên nhận thế chấp tài sản không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật dân sự năm 2015 và mục I phần II của Công văn số 64/TANDTC-PC.

Quá trình giải quyết vụ án, bà D và bà T1 thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết là giả tạo và đồng ý tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Mặt khác, bà T1 với ông Q đã đồng ý trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1528128.19 (A) ngày 07/11/2019 giữa Ngân hàng TMCP Q1 với bà Lê Thị T1 và ông Lê Hữu Q và hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số: 5842383.19 ngày 06/11/2019 được cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ. Từ các phân tích trên, xét yêu cầu kháng cáo của ngân hàng là không có cơ sở chấp nhận,

[7] Đối với yêu cầu kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn, xét thấy: Do yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê nhà, các hợp đồng thế chấp có liên quan đến thửa đất số 175 được chấp nhận và bà Lê Thị T1, ông Lê Hữu Q đồng ý trả nợ cho Ngân hàng TMCP Q1 theo hợp đồng tín dụng số 6922973.19 ngày 06/11/2019, cấp sơ thẩm kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 178926 (số vào sổ cấp giấy GCN: CH 03327) cấp ngày 06/9/2014, chỉnh lý sang tên bà Lê Thị T1 ngày 24/10/2019 để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị D là có cơ sở.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Thị D điều chỉnh phần lãi suất trên số tiền nợ gốc phải trả, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ngân hàng TMCP Q1. Do vậy, quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở chấp nhận một phần.

[8] Về án phí sơ thẩm: Do có điều chỉnh phần lãi suất nguyên đơn phải trả cho bị đơn nên nguyên đơn phải chịu án phí tương ứng trên số tiền phải thanh toán cho bị đơn, nên cần sửa phần án phí của bản án sơ thẩm.

[9] Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí, yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

#### QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

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.

Chấp nhận một phần *yêu* cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Thị D, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Q1.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị D đối với bị đơn bà Lê Thị T1.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị D với bà Lê Thị T1 số công chứng: 2062 quyền số 02/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/10/2019 của Văn phòng C và hợp đồng thuê nhà giữa bà Huỳnh Thị D với bà Lê Thị T1 được ký kết ngày 25/10/2019 là vô hiệu.

Hủy hợp đồng thế *chấp* quyền sử dụng đất số 1528128.19 (A) ký ngày 07/11/2019 giữa Ngân hàng TMCP Q1 với bà Lê Thị T1 và ông Lê Hữu Q được công chứng số: 11439, quyền số 06/2019/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 07/11/2019 của Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích L2 và hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số: 5842383.19 ngày 06/11/2019 giữa Ngân hàng TMCP Q1 với bà Lê Thị T1 và ông Lê Hữu Q ký ngày 06/11/2019.

Buộc Ngân hàng TMCP Q1 giao trả cho bà Huỳnh Thị D Giấy *chứng* nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BT 178926 (số vào sổ cấp GCN: CH 03327) do Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ cấp ngày 06/9/2014 do bà Huỳnh Thị **D đứng tên chính lý sang tên bà Lê Thị T1** ngày 24/10/2019 (bản chính).

Kiến nghị Chi nhánh **Văn** phòng đăng ký đất đai quận B xóa đăng ký giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất 175 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền **sở** hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BT 178926 (số vào sổ cấp GCN: CH 03327) do Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ cấp ngày 06/9/2014 cho bà Huỳnh Thị D **đứng tên, chính** lý sang tên bà Lê Thị **T1** ngày **24/10/2019**

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BT 178926 (số vào sổ cấp GCN: CH 03327) do Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ cấp ngày 06/9/2014 do bà Huỳnh Thị D đứng tên đã chính lý sang tên bà Lê Thị T1 ngày 24/10/2019 để cấp lại cho bà Huỳnh Thị Diễm .

Bà Huỳnh Thị D có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị T1 đối với nguyên đơn bà Huỳnh Thị Diễm .



Buộc bà Huỳnh Thị D có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị T1 số tiền 414.706.000 đồng (trong đó 300.000.000 đồng vốn vay và 114.706.000 đồng tiền lãi) theo hợp đồng vay ngày 18/9/2019. Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án khoản tiền nói trên, bà Huỳnh Thị D còn phải chịu khoản tiền lãi chậm trả trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

### 3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Q1.

Buộc bà Lê Thị T1 và ông Lê Hữu Q có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Q1 tổng số tiền 904.225.399 đồng (trong đó số tiền 678.000.000 đồng vốn vay, số tiền 33.597.124 đồng lãi trong hạn và số tiền 192.628.275 đồng nợ lãi quá hạn/phí) theo Hợp đồng tín dụng (cho vay mua/nhận chuyển nhượng bất động sản/bất động sản dự án) số 6922973.19 ngày 06/11/2019 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Q1 với bà Lê Thị T1 và ông Lê Hữu Q. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bà Lê Thị T1 và ông Lê Hữu Q còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng (cho vay mua/nhận chuyển nhượng bất động sản/bất động sản dự án) số 6922973.19 ngày 06/11/2019.

Tách yêu cầu của Ngân hàng TMCP Q1 về việc yêu cầu bà Lê Thị T1 và ông Lê Hữu Q thực hiện nghĩa vụ trả nợ và xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng tín dụng (cho vay mua/nhận chuyển nhượng bất động sản/bất động sản dự án) số 536.HĐTD.636.17 ngày 15/12/2017 và Đề nghị phát hành Thẻ tín dụng quốc tế kiêm hợp đồng mở và sử dụng tài khoản ngày 26/8/2019 đã ký kết thành vụ kiện khác khi có đơn yêu cầu theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

### 4. Về chi phí tố tụng:

- Chi phí đo đạc, thẩm định: Nguyên đơn bà Huỳnh Thị D và bị đơn bà Lê Thị T1 phải chịu số tiền 2.381.000 đồng chi phí đo đạc, thẩm định; nguyên đơn bà Huỳnh Thị D đã nộp số tiền 4.762.000 đồng chi phí đo đạc, thẩm định nên bị đơn bà Lê Thị T1 có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn bà Huỳnh Thị D số tiền 2.381.000 đồng.

- Chi phí giám định: Việc giám định chữ ký, chữ viết là theo yêu cầu của nguyên đơn bà Huỳnh Thị D nên nguyên đơn bà Huỳnh Thị D phải chịu khoản tiền chi phí giám định và bà Huỳnh Thị D đã nộp xong.

### 5. Về án phí dân sự:

5.1 Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Huỳnh Thị D phải chịu 20.735.300 đồng án phí được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 004730 ngày 05/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 005286 ngày 28/6/2021 của Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Thủy; nguyên đơn bà Huỳnh Thị D còn phải nộp 20.435.300 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Lê Thị T1 và ông Lê Hữu Q phải chịu 39.126.800 đồng án phí được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002259 ngày 14/6/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Bình

Thủy, thành phố Cần Thơ; bà Lê Thị T1 và ông Lê Hữu Q còn phải nộp 38.826.800 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng TMCP Q1 được nhận lại 30.469.778 đồng (ba mươi triệu bốn trăm sáu mươi chín nghìn bảy trăm bảy mươi tám đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002553 ngày 13/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

## 5.2 Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Huỳnh Thị D không phải chịu nên được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002381 ngày 15/8/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

Ngân hàng TMCP Q1 phải chịu 300.000 đồng, chuyển tiền tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002389 ngày 22/8/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ, thành tiền án phí phải nộp.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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 yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKS nhân dân thành phố Cần Thơ;
- TAND quận Bình Thủy;
- Chi cục THADS quận Bình Thủy;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Bích Hải