

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 262/2025/DS-PT

Ngày 23-4-2025

V/v tranh chấp yêu cầu vô hiệu hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất, hợp đồng thế chấp quyền sử
dụng đất, hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

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

Các Thẩm phán

Bà Lê Thị Kim Nga

Bà Lê Thị Bích Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Ông Khổng Văn Đa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:
Ông Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 731/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2024 về việc “tranh chấp yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 447/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 676/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Thị M, sinh năm 1968.

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

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Chân L, sinh năm 1984.

Địa chỉ liên hệ: Số B, Ô, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 13/12/2024).

- Bị đơn: Bà Đỗ Thị Thúy S, sinh năm 1975.

Địa chỉ cư trú: Số F, ấp X, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Bà Hồng Tâm Lê Ngô Kim N, sinh năm 1980.

Địa chỉ cư trú: Số I, Tổ H, ấp M, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1948.

3. Anh Phạm Nghĩa B, sinh năm 2000.

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

4. Văn phòng C (trước đây là Văn phòng C).

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

5. Văn phòng C.

Địa chỉ trụ sở: Ấp G, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

6. Ngân hàng Thương mại Cổ phần P (O).

Địa chỉ trụ sở chính: Tòa nhà T, Số A, đường T, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Văn T - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Thiệu Ánh D - Trưởng phòng Phòng Xử lý nợ (theo Giấy ủy quyền số 15/2024/UQ-CT-HĐQT ngày 06/5/2024).

Người đại diện theo ủy quyền của ông D: Ông Nguyễn Văn L1 - Nhân viên.

Địa chỉ liên hệ: Lầu B, Số A, đường T, phường Ô C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền số 692-01/2024/UQ-OCB ngày 25/9/2024).

- *Người kháng cáo:* Ngân hàng TMCP P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Phạm Thị M trình bày:

Ngày 14/7/2020, bà có vay của bà Đỗ Thị Thúy S số tiền 500.000.000 đồng, hai bên có làm giấy mượn tiền và thỏa thuận thời hạn vay là 01 năm, lãi suất 2%/tháng và tại giấy mượn tiền thể hiện tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 210, diện tích 377,15m², thửa đất số 211, diện tích 1.523m², cùng tờ bản đồ số 32, đất tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

Để đảm bảo việc vay tiền và thế chấp nêu trên bà S yêu cầu bà phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là HĐCNQSDĐ) đối với thửa đất nêu trên cho bà Hồng T1 Lê Ngô Kim N. Ngày 14/7/2020 bà và bà N ký HĐCNQSDĐ số công chứng 1741, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C (nay là văn phòng C) đối với thửa đất số 210 và thửa đất số 211. Thực tế bà ký HĐCNQSDĐ với bà N là để đảm bảo việc vay tiền của bà với bà S.

Sau khi vay tiền thì hàng tháng có đóng tiền lãi đầy đủ cho bà S và bà S có ký xác nhận về việc đóng lãi, sau đó, bà có nhu cầu để chuộc lại đất thì bà có liên hệ gặp bà S nhưng bà S không đồng ý. Qua tìm hiểu thì bà được biết hiện tại thửa đất số 210 của bà đã bị bà N thế chấp cho Ngân hàng TMCP P chi nhánh B1 để vay tiền.

Nay bà khởi kiện và có yêu cầu như sau:

- Vô hiệu HĐCNQSDĐ số công chứng 1741, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/7/2020 tại Văn phòng C (nay là văn phòng C) giữa bà Phạm Thị M với bà Hồng T1 Lê Ngô Kim N đối với thửa đất số 210, diện tích 377,15m² và thửa đất số 211, diện tích 1.523m² cùng tờ bản đồ số 32, đất tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (viết tắt là HĐTCQSDĐ) số ST20025678/2020/THD/HĐTC ngày 22/10/2020 tại Văn phòng C giữa bà Hồng T1 Lê Ngô Kim N với Ngân hàng TMCP P đối với thửa đất số 210, diện tích 377,15m² và thửa đất số 211, diện tích 1.523m² cùng tờ bản đồ số 32, đất tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

Bị đơn bà Đỗ Thị Thúy S trình bày tại biên bản làm việc ngày 17/7/2024:

Ngày 14/7/2020, bà có cho bà M vay số tiền 500.000.000 đồng, hai bên có làm giấy mượn tiền và thỏa thuận thời hạn vay là 01 năm, lãi suất 2%/tháng và tại giấy mượn tiền thể hiện tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 210, diện tích 377,15m² và thửa đất số 211, diện tích 1.523m² cùng tờ bản đồ số 32, đất tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

Để đảm bảo việc vay tiền và thế chấp nêu trên bà M có thế chấp quyền sử dụng đất cho bà, hình thức là bà M ký HĐCNQSDĐ đối với thửa đất nêu trên cho bà N. Ngày 14/7/2020, bà M và bà N ký HĐCNQSDĐ số công chứng 1741, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C (nay là văn phòng C) đối với thửa đất số 210, diện tích 377,15m² và thửa đất số 211, diện tích 1.523m² cùng tờ bản đồ số 32 đất tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An. Thực tế bà M ký HĐCNQSDĐ với bà N là để đảm bảo việc vay tiền của bà với bà M.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của bà M thì bà đồng ý, đồng ý tuyên HĐCNQSDĐ số công chứng 1741, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/7/2020 tại Văn phòng C (nay là văn phòng C) giữa bà M và bà N đối với thửa đất số 210 và thửa đất số 211 vô hiệu. Bà không có yêu cầu gì đối với bà M khi hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, bà M khởi kiện bà nên bà sẽ làm đơn phản tố yêu cầu bà M phải trả lại cho bà số tiền vay 500.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP P thì bà có ý kiến như sau: Bà thống nhất theo trình bày của Ngân hàng về Hợp đồng tín dụng, HĐTCQSDĐ giữa Ngân hàng với bà N, bà đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, do bà N chỉ đứng tên giùm bà trên GCNQSDĐ đối với 02 thửa đất 210, 211 nói trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Ngân hàng TMCP P (OCB) trình bày:

Ngày 22/10/2020, bà Hồng Tâm Lê Ngô Kim N và O có thỏa thuận ký kết Hợp đồng tín dụng ST20025678/2020/THD/HĐTD và Khế ước nhận nợ số ST20025678/2020/THD/KUNN ngày 22/10/2020, chi tiết như sau: Số tiền vay vốn: 1.400.000.000 đồng; Thời hạn vay: 240 tháng; Mục đích vay vốn: Vay bù đắp thanh toán tiền mua bất động sản tại thửa đất số 210 + 211, tờ bản đồ 32; địa chỉ xã T, huyện Đ, tỉnh Long An. Lãi suất trong hạn: Trong 03 tháng đầu, lãi suất vay là 10%/năm. Từ tháng thứ 04 trở đi: áp dụng lãi suất cho vay điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần (sau đây gọi là kỳ điều chỉnh lãi suất), kỳ điều chỉnh lãi đầu tiên vào ngày 22/01/2021 theo công thức tính lãi suất như sau: Lãi suất cho vay (điều chỉnh = Lãi suất cơ sở (1) + Biên độ lãi suất (2). Trong đó: Lãi suất cơ sở (1): là lãi suất cơ sở kỳ hạn 13 tháng theo biểu lãi suất được OCB ban hành từ thời kỳ, biên độ lãi suất (2): tối thiểu 3,5%/năm; Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn).

Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên là 02 quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An gồm: Thửa đất số 210, tờ bản đồ số 32 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 601255, số vào sổ cấp GCN: CS 06527 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 23/6/2020, cập nhật thay đổi chủ sở hữu sử dụng đất ngày 24/7/2020 và thửa đất số 211, tờ bản đồ số 32 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 601256, số vào sổ cấp GCN: CS 06528 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 23/06/2020, cập nhật thay đổi chủ sở hữu sử dụng ngày 24/7/2020. Tài sản bảo đảm trên đã được công chứng thể chấp theo Hợp đồng thế chấp số ST20025678/2020/THD/HĐTC ngày 22/10/2020 tại Văn phòng C và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, bà N đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ được quy định trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ được ký kết giữa OCB với bà N, khoản nợ trên đã phát sinh nợ xấu. Tạm tính đến ngày 26/12/2022, tổng nghĩa vụ nợ của bà N tại OCB theo hợp đồng tín dụng là 1.338.341.139 đồng. Trong đó nợ gốc 1.277.507.000 đồng, nợ lãi 60.834.139 đồng.

Ngân hàng TMCP P có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An giải quyết các vấn đề sau:

- Buộc bà N trả ngay cho OCB tổng số nợ của hợp đồng tín dụng tạm tính đến ngày 26/12/2022 là 1.338.341.139 đồng (bao gồm nợ gốc 1.277.507.000 đồng, nợ lãi 60.834.139 đồng và tiền lãi phát sinh theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết từ ngày 27/12/2022 cho đến khi bà N hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho O, thanh toán một lần toàn bộ số tiền ngay khi Quyết định hoặc Bản án có hiệu lực pháp luật.

- Nếu bà N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì OCB được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền

áp dụng các biện pháp cưỡng chế kể cả việc kê biên, phát mãi, xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp đã ký để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho OCB theo quy định của pháp luật. Chi tiết tài sản bảo đảm như sau: 02 quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An gồm: Thửa đất số 210, tờ bản đồ số 32 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 601255, số vào sổ cấp GCN CS 06527 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 23/6/2020, cập nhật thay đổi chủ sở hữu sử dụng ngày 24/7/2020 và Thửa đất số 211, tờ bản đồ số 32 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 601256, số vào sổ cấp GCN: CS 06528 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 23/06/2020, cập nhật thay đổi chủ sở hữu sử dụng ngày 24/7/2020.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồng Tâm Lê Ngô Kim N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng bà N vắng mặt và không nộp tài liệu chứng cứ gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N1 và anh Phạm Nghĩa B thống nhất trình bày: Thống nhất với ý kiến của bà M, không có yêu cầu hay tranh chấp trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C (tên cũ Văn phòng C) trình bày:

Văn phòng công chứng xác nhận đã thực hiện việc công chứng HĐCNQSDĐ số công chứng 1741, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/7/2020 giữa bà Phạm Thị M và bà Hồng T1 Lê Ngô Kim N đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật. Văn phòng C xác định không có yêu cầu gì liên quan trong vụ án, cũng không có quyền lợi hay nghĩa vụ gì trong vụ việc tranh chấp này. Văn phòng kính đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa xem xét giải quyết vụ án trên theo quy định pháp luật và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày:

Văn phòng công chứng xác nhận đã thực hiện việc công chứng HĐTCQSDĐ số ST20025678/2020/THD/HĐTC ngày 22/10/2020 được ký kết giữa bà Hồng T1 Lê Ngô Kim N với Ngân hàng TMCP P đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật. Văn phòng C xác định không có yêu cầu gì liên quan trong vụ án, cũng không có quyền lợi hay nghĩa vụ gì trong vụ việc tranh chấp này. Văn phòng kính đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa xem xét giải quyết vụ án trên theo quy định pháp luật và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết của Tòa án.

Tại phiên tòa sơ thẩm,

Nguyên đơn bà M vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không có bổ sung thêm tài liệu chứng cứ gì mới.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP P giữ nguyên yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà N trả ngay cho OCB tổng số nợ của hợp đồng tín dụng tạm tính đến ngày 30/9/2024 là 1.691.505.112 đồng, bao gồm nợ gốc 1.277.507.000 đồng, nợ lãi 413.998.112 đồng và tiền lãi phát sinh theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết từ ngày 27/12/2022 cho đến khi bà N hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho O, thanh toán một lần toàn bộ số tiền ngay khi Quyết định hoặc Bản án có hiệu lực pháp luật. Nếu bà N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì OCB được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền áp dụng các biện pháp cưỡng chế kê cả việc kê biên, phát mãi, xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp theo HĐTCQSDĐ để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho OCB theo quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà M thì Ngân hàng yêu cầu giải quyết hậu quả khi hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 447/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị M.

- Vô hiệu HĐCNQSDĐ số công chứng 1741, quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/7/2020 tại Văn phòng C (nay là văn phòng C) giữa bà Phạm Thị M và bà Hồng T1 Lê Ngô Kim N đối với thửa đất số 210, diện tích 377,15m² và thửa đất số 211, diện tích 1.523m² cùng tờ bản đồ số 32, đất tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Vô hiệu HĐTCQSDĐ số ST20025678/2020/THD/HĐTC ngày 22/10/2020 tại Văn phòng C giữa bà Hồng T1 Lê Ngô Kim N và Ngân hàng TMCP P đối với thửa đất số 210, diện tích 377,15m² và thửa đất số 211, diện tích 1.523m² cùng tờ bản đồ số 32, đất tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

Bà Phạm Thị M có quyền đến cơ quan có thẩm quyền về cấp GCNQSDĐ để làm thủ tục điều chỉnh biến động hoặc đề nghị cấp lại GCNQSDĐ phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Cơ quan cấp GCNQSDĐ căn cứ vào bản án của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp mới GCNQSDĐ phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP P.

Buộc bà Hồng T1 Lê Ngô Kim N trả cho Ngân hàng TMCP P số tiền nợ gốc là 1.277.507.000 đồng, nợ lãi tính đến ngày 30/9/2024 là 413.998.112 đồng, tổng cộng 1.691.505.112 đồng. Trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 01/10/2024 khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng 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.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP P về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 5720025678/2020/THD/HĐTC ngày 22/10/2020 giữa bà Hồng Tâm Lê Ngô Kim N với Ngân hàng TMCP P đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa 210, 212, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An để đảm bảo thu hồi nợ.

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

Ngày 04/10/2024, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa nhận được đơn kháng cáo của Ngân hàng TMCP P đề ngày 03/10/2024 kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M về việc tuyên vô hiệu HĐCNQSDĐ, chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP P về việc trường hợp bà N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng, yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP P trình bày: Khi nhận thế chấp quyền sử dụng đất thì Ngân hàng có xuống trực tiếp thửa đất 210, 212 để thẩm định thì có thấy căn nhà nhưng không có người bên trong nhà, bà N thì nói căn nhà của bà N, cán bộ thẩm định của Ngân hàng có chụp lại hình ảnh khi thẩm định. Do đó, việc thế chấp đảm bảo nên Ngân hàng mới cho bà N vay tiền. Ngân hàng xác định HĐCNQSDĐ là đảm bảo theo quy định của pháp luật nên đề nghị cho xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp bà N không thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng tín dụng. Trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu HĐCNQSDĐ thì đề nghị xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà M trình bày: Do HĐCNQSDĐ giữa bà M với bà N bị vô hiệu nên HĐCNQSDĐ giữa bà N với Ngân hàng TMCP P cũng bị vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được. Khi nhận thế chấp thì Ngân hàng không hỏi ý kiến bà M và những người thân của bà M ở trên đất. Bà M cũng không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N mà việc chuyển nhượng chỉ đảm bảo việc vay tiền của bà M với bà S. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

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

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

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo:

Theo lời trình bày của bà M và bà S thì ngày 14/7/2020 bà S cho bà M vay 500.000.000 đồng, thời hạn vay 01 năm, mục đích kinh doanh, lãi suất 2%/tháng, tài sản đảm bảo cho khoản vay là các thửa đất số 210, 211 của bà M đứng tên GCNQSDĐ, hình thức bảo đảm là bà M chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa 210, 211 cho bà N theo yêu cầu của bà S, hai bên có lập giấy mượn tiền và cùng ký tên. Do đó, có căn cứ xác định HĐCNQSDĐ là giả tạo của hợp đồng vay tài sản nên cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu HĐCNQSDĐ là có căn cứ. Đối với HĐTCQSDĐ thì trên các thửa đất thế chấp có nhà và 03 người là bà M, bà N1, anh B đang quản lý, sử dụng nhưng khi thế chấp không có ý kiến của những người này nên HĐTCQSDĐ bị vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được.

Trong vụ án này, Ngân hàng không có yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý nếu hợp đồng thế chấp bị vô hiệu theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét. Tại phiên tòa phúc thẩm, Ngân hàng trình bày Tòa án cấp sơ thẩm không có giải thích về việc yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý nếu hợp đồng thế chấp bị vô hiệu. Do đó, Ngân hàng đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết hậu quả pháp lý nếu hợp đồng thế chấp bị vô hiệu để đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng.

Xét thấy, việc hợp đồng thế chấp bị vô hiệu cũng có lỗi của bà M, bà S bởi vì việc ký HĐCNQSDĐ giả tạo giữa bà M với bà N tạo điều kiện cho bà N đứng tên quyền sử dụng đất và thế chấp đất vay tiền Ngân hàng, sau đó trốn tránh không trả nợ cho Ngân hàng. Do đó, cần xem xét giải quyết hậu quả pháp lý nếu hợp đồng thế chấp bị vô hiệu và xác định lỗi của bà M, bà S đối với thiệt hại của Ngân hàng. Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả pháp lý khi xác định hợp đồng thế chấp bị vô hiệu là chưa giải quyết toàn diện vụ án.

Từ những căn cứ nêu trên, kháng cáo của Ngân hàng TMCP P có cơ sở chấp nhận một phần. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết hậu quả pháp lý nếu hợp đồng thế chấp bị vô hiệu theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc được tổng đạt hợp lệ, Tòa án tiến hành xét xử

theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[2] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP P, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3] Theo lời trình bày của bà M và bà S đều thống nhất ngày 14/7/2020 bà S cho bà M vay 500.000.000 đồng, thời hạn vay 01 năm, mục đích kinh doanh, lãi suất 2%/tháng, tài sản đảm bảo cho khoản vay là các thửa đất số 210, 211 của bà M đứng tên GCNQSDĐ, hình thức bảo đảm là bà M chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa 210, 211 cho bà N theo yêu cầu của bà S; bà M và bà S có lập giấy mượn tiền và cùng ký tên. Cùng ngày 14/7/2020, bà M và bà N có lập HĐCNQSDĐ tại Văn phòng C, số công chứng 1741, quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD. Sau đó, bà N được cơ quan có thẩm quyền cập nhật biến động sang tên quyền sử dụng đất ngày 24/7/2020.

[4] Tại giấy mượn tiền ngày 14/7/2020 thì mặt trước có đề cập đến việc thế chấp thửa đất 210 và 211 để đảm bảo cho khoản vay và mặt sau có nội dung do bà S ghi như sau: *“Bà Hồng T2 Lê Ngô Kim N là người đứng tên cầm cho bà Đỗ Thị Thúy S. Mọi vấn đề do bà S quyết định (ký tên bà S), có gì S hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật (ký tên bà S)”*. Tuy nhiên, việc vay tiền và chuyển nhượng chỉ có sự thừa nhận giữa bà M với bà S. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bà N đã được Tòa án triệu tập nhưng không có ý kiến về việc bà N có đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giùm bà S từ bà M là để đảm bảo cho khoản vay của bà M từ bà S hay không. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ lời trình bày của bà M và bà S nhận định HĐCNQSDĐ này là giả tạo che giấu hợp đồng vay tài sản nên bị vô hiệu là không đủ cơ sở. Tại cấp phúc thẩm, bà N được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt nên không có ý kiến về việc chuyển nhượng này.

[5] Theo HĐCNQSDĐ thì đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất, không có tài sản trên đất, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng. Bà M trình bày bà S nhờ bà N đứng tên giùm bên nhận chuyển nhượng nên bà N không có giao tiền cho bà M và bà M cũng không có giao đất cho bà N. Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thể hiện trên thửa đất 210, 211 có 01 căn nhà cấp 4 do bà Phạm Thị M và gia đình đang trực tiếp, quản lý, sử dụng, căn nhà được xây dựng năm 2010, sửa lại năm 2021. Các tài sản này do bà M và mẹ ruột là Nguyễn Thị N1 và con trai bà M là Phạm Nghĩa B đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Xét thấy, trong HĐCNQSDĐ thể hiện việc chuyển nhượng không bao gồm tài sản trên đất, tuy nhiên căn nhà cấp 4 trên đất chuyển nhượng chưa được cấp quyền sở hữu nên ngay cả khi hai bên chuyển nhượng luôn căn nhà này thì trong HĐCNQSDĐ có công chứng cũng không thể cập nhật được việc chuyển nhượng có tài sản gắn liền với đất (căn nhà cấp 4 này).

[6] Do đó cần có ý kiến của bà N hoặc chứng cứ khác thể hiện được ý chí của bà N về HĐCNQSDĐ này thì mới đủ cơ sở xác định được HĐCNQSDĐ

này có bị vô hiệu hay không, nếu vô hiệu thì thuộc trường hợp giả tạo hay trái pháp luật hay có đối tượng không thực hiện được hoặc bao gồm các trường hợp trên. Khi xác định được HĐCNQSDĐ vô hiệu thuộc trường hợp nào thì việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu mới chính xác. Cấp sơ thẩm xác định HĐCNQSDĐ bị vô hiệu do giả tạo, các bên không giao nhận tiền, nhà đất nên khi giải quyết hậu quả của HĐCNQSDĐ bị vô hiệu không buộc hoàn trả tiền và nhà đất nhưng chưa xem xét có phát sinh thiệt hại hay không để buộc bên có lỗi bồi thường theo Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015 là chưa giải quyết toàn diện vụ án.

[7] Đối với HĐTCQSDĐ ngày 22/10/2020 giữa bà N với Ngân hàng TMCP P: Cấp sơ thẩm xác định HĐTCQSDĐ bị vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được do trên đất có nhà nhưng không có ý kiến của những người sinh sống trong căn nhà (bà M, bà N1, anh B) là không đúng. Bởi lẽ đối với H là không có việc chuyển quyền từ bà N cho Ngân hàng mà chỉ là biện pháp đảm bảo nghĩa vụ thanh toán của bà N đối với Ngân hàng nên trường hợp trên đất có nhà nhưng khi Ngân hàng thẩm định tài sản thế chấp không lấy ý kiến của những người sinh sống trong căn nhà thì Ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình nên HĐTCQSDĐ bị vô hiệu theo Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015. Trường hợp thế chấp QSDĐ mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất hoặc thế chấp tài sản gắn liền với đất mà không thế chấp QSDĐ thì tài sản thế chấp vẫn được xử lý theo quy định tại Điều 325, 326 Bộ luật Dân sự 2015.

[8] Xét thấy, khi xác định HĐCNQSDĐ có hiệu lực thì HĐTCQSDĐ ngày 22/10/2020 là có hiệu lực, khi xác định HĐCNQSDĐ bị vô hiệu thì cần phải xem xét Ngân hàng có phải người thứ ba ngay tình hay không, nếu ngay tình thì HĐTCQSDĐ vẫn có hiệu lực theo Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015. Theo hồ sơ thẩm định tài sản cho vay của Ngân hàng thì tại thời điểm thẩm định có mặt bà N trong căn nhà (có hình ảnh thể hiện), không thể hiện có mặt bà M, bà N1, anh B nên cần làm rõ thời điểm này họ ở đâu, có biết việc bà N và Ngân hàng ký HĐTCQSDĐ và thẩm định tài sản cho vay không; bà M, bà N1, anh B cho rằng thời điểm thẩm định không có ở nhà vậy ai mở cửa nhà để bà N và Ngân hàng vào thẩm định. Ngoài ra, cấp sơ thẩm tuyên xử HĐTCQSDĐ vô hiệu nhưng không giải quyết hậu quả của HĐTCQSDĐ vô hiệu, buộc Ngân hàng trả GCNQSDĐ cho bà N là không đúng với quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự. Quá trình giải quyết vụ án bà S khai bà N chỉ đứng tên vay tiền giùm bà còn người vay thực sự là bà S và bà S đồng ý trả số tiền nợ vay cho Ngân hàng do đó để đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng Tòa án cần giải thích để Ngân hàng có yêu cầu buộc bà S phải có nghĩa vụ liên đới với bà N trả nợ vay cho Ngân hàng.

[9] Từ những nhận định trên, xét thấy hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm chưa đủ chứng cứ xác định HĐCNQSDĐ, HĐTCQSDĐ là có hiệu lực hay bị vô hiệu và với những thiếu sót nêu trên nên Hội đồng xét xử phúc thẩm cần huỷ bản án sơ thẩm và chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sơ thẩm sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[11] Về chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng tại cấp phúc thẩm: Ngân hàng yêu cầu nên phải chịu 5.000.000 đồng (đã nộp xong).

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng không phải chịu và được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hủy Bản án sơ thẩm số: 447/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

1. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

3. Về chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng tại cấp phúc thẩm: Ngân hàng TMCP P phải chịu 5.000.000 đồng (đã nộp xong).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng TMCP P không phải chịu. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP P 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0005889 ngày 08/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

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

Nơi nhận:

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

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

Trần Tấn Quốc