

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 132/2024/DS-PT

Ngày: 15-3-2024

“V/v tranh chấp yêu cầu tuyên bố
văn bản công chứng vô hiệu, hợp
đồng tín dụng, hủy chính lý biến
động tên giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất”

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: Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Bích Tuyền

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy An - 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 15 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 42/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 01 năm 2024, về “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu (vô hiệu hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất), hợp đồng tín dụng, hủy chính lý biến động tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 291/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 73/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Hoài V, sinh năm 1983 (có mặt).

Địa chỉ: Số C, Khu V, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1977 (vắng mặt).

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

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng C2 (xin vắng mặt).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn C – Trưởng Văn phòng.

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

2. Văn phòng C3 (xin vắng mặt).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Văn N1 – Trưởng Văn phòng.

Địa chỉ: Ô, Khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Ông Lê Ngọc T, sinh năm 1961 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số A, đường P, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Huỳnh Bửu T1, sinh năm 1982 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A, đường N, Phường B, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1985 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A, đường A, Phường C, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Ngân hàng TMCP Q.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tiến D – Chủ tịch Hội đồng quản trị đại diện.

Địa chỉ: Số B, phố B, phường H, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Đình C1 – Giám đốc Công ty TNHH Q1 và khai thác tài sản Ngân hàng Q (Ủy quyền thường xuyên).

Người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng: Ông Lôi Quốc D1 (có mặt) hoặc ông Trần Hoàng D2 (vắng mặt) – Chuyên viên xử lý nợ.

Địa chỉ: Số A - A đường N, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền ngày 09/02/2023).

7. Ông Lê Hải D3, sinh năm 1976 (có mặt).

8. Bà Võ Thị Đ, sinh năm 1947 (xin vắng mặt).

9. Anh Lê Trường G, sinh năm 1999 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Khu V, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

10. Cháu Lê Quốc T2, sinh năm 2009.

11. Cháu Lê Thị Hồng Y, sinh năm 2006.

Người đại diện theo pháp luật của T2, Y: Ông Lê Hải D3, sinh năm 1976.

Cùng địa chỉ: Khu V, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

12. Bà Trương Ngọc M, sinh năm 1979 (có mặt).

13. Bà Lê Thị Kiều T3, sinh năm 1973 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số C, Khu V, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

14. Ông Nguyễn Hữu N2, sinh năm 1984 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A, đường H, Tổ C, Khóm B, Phường C, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 29/11/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 06/7/2020 và ngày 28/8/2020, những lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Hoài V trình bày như sau:

Vào ngày 13/02/2017, ông có vay của bà Nguyễn Thị Kim L 300.000.000 đồng với lãi suất 1%/tháng, hai bên có làm giấy tay vay tiền do bà L ghi. Để làm tin bà L yêu cầu ông phải ký hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất diện tích 11.802m² các thửa đất số 8, 286, 238, 265, 264, tờ bản đồ số 12, 16, đất tọa lạc tại khu V, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An trên đất có nhà của ông Lê Hải D3, ông Lê Trường G, bà Võ Thị Đ đang ở và ông đóng tiền lãi cho bà L đến tháng 9/2017 số tiền mỗi tháng 3.000.000 đồng. Tại thời điểm ký giao dịch, bà L không có đất ruộng nên yêu cầu ông ký hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất diện tích 11.802m² các thửa đất số 8, 286, 238, 265, 264, tờ bản đồ số 12, 16, đất tọa lạc tại khu V, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An cho người của bà L là bà Nguyễn Thị N.

Đến tháng 9/2017, ông ngưng đóng lãi cho bà L vì ông phát hiện đất của ông đã chuyển nhượng cho người khác nên ông gọi điện cho bà L để thỏa thuận thì bà L khóa máy, ông không tìm được bà L.

Đến năm 2018, Ngân hàng đến đất yêu cầu ông giao nhà đất để Ngân hàng phát mãi thì ông mới biết bà N đã chuyển nhượng đất của ông cho ông Lê Ngọc T, ông T chuyển nhượng cho ông Huỳnh Bửu T1, ông T1 thế chấp quyền sử dụng đất trên cho Ngân hàng. Ông xác định không có chuyển nhượng đất cho bà L mà chỉ vay tiền thế chấp bằng hình thức ủy quyền quyền sử dụng đất. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa giải quyết các vấn đề sau:

1. Vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất diện tích 11.802m² thuộc các thửa đất số 8, 286, 238, 265, 264, tờ bản đồ số 12, 16, đất tọa lạc tại khu V, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An giữa ông Lê Hoài V với bà Nguyễn Thị N được Văn phòng C4, quyền 02TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 13/02/2017.

2. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 11.802m² thuộc các thửa đất số 8, 286, 238, 265, 264, tờ bản đồ số 12, 16, đất tọa lạc tại khu V, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An giữa ông Lê Hoài V do bà Nguyễn Thị N đại diện với ông Lê Ngọc T được Văn phòng C4 công chứng số 3167, quyền 02TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 28/02/2017.

3. Hủy thông tin chỉnh lý biến động ngày 03/3/2017 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Hoài V chuyển sang tên ông Lê Ngọc T diện tích 11.802m² thuộc các thửa đất số 8, 286, 238, 265, 264, tờ bản đồ số 12, 16, đất tọa lạc tại khu V, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

4. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 11.802m² thuộc các thửa đất số 8, 286, 238, 265, 264, tờ bản đồ số 12, 16, đất tọa lạc tại khu V, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An giữa ông Lê Ngọc T với ông Huỳnh Bửu T1 được Văn phòng C4 công chứng số 5004, quyền 03TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 21/3/2017.

5. Hủy thông tin chỉnh lý biến động ngày 03/4/2017 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Ngọc T chuyển sang tên ông Huỳnh Bửu T1 diện tích 11.802m² thuộc các thửa đất số 8, 286, 238, 265, 264, tờ bản đồ số 12, 16, đất tọa lạc tại khu V, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

6. Vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng TMCP Q với ông Huỳnh Bửu T1 do Văn phòng công chứng Võ Văn N1 chứng thực số 3725, quyền số 8TP/CC – SCC HĐGD, ngày 13/4/2017.

Ngoài ra, ông V không còn yêu cầu khởi kiện nào khác.

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q liên quan đến việc phát mãi các tài sản tranh chấp để thu hồi nợ của ông Huỳnh Bửu T1.

Bị đơn bà Nguyễn Thị N vắng mặt có lời trình bày:

Ngày 13/02/2017, bà N có cho bà L mượn số tiền 300.000.000 đồng để hỗ trợ vốn mua đất và có làm hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất với người của bà L là ông Lê Hoài V nhưng quá lâu bà L không trả nên bà N chuyển nhượng lại đất cho ông T là tài xế của bà, bà N nhờ ông T đứng tên và bán đất lại cho ông T1 được số tiền 350.000.000 đồng. Nay ông V tranh chấp yêu cầu vô hiệu các hợp đồng ủy quyền/chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến diện tích 11.802m² thuộc các thửa đất số 8, 286, 238, 265, 264, tờ bản đồ số 12, 16, đất tọa lạc tại khu V, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An để ông V kê khai, đăng ký lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thì bà N không có ý kiến vì bà N đã thu hồi được số tiền 300.000.000 đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm:

- Ông Lê Ngọc T vắng mặt có lời trình bày: Ông T là tài xế của bà N. Vào năm 2017, ông T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị N diện tích 11.802m² thuộc các thửa đất số 8, 286, 238, 265, 264, tờ bản đồ số 12, 16, đất tọa lạc tại khu V, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An nhưng việc ký hợp đồng chỉ là trên giấy tờ, để ông T4 đứng tên dùm bà N. Thực tế ông T4 không biết đất ở đâu và không có việc ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà N. Sau đó, ông T đã làm theo yêu cầu của bà N chuyển nhượng lại diện tích đất trên cho ông Huỳnh Bửu T1, ông T4 không nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không hưởng bất kỳ khoản lợi nào từ việc chuyển nhượng đất này. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông T không có ý kiến và xin Tòa án giải quyết vắng mặt ông.

- Ông Huỳnh Bửu T1 vắng mặt có lời trình bày: Ngày 31/3/2017, ông T1 có nhận chuyển nhượng của ông T diện tích 11.802m² thuộc thửa đất số 8, 286,

238, 265, 264, tờ bản đồ số 12, 16, đất tọa lạc tại khu V, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An nhưng ông T1 chỉ đứng tên dùm người khác. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T1 đã mang tài sản trên đi thế chấp tại Ngân hàng TMCP Q để vay số tiền 1.470.000.000 đồng. Nay, Ngân hàng yêu cầu ông trả nợ, ông không có khả năng trả nên yêu cầu Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ và xin Tòa án giải quyết vắng mặt ông.

- *Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xác minh nơi cư trú, tổng đạt thông báo thụ lý, các văn bản tố tụng cần thiết cho ông Nguyễn Hữu N2, bà Nguyễn Thị Kim L nhưng ông Nguyễn Hữu N2, bà Nguyễn Thị Kim L vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến.*

- *Ngân hàng TMCP Q do ông Lôi Quốc D1 đại diện trình bày:*

Ngày 13/4/2017, Ngân hàng TMCP Q (N3) có ký hợp đồng tín dụng số 373/17/HĐCV/101-9390 với ông Huỳnh Bửu T1. Ngày 14/4/2017, ông Huỳnh Bửu T1 ký khế ước nhận nợ số 01/KUNN/373/HĐCV-9313. Theo đó, Ngân hàng cho ông T1 vay với nội dung chi tiết như sau: Số tiền vay là 1.470.000.000 đồng; mục đích vay: Tiêu dùng; thời hạn vay: 108 tháng; lãi suất trong hạn: 12%/năm, áp dụng từ ngày giải ngân đầu tiên đến ngày 14/7/2017; lãi kỳ tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần, lãi suất tiếp theo bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 4,2%/năm; mức lãi suất cơ bản nêu trên được N3 thông báo từng thời kỳ; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Trong quá trình vay vốn ông T1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo các nội dung cam kết thỏa thuận mà hai bên đã ký kết. Ngân hàng đã nhiều lần làm việc, đôn đốc, yêu cầu ông T1 thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nhưng đến nay ông T1 vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ cho Ngân hàng, vi phạm nghiêm trọng các nội dung thỏa thuận mà hai bên đã ký kết.

Tạm tính đến ngày 29/9/2023, ông T1 còn nợ Ngân hàng số tiền gốc là 1.119.281.645 đồng, tiền lãi trong hạn là 716.849.132 đồng và tiền lãi quá hạn là 391.729.706 đồng, tiền lãi chậm trả là 246.283.851 đồng, tổng cộng gốc và lãi là 2.474.144.334 đồng.

Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay nêu trên, ông T1 đã ký với Ngân hàng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 481/17/HĐTC/101-9313 ngày 13/4/2017, chi tiết tài sản bảo đảm như sau: Quyền sử dụng đất diện tích 11.802m² thuộc các thửa đất số 8, 286, 238, 265, 264, tờ bản đồ số 12, 16, đất tọa lạc tại khu V, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00132ASDĐ/0706-LA do UBND huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 16/12/1998, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 24/3/2017. Hợp đồng thế chấp nêu trên đã được công chứng và đăng ký thế chấp theo đúng quy định của pháp luật.

Nay, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu:

Buộc ông Huỳnh Bửu T1 trả số tiền gốc còn nợ là 1.119.281.645 đồng, tiền lãi trong hạn là 716.849.132 đồng, tiền lãi quá hạn là 391.729.706 đồng, tiền lãi

chậm trả là 246.283.851 đồng, tổng cộng gốc và lãi là 2.474.144.334 đồng (tính đến ngày 29/9/2023).

Yêu cầu ông T1 thanh toán tiền lãi phát sinh trên số tiền gốc theo mức lãi suất ghi trong hợp đồng cho vay số 373/17/HĐCV/101-9390 ngày 13/4/2017 từ ngày 30/9/2023 cho đến khi ông T1 thanh toán đầy đủ số tiền vay.

Trường hợp ông T1 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ toàn bộ dư nợ nêu trên thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi toàn bộ các tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 373/17/HĐCV/101-9390 ngày 13/4/2017 mà ông T1 đã ký với Ngân hàng, với tài sản bảo đảm như sau: Quyền sử dụng đất diện tích 11.802m² thuộc các thửa đất số 8, 286, 238, 265, 264, tờ bản đồ số 12, 16, đất tọa lạc tại khu V, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00132ASĐĐ/0706-LA do UBND huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 16/12/1998, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 24/3/2017 do ông T1 là chủ sở hữu. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông T1 tại Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm trên không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông T1 có nghĩa vụ tiếp tục trả hết khoản nợ còn thiếu cho Ngân hàng. Trường hợp ông T1 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ còn thiếu cho Ngân hàng thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiếp tục xác minh tài sản khác thuộc sở hữu của ông T1, tiếp tục kê biên, phát mãi tài sản để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông T1 còn thiếu cho Ngân hàng.

Ngoài ra, Ngân hàng không đồng ý tất cả các yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hoài V nêu trên.

Ông Lê Hải D3, anh Lê Trường G, bà Trương Ngọc M, bà Lê Thị Kiều T3, bà Võ Thị Đ trình bày: Các ông bà hiện đang sống trên phần đất tranh chấp, ông bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện và lời trình bày của ông Lê Hoài V trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C4 (nay là Văn phòng C2) trình bày: Ngày 13/02/2017, Văn phòng C4 có công chứng hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất diện tích 11.802m² thuộc các thửa đất số 8, 286, 238, 265, 264, tờ bản đồ số 12, 16, đất tọa lạc tại khu V, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An giữa ông Lê Hoài V với bà Nguyễn Thị N công chứng số 2026, quyền 02TP/CC – SCC/HĐGD. Ngày 28/02/2017, Văn phòng C4 có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 11.802m² thuộc các thửa đất số 8, 286, 238, 265, 264, tờ bản đồ số 12, 16, đất tọa lạc tại khu V, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An giữa ông Lê Hoài V do bà Nguyễn Thị N đại diện với ông Lê Ngọc T công chứng số 3167, quyền 02TP/CC – SCC/HĐGD. Ngày 21/3/2017, Văn phòng C4 có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 11.802m² thuộc các thửa đất số 8, 286, 238, 265, 264, tờ bản đồ số 12, 16, đất

tọa lạc tại khu V, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An giữa ông Lê Ngọc T với ông Huỳnh Bửu T1 công chứng số 5004, quyển 03TP/CC – SCC/HĐGD. Việc công chứng 03 hợp đồng trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Văn phòng C4 (nay là Văn phòng C2) không có yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Võ Văn N1 trình bày: Ngày 13/4/2017, Văn phòng C3 có công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng TMCP Q với ông Huỳnh Bửu T1 chứng thực số 3725, quyển số 8TP/CC – SCC HĐGD đối với quyền sử dụng thửa đất số 8, 286, 238, 265, 264, tờ bản đồ số 12, 16, đất tọa lạc tại khu V, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. Việc công chứng hợp đồng trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Văn phòng công chứng Võ Văn N1 không có yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 200/2020/DS-ST ngày 30/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hoài V đối với bà Nguyễn Thị N về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất”.

Vô hiệu hợp đồng ủy quyền QSD đất diện tích 11.802m² thuộc các thửa 8, 286, 238, 265, 264, tờ bản đồ 12, 16 tại khu vực 3, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An được ký kết giữa ông Lê Hoài V với bà Nguyễn Thị N được Văn phòng C4, quyển 02TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 13/02/2017.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hoài V về việc “Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và hủy chỉnh lý biên động trên giấy chứng nhận QSD đất” của các ông, bà Nguyễn Thị N, Lê Ngọc T, Huỳnh Bửu T1.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất diện tích 11.802m² thuộc các thửa 8, 286, 238, 265, 264, tờ bản đồ 12, 16 tại khu vực 3, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An được ký kết giữa ông Lê Hoài V do bà Nguyễn Thị N đại diện với ông Lê Ngọc T được Văn phòng C4 công chứng số 3167, quyển 02TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 28/02/2017.

- Hủy thông tin chỉnh lý biên động ngày 03/3/2017 trên giấy chứng nhận QSD đất cấp cho ông Lê Hoài V chuyển sang tên ông Lê Ngọc T diện tích 11.802m² thuộc các thửa 8, 286, 238, 265, 264, tờ bản đồ 12, 16 tại khu vực 3, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất diện tích 11.802m² thuộc các thửa 8, 286, 238, 265, 264, tờ bản đồ 12, 16 tại khu vực 3, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An được ký kết giữa ông Lê Ngọc T với ông Huỳnh Bửu T1 được Văn phòng C4 công chứng số 5004, quyển 03TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 21/3/2017.

- Hủy thông tin chỉnh lý biên động ngày 03/4/2017 trên giấy chứng nhận QSD đất cấp cho ông Lê Ngọc T chuyển sang tên ông Huỳnh Bửu T1 diện tích

11.802m² thuộc các thửa 8, 286, 238, 265, 264, tờ bản đồ 12, 16 tại khu vực 3, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Các đương sự bà Nguyễn Thị Kim L, bà Nguyễn Thị N, ông Lê Ngọc T và ông Huỳnh Bửu T1 được quyền tranh chấp trong một vụ án khác về tranh chấp hợp đồng vay và hậu quả việc tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 11.802m² thuộc các thửa 8, 286, 238, 265, 264, tờ bản đồ 12, 16 tại khu vực 3, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An vô hiệu.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hoài V đối với Ngân hàng TMCP Q về việc “Tranh chấp hủy hợp đồng thế chấp”.

Hủy hợp đồng thế chấp QSD đất giữa Ngân hàng TMCP Q với ông Huỳnh Bửu T1 do Văn phòng công chứng Võ Văn N1 chứng thực số 3725, quyền số 8TP/CC – SCC HĐGD, ngày 13/4/2017.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q với ông Huỳnh Bửu T1 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Buộc ông Huỳnh Bửu T1 phải trả cho Ngân hàng TMCP Q 1.937.519.588 đồng, trong đó: Nợ gốc 1.262.548.045 đồng; lãi trong hạn 460.513.165 đồng; lãi quá hạn 135.636.841 đồng; lãi chậm trả lãi 78.821.537 đồng tại thời điểm ngày 30/11/2020.

Kể từ ngày 01/12/2020 ông Huỳnh Bửu T1 phải trả thêm tiền lãi theo mức lãi nợ quá hạn theo hợp đồng tín dụng số 373/17/HĐCV/101-9390 ngày 13/4/2017 mà hai bên đã thỏa thuận đến khi thi hành án xong.

5. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP Q yêu cầu tuyên phát mãi tài sản thế chấp là diện tích 11.802m² thuộc các thửa 8, 286, 238, 265, 264, tờ bản đồ 12, 16 tại khu vực 3, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

6. Ông Lê Hoài V được kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất diện tích 11.802m² thuộc các thửa 8, 286, 238, 265, 264, tờ bản đồ 12, 16 tại khu vực 3, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Vị trí đất dính kèm Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH Đ1 lập ngày 26/6/2020 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 09/7/2020 và Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH Đ1 lập ngày 22/6/2020 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 30/6/2020.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và quyền thi hành án.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 125/2021/DS-PT ngày 12/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An nhận định: “Cần phải thu thập thêm chứng cứ làm rõ các vấn đề nêu trên để xác định bản chất sự thật của các giao dịch dân sự giữa các đương sự, từ đó mới có cơ sở giải quyết toàn diện vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm khi giải quyết vụ án còn có nhiều thiếu sót nên tại Tòa án cấp phúc thẩm Hội đồng xét xử không thể khắc phục được nên cần phải hủy bản án sơ thẩm giao toàn bộ hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung”.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 291/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đã căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 483, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 124, 131, 133, 408, 463, 466, 357, 468 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 2 Điều 91 Luật Tổ chức tín dụng năm 2010; các Điều 26, 27 Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hoài V về việc “Tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” đối với bà Nguyễn Thị N, ông Lê Ngọc T, ông Huỳnh Bửu T1, Ngân hàng TMCP Q.

1.1. Tuyên bố các văn bản công chứng sau đây vô hiệu:

- Hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất diện tích 11.802m² thuộc các thửa số 8, 286, 238, 265, 264, tờ bản đồ số 12, 16 tại khu V, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An giữa ông Lê Hoài V với bà Nguyễn Thị N được Văn phòng C4, quyền 02TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 13/02/2017.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 11.802m² thuộc các thửa số 8, 286, 238, 265, 264, tờ bản đồ số 12, 16 tại khu V, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An giữa ông Lê Hoài V do bà Nguyễn Thị N đại diện với ông Lê Ngọc T được Văn phòng C4 công chứng số 3167, quyền 02TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 28/02/2017.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 11.802m² thuộc các thửa số 8, 286, 238, 265, 264, tờ bản đồ số 12, 16 tại khu V, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An giữa ông Lê Ngọc T với ông Huỳnh Bửu T1 được Văn phòng C4 công chứng số 5004, quyền 03TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 21/3/2017.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 418/17/HĐTC-9313 đối với diện tích 11.802m² thuộc các thửa số 8, 286, 238, 265, 264, tờ bản đồ số 12, 16 tại khu V, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An giữa Ngân hàng TMCP Q với ông Huỳnh Bửu T1 do Phòng C5 tỉnh Long An (nay là Văn phòng C3) công chứng số 3725, quyền số 8TP/CC – SCC HĐGD, ngày 13/4/2017.

1.2. Các đương sự có liên quan được quyền khởi kiện tranh chấp hợp đồng vay và giải quyết hậu quả pháp lý về việc tuyên bố các văn bản công chứng trên vô hiệu bằng vụ án khác khi có yêu cầu.

1.3. Các đương sự có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai, cấp, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật về đất đai.

Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên độ hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết vụ án đối với quyền sử dụng đất các thửa số 8, 286, 238, 265, 264, tờ bản đồ số 12, 16 tại khu V, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Vị trí đất dính kèm Mảnh trích đo địa chính số 34-2020 do Công ty TNHH Đ1 lập ngày 26/6/2020, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 09/7/2020 và Mảnh trích đo địa chính số 30-2020 do Công ty TNHH Đ1 lập ngày 22/6/2020, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 30/6/2020.

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đã cấp).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q với ông Huỳnh Bửu T1 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Buộc ông Huỳnh Bửu T1 có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q tổng cộng gốc và lãi là 2.474.144.334 đồng (tính đến ngày 29/9/2023), trong đó số tiền gốc còn nợ là 1.119.281.645 đồng, tiền lãi trong hạn là 716.849.132 đồng và lãi quá hạn là 391.729.706 đồng, lãi chậm trả là 246.283.851 đồng.

Kể từ ngày 30/9/2023 đến khi thi hành án xong toàn bộ số tiền trên, ông Huỳnh Bửu T1 phải trả cho Ngân hàng TMCP Q thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 373/17/HĐCV/101-9390 ngày 13/4/2017 tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả.

3. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP Q về việc yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng các thửa số 8, 286, 238, 265, 264, tờ bản đồ số 12, 16 tại khu V, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc định giá: Ông Lê Hoài V tự nguyện chịu 57.600.000 đồng, đã chi phí xong. Ngân hàng TMCP Q phải chịu 2.000.000 đồng và đã chi phí xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị N chịu 900.000 đồng; ông Huỳnh Bửu T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung ngân sách Nhà nước. Ông Huỳnh Bửu T1 phải chịu 81.483.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung vào ngân sách Nhà nước.

H lại cho Ngân hàng TMCP Q2 tiền tạm ứng án phí 32.336.000 đồng theo biên lai thu số 0004948 ngày 19/6/2019 của Chi cục Thi hành án huyện Đức Hòa.

H lại ông Lê Hoài V tiền tạm ứng án phí đã nộp gồm: 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004017 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004018, cùng ngày 17/01/2019; 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006155, 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006156 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 6157, cùng ngày

31/8/2020; 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005785 ngày 08/7/2020, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 05/10/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Q kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, với lý do không đồng ý vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng với ông T1; không giải quyết hậu quả của hợp đồng thế chấp bị vô hiệu; Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ và xác minh đưa người thừa kế của ông Bùi Nhật L1 tham gia tố tụng. Theo đó, Ngân hàng yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để xác minh làm rõ các nội dung của bản án dân sự phúc thẩm số 125/2021/DS-PT ngày 12/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An; công nhận hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng với ông T1; trường hợp hợp đồng thế chấp bị vô hiệu thì giải quyết hậu quả của hợp đồng thế chấp bị vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo không rút yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Q do ông Lôi Quốc D1 xác định nội dung kháng cáo và trình bày nội dung kháng cáo cho rằng: Ngân hàng nhận thế chấp quyền sử dụng đất các thửa đất số 8, 286, 238, 265, 264 tờ bản đồ 12, 16 tại khu vực 3, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An của ông T1 để vay số tiền 1.470.000 đồng, mục đích vay tiêu dùng. Thời điểm này ông T1 là người đứng tên vay là chủ sử dụng đất hợp pháp các thửa đất này. Ngân hàng xác định chỉ nhận thế chấp quyền sử dụng đất, không nhận thế chấp tài sản trên đất nên Ngân hàng không quan tâm đến ai là người chủ sở hữu tài sản trên đất. Ngân hàng đã giải ngân số tiền vay cho ông T1 thông qua uỷ nhiệm chi theo yêu cầu của ông T1 được chuyển vào tài khoản người thụ hưởng tiền vay là ông Bùi Nhật L1. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ làm rõ những vấn đề được nêu trong bản án dân sự phúc thẩm số 125/2021/DS-PT ngày 12/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An. Chưa làm rõ mục đích vay tiền của ông T1 nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án nhằm đảm bảo quyền lợi thu hồi nợ vay của Ngân hàng.

Nguyên đơn ông Lê Hoài V trình bày: Vào ngày 13/02/2017, ông có vay của bà Nguyễn Thị Kim L 300.000.000 đồng với lãi suất 1%/tháng. Hai bên có làm giấy tay vay tiền do bà L ghi. Để làm tin bà L yêu cầu ông phải ký Hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất các thửa số 8, 286, 238, 265, 264 tờ bản đồ 12, 16 tại khu vực 3, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. Thời điểm vay, uỷ quyền sử dụng đất thì trên đất có nhà của ông, ông Lê Hải D3, Lê Trường G, bà Võ Thị Đ đang ở. Nhà và đất từ khi lập giấy uỷ quyền đến nay vẫn do gia đình ông ở và quản lý,

sử dụng, không có việc giao đất cho bất kỳ ai. Sau này Ngân hàng đến cho rằng các thửa đất này Ngân hàng chuẩn bị phát mãi thi hành khoản nợ vay thì gia đình ông mới phát hiện đất của gia đình ông do người khác đứng tên nên ông khởi kiện tranh chấp đến nay. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hải D3, Lê Trường G, bà Trương Thị Ngọc M1, bà Lê Thị Kiều T3 trình bày: Nhà và đất này từ trước đến nay vẫn do gia đình các ông, bà quản lý, sử dụng, đến khi Ngân hàng đến cho rằng chuẩn bị phát mãi thi hành nợ vay của Ngân hàng thì các ông, bà mới biết ông V uỷ quyền cho người khác là không đúng. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của đương sự trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q nhận thấy:

Hồ sơ vay vốn tại Ngân hàng TMCP Q thể hiện người thụ hưởng tiền vay là Bùi Nhật L1. Tòa án đã xác minh thu thập được “Trích lục khai tử” của ông Bùi Nhật L1, xác định ông L1 đã chết vào ngày 16/02/2019. Theo người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng xác nhận thì việc ông Bùi Nhật L1 đứng tên người thụ hưởng vay là đúng theo quy chế cho vay của Ngân hàng TMCP Q nhưng chủ thể vay và chủ thể Ngân hàng TMCP Q yêu cầu thanh toán là ông Huỳnh Bửu T1 nên việc đưa những người thừa kế theo pháp luật của ông Bùi Nhật L1 vào tham gia tố tụng không làm thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng cũng như không thay đổi bản chất sự việc và trách nhiệm thanh toán trong vụ án. Việc ông L1 và ông T1 sử dụng tiền vay như thế nào là giao dịch riêng giữa ông L1 và ông T1. Do đó, không cần đưa những người thừa kế theo pháp luật của ông Bùi Nhật L1 vào tham gia tố tụng trong vụ án.

Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đầy đủ các thủ tục xác minh, tổng đạt đối với ông Huỳnh Bửu T1 và ông Nguyễn Hữu N2 nhưng ông Huỳnh Bửu T1 và ông Nguyễn Hữu N2 vẫn vắng mặt, không có phản hồi gì về các yêu cầu khởi kiện trong vụ án cũng như bản chất các giao dịch dân sự trong vụ án, trong khi ông Bùi Nhật L1 đã chết. Do đó, cần căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án để xem xét, giải quyết.

Xét yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất giữa ông Lê Hoài V và bà Nguyễn Thị N ngày 13/02/2007: trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị N có trình bày xác nhận việc cho vay tiền bằng hình thức ký hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất; do đó có căn cứ xác định hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất giữa ông V và bà N là giả cách nhằm che giấu giao dịch vay tiền nên bị vô hiệu.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Hoài V do bà Nguyễn Thị N đại diện với ông Lê Ngọc T ngày 28/02/2017: Ông T có lời trình bày ông chỉ đứng tên thay, không có việc chuyển nhượng. Như vậy có căn cứ xác định giữa bà N và ông T không có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ là nhờ đứng tên dùm; do đó ông T không được xác định là người thứ ba ngay tình và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V do bà N đại diện với ông Lê Ngọc T được xác lập căn cứ vào hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất giữa ông Lê Hoài V với bà Nguyễn Thị N vào ngày 13/02/2017 bị vô hiệu nên đương nhiên vô hiệu.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Ngọc T với ông Huỳnh Bửu T1 ngày 21/3/2017: Trên đất có tồn tại căn nhà và công trình kiến trúc mà ông V và gia đình đang sinh sống, quản lý nhưng khi nhận chuyển nhượng các bên không có thỏa thuận nào về tài sản trên đất. Mặt khác, không có tài liệu nào chứng minh được có việc giao nhận đất giữa các chủ thể giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trên đất có tài sản nhưng các bên không có thỏa thuận về tài sản trên đất nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và ông T có đối tượng không thể thực hiện được. Do đó, không có cơ sở xác định ông T1 là người thứ ba ngay tình theo Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Ngọc T với ông Huỳnh Bửu T1 đương nhiên vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo Điều 408 Bộ luật Dân sự 2015.

Xét yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Q về việc yêu cầu ông Huỳnh Bửu T1 trả số tiền gốc và lãi theo hợp đồng cho vay số 373/17/HĐCV/101-9390 ngày 13/4/2017.

Mặc dù ông T1 trình bày ông T1 không nhận tiền vay từ Ngân hàng mà ông T1 vay tiền theo yêu cầu của ông Nguyễn Hữu N2 và hồ sơ vay vốn thể hiện người thụ hưởng tiền vay là ông Bùi Nhật L1, tuy nhiên việc chuyển tiền vay vào tài khoản do ông Bùi Nhật L1 là thực hiện theo yêu cầu của ông T1 được thể hiện rõ trong hồ sơ vay vốn. Do đó, ông T1 vẫn là chủ thể vay tiền và ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng, trách nhiệm thanh toán tiền vay là của ông T1. Tòa án đã đưa ông Nguyễn Hữu N2 tham gia tố tụng trong vụ án, đã tiến hành triệu tập ông Nguyễn Hữu N2, nhưng ông N2, vắng mặt, cũng không có văn bản ghi ý kiến nên không có căn cứ xem xét lời trình bày của ông T1 về việc vay theo yêu cầu của ông N2 trong vụ án. Quan hệ giữa ông T1, ông N2, ông L1 là quan hệ pháp luật khác, các đương sự có quyền khởi kiện sau bằng vụ án khác khi không thỏa thuận được.

Do ông T1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Q, Ngân hàng có quyền khởi kiện yêu cầu ông T1 thanh toán toàn bộ số tiền vay và lãi phát sinh gồm tiền gốc còn nợ là 1.119.281.645 đồng và tiền lãi trong hạn là 716.849.132 đồng, lãi quá hạn

391.729.706 đồng, lãi chậm trả là 246.283.851 đồng; tổng cộng gốc và lãi là 2.474.144.334 đồng (tính đến ngày 29/9/2023) và thanh toán lãi suất phát sinh trên số tiền gốc theo mức lãi suất ghi trong hợp đồng cho vay số 373/17/HĐCV/101-9390 ngày 13/4/2017 từ ngày 30/9/2023 cho đến khi ông T1 thanh toán đầy đủ số tiền vay là phù hợp với quy định Điều 466 Bộ luật Dân sự 2015 và Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng.

Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, xét thấy: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Bửu T1 là căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Ngọc T và ông Huỳnh Bửu T1 bị vô hiệu. Tại thời điểm nhận thế chấp tài sản, trên các thửa số 8, 286, 238, 265, 264 tờ bản đồ số 12, 16 tại khu V, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An đã tồn tại nhà ở, các công trình phụ và ngôi mộ của gia đình ông V, nhưng khi thẩm định Ngân hàng không xác minh thực tế cụ thể đối với chủ thể đang quản lý và sinh sống trên đất, hồ sơ vay vốn và thẩm định của Ngân hàng không thể hiện có ý kiến của những người đang sinh sống, quản lý các thửa đất nên không có cơ sở xác định Ngân hàng là người thứ ba ngay tình theo Điều 133 Bộ luật Dân sự. Do đó, không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng là phù hợp.

Về hậu quả pháp lý và bồi thường thiệt hại: Các đương sự không có yêu cầu xử lý giao dịch vay giữa ông V với bà L, bà N cũng như hậu quả pháp lý khi vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong vụ án nên không xem xét, các đương sự có quyền khởi kiện sau bằng vụ án khác.

Về trách nhiệm liên đới: Tại Tòa án cấp sơ thẩm, Ngân hàng TMCP Q không yêu cầu chủ thể khác có trách nhiệm liên đới với ông Huỳnh Bửu T1 nên không xem xét tại phiên tòa phúc thẩm.

Từ những căn cứ nêu trên, kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q không có cơ sở chấp nhận.

Đề nghị: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Q được làm đúng theo quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về việc vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa, ông Lê Hoài V, ông Lôi Quốc D1, ông Lê Hải D3, ông Lê Trường G, bà Trương Ngọc M1, bà Lê Thị Kiều T3 có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt. Việc vắng mặt của các đương sự thuộc trường hợp quy định Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[1.3] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Lê Hoài V khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, hủy việc chỉnh lý sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến các thửa đất số 8, 286, 238, 265, 264, tờ bản đồ số 12, 16 đất tọa lạc tại khu vực 3, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. Ngân hàng TMCP Q có yêu cầu độc lập yêu cầu ông Huỳnh Bửu T1 trả tiền vay theo hợp đồng tín dụng đã ký và được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay trong trường hợp ông T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Đối tượng tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An nên Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với yêu cầu xem xét hủy chỉnh lý tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thông qua giao dịch dân sự nên Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa tiếp tục giải quyết vụ án là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về phạm vi xét xử phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Lê Hoài V1 khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền/chuyển nhượng/thế chấp quyền sử dụng đất, hủy chỉnh lý tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 11.802m² thuộc các thửa đất số 8, 286, 238, 265, 264, tờ bản đồ số 12, 16, đất tọa lạc tại khu V, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Q khởi kiện yêu cầu trả nợ vay, yêu cầu tiếp tục hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng các thửa đất số 8, 286, 238, 265, 264, tờ bản đồ số 12, 16, đất tọa lạc tại khu V, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An để đảm bảo cho khoản nợ vay của Ngân hàng.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông V, chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Q đối với tiền vay. Sau khi xét xử sơ thẩm Ngân hàng TMCP Q kháng cáo không đồng ý vô hiệu hợp đồng thế chấp, các đương sự còn lại không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét nội dung liên quan đến yêu cầu kháng cáo của đương sự.

[3] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Q, thấy rằng:

[3.1] Xét yêu cầu của Ngân hàng TMCP Q về thu thập chứng cứ:

[3.1.1] Đối với ông Bùi Nhật L1, thấy rằng: Theo hồ sơ vay vốn do Ngân hàng TMCP Q cung cấp thể hiện người thụ hưởng tiền vay là ông Bùi Nhật L1 nên Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành triệu tập ông Bùi Nhật L1 tham gia tố tụng trong vụ án. Tuy nhiên, Tòa án đã thu thập được “Trích lục khai tử” của ông Bùi Nhật L1, xác định ông L1 đã chết vào ngày 16/02/2019. Mặt khác, theo người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng xác nhận thì việc ông Bùi Nhật L1 đứng tên người thụ hưởng vay là đúng theo quy chế cho vay của Ngân hàng TMCP Q

nhưng chủ thể vay và chủ thể Ngân hàng TMCP Q yêu cầu thanh toán là ông Huỳnh Bửu T1 nên việc đưa những người thừa kế theo pháp luật của ông Bùi Nhật L1 vào tham gia tố tụng không làm thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng cũng như không thay đổi bản chất sự việc và trách nhiệm thanh toán nợ. Người đại diện của Ngân hàng xác định, ông T1 là người trực tiếp vay tiền, mục đích vay tiền của ông T1 là tiêu dùng, Ngân hàng cho vay đúng mục đích. Như vậy, ông L1 và ông T1 sử dụng tiền vay như thế nào là giao dịch riêng giữa ông L1 và ông T1. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm không đưa những người thừa kế theo pháp luật của ông Bùi Nhật L1 vào tham gia tố tụng trong vụ án là phù hợp. Những người thừa kế theo pháp luật của ông L1 và ông T1 có quyền tranh chấp bằng vụ án khác khi có yêu cầu và được thực hiện theo quy định của pháp luật.

[3.1.2] Đối với yêu cầu thu thập thêm chứng cứ làm rõ bản chất sự thật của các giao dịch dân sự giữa các đương sự, thấy rằng: Sau khi thụ lý lại vụ án, Toà án cấp sơ thẩm đã thực hiện đầy đủ các thủ tục xác minh, tổng đạt đối với bà Nguyễn Thị Kim L, bà Nguyễn Thị N, ông Lê Ngọc T, ông Huỳnh Bửu T1 và ông Nguyễn Hữu N2. Tuy nhiên, các đương sự vẫn vắng mặt, không có phản hồi về các yêu cầu khởi kiện trong vụ án cũng như bản chất các giao dịch dân sự trong vụ án; trong khi đó ông Bùi Nhật L1 đã chết nên Toà án không thể tiến hành làm việc, đối chất lời khai của các đương sự. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự về nghĩa vụ chứng minh của đương sự, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án để xem xét, giải quyết vụ án là đúng.

[3.2] Quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Ngày 16/12/1998, ông Lê Hoài V được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 507637 các thửa đất số 8, 286, 238, 265, 264, tổng diện tích 11.802m², tờ bản đồ số 12, 16, đất tọa lạc tại khu V, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Ngày 21/3/2017, ông Lê Ngọc T được Chi nhánh V2 đăng ký quyền sử dụng đất tại huyện Đ xác nhận chính lý tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trên cơ sở hợp đồng uỷ quyền giữa ông V với bà N, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V do bà N đại diện với ông T).

Ngày 24/3/2017, ông Huỳnh Bửu T1 được Chi nhánh V2 đăng ký quyền sử dụng đất tại huyện Đ xác nhận chính lý tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông T1).

[3.3] Về hiện trạng tài sản tranh chấp:

Căn cứ Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 02/6/2020 và ngày 28/3/2023 của Toà án nhân dân huyện Đức Hoà, hiện trạng tài sản trên đất gồm:

- Trên thửa đất số 286, tờ bản đồ số 12 và thửa đất số 8, tờ bản đồ số 16 có: 02 căn nhà chính, 05 mái che, nhà phụ, nhà vệ sinh, trụ cổng, cửa cổng, hàng rào, và khu mộ của gia đình ông V. Các tài sản trên đất hiện do ông Lê Hoài V sinh

sống và quản lý cùng gia đình gồm: Ông Lê Hải D3, bà Võ Thị Đ, anh Lê Trường G, cháu Lê Quốc T2, cháu Lê Thị Hồng Y, bà Trương Ngọc M1, bà Lê Thị Kiều T3.

- Trên thửa đất số 238, 264, 265, tờ bản đồ số 12 do ông Lê Hải D3 canh tác lúa.

Căn cứ Mệnh trích đo địa chính số 34-2020 do Công ty TNHH Đ1 lập ngày 26/6/2020 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 09/7/2020: Thửa đất số 286, tờ bản đồ số 12 và thửa đất số 8, tờ bản đồ số 16, tổng diện tích đo đạc thực tế là 2.690,3m², đất tọa lạc tại khu vực 3, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Căn cứ Mệnh trích đo địa chính số 30-2020 do Công ty TNHH Đ1 lập ngày 22/6/2020 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 30/6/2020: Thửa đất số 238, 264, 265, tờ bản đồ số 12, tổng diện tích đo đạc thực tế là 8.036,3m², đất tọa lạc tại khu vực 3, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Căn cứ vào Chứng thư thẩm định giá số 122 ngày 14/4/2023 của Công ty Cổ phần T5, quyền sử dụng thửa đất số 8, 286, 238, 265, 264 tờ bản đồ 12, 16, đất tọa lạc tại khu V, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An, có tổng giá trị thành tiền là 5.740.345.000 đồng; tổng giá trị các tài sản trên đất là 535.447.000 đồng.

Quyền sử dụng thửa đất số 8, 286, 238, 265, 264, tờ bản đồ 12, 16, đất tọa lạc tại khu V, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An, hiện nay do ông Huỳnh Bửu T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Các thửa đất và toàn bộ tài sản trên đất nêu trên hiện do gia đình ông V đang quản, lý, sử dụng.

[3.4] Xét hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Lê Hoài V với bà Nguyễn Thị N được Văn phòng C4, quyền 02TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 13/02/2017, đối với diện tích 11.802m² thuộc các thửa số 8, 286, 238, 265, 264, tờ bản đồ 12, 16, đất tọa lạc tại khu V, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An, thấy rằng:

Hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất giữa ông Lê Hoài V với bà Nguyễn Thị N ngày 13/02/2017 được công chứng tại Văn phòng C4 nên đảm bảo về mặt hình thức.

Ông Lê Hoài V trình bày ông vay của bà Nguyễn Thị Kim L số tiền 300.000.000 đồng, để làm tin bà L yêu cầu ông giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ký hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất. Do bà L là người thành phố Hồ Chí M2 không đứng được tên hợp đồng về quyền sử dụng đất nên bà L yêu cầu ông ký hợp đồng ủy quyền cho bà Nguyễn Thị N là người của bà L. Mục đích ủy quyền là để đảm bảo cho việc vay tiền, thực tế không có việc ủy quyền quyền sử dụng đất cho bà N và xuất trình được chứng cứ là giấy ghi nội dung vay số tiền 300.000.000 đồng cùng ngày 13/02/2017.

Theo lời khai của bà Nguyễn Thị N xác định, ngày 13/02/2017, bà N có cho bà L mượn số tiền 300.000.000 đồng và có làm hợp đồng ủy quyền quyền sử

dụng đất với người của bà L là ông Lê Hoài V nhưng do thời gian quá lâu bà L không trả tiền cho bà nên bà N đã lập thủ tục chuyển nhượng lại đất nhờ ông T đứng tên dùm và sau đó bà nhờ ông T chuyển nhượng các thửa đất này lại cho ông T1 được số tiền 350.000.000 đồng. Nay ông V tranh chấp yêu cầu vô hiệu các hợp đồng ủy quyền/chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến diện tích 11.802m² thuộc các thửa số 8, 286, 238, 265, 264 để ông V kê khai, đăng ký lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thì bà N không có ý kiến vì bà N đã thu hồi được số tiền 300.000.000 đồng.

Theo nội dung tờ “Hợp đồng vay tiền (có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)” đề ngày 13/02/2017, thể hiện ông V vay của bà L số tiền 300.000.000 đồng, ông V thế chấp cho bà L tạm giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 507637 cấp ngày 16/12/1998 (BL 209).

Như vậy, lời trình bày của ông V phù hợp lời khai của bà N và các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án là có căn cứ xác định hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất giữa ông V và bà N ngày 13/02/2017 được ký kết là nhằm che giấu cho giao dịch vay tài sản. Mặt khác, trên đất có nhà của gia đình ông V nhưng trong hợp đồng ủy quyền không đề cập và từ khi giao kết hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất đến nay ông V và gia đình vẫn canh tác, quản lý, sử dụng đất, không có việc giao nhận nhà, đất.

Toà án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất giữa ông Lê Hoài V với bà Nguyễn Thị N ngày 13/02/2017 bị vô hiệu theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 là đúng.

[3.5] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Lê Hoài V do bà Nguyễn Thị N đại diện với ông Lê Ngọc T được Văn phòng C4 công chứng số 3167, quyền 02TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 28/02/2017, đối với diện tích 11.802m² thuộc các thửa số 8, 286, 238, 265, 264, tờ bản đồ số 12, 16, đất tọa lạc tại khu V, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An, thấy rằng:

Nội dung hợp đồng thể hiện đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất, không tài sản trên đất, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 300.000.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị N xác định do thời gian quá lâu bà L không trả tiền nên bà N đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Ngọc T và nhờ ông T bán đất lại cho ông Huỳnh Bửu T1 được số tiền 350.000.000 đồng. Ông Lê Ngọc T xác định năm 2017, ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà N diện tích 11.802m² thuộc các thửa số 8, 286, 265, 264, nhưng thực tế đó chỉ là thủ tục trên giấy tờ ông đứng tên dùm bà N, không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà N và sau đó ông đã làm theo yêu cầu của bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa đất này cho ông Huỳnh Bửu T1. Toàn bộ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà N nhận, ông không nhận bất kỳ khoản lợi nào từ việc chuyển nhượng này, ông T không biết đất ở đâu (BL505).

Như vậy, có căn cứ xác định giữa bà N và ông T không có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ là nhờ đứng tên dùm. Do đó, ông T

không được xác định là người thứ ba ngay tình và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Hoài V do bà Nguyễn Thị N đại diện với ông Lê Ngọc T được xác lập căn cứ vào hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất giữa ông V với bà N vào ngày 13/02/2017 bị vô hiệu nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cũng bị vô hiệu.

[3.6] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Lê Ngọc T với ông Huỳnh Bửu T1 được Văn phòng C4 công chứng số 5004, quyền 03TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 21/3/2017, đối với diện tích 11.802m² thuộc các thửa số 8, 286, 238, 265, 264 tờ bản đồ số 12, 16, đất tọa lạc tại khu V, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An, thấy rằng:

Đối tượng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Lê Ngọc T với ông Huỳnh Bửu T1 là các thửa đất số 8, 286, 238, 265, 264, không tài sản trên đất. Giá chuyển nhượng các thửa đất này được ghi trong hợp đồng là 20.000.000 đồng.

Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất nêu trên, trên đất đã có một số công trình kiến trúc gồm nhà ở, các công trình phụ và khu mộ thuộc quyền sở hữu của gia đình ông V. Thời điểm này, tất cả các thửa đất do ông V và gia đình đang sinh sống, quản lý sử dụng nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đề cập đến tài sản trên đất, không có văn bản nào thể hiện các bên có thoả thuận về tài sản trên đất. Ông T1 không tìm hiểu rõ về tài sản cũng như chủ thể quản lý đất. Trong khi đó, ông T xác định ông chỉ là người đứng tên dùm bà N các thửa đất này, ông không biết các thửa đất này ở đâu, hiện nay nhà và đất vẫn do gia đình ông V quản lý, sử dụng nên có căn cứ xác định ông T và ông T1 không có việc giao nhận đất trên thực tế. Cũng không có chứng cứ chứng minh bà N có giao đất cho ông T1.

Do đó, không có cơ sở xác định ông T1 là người thứ ba ngay tình theo Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông T1 bị vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo Điều 408 Bộ luật Dân sự 2015.

[3.7] Xét yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Q về việc yêu cầu ông Huỳnh Bửu T1 trả số tiền gốc và lãi theo hợp đồng cho vay số 373/17/HĐCV/101-9390 ngày 13/4/2017, thấy rằng:

Theo nội dung của hợp đồng vay thể hiện Ngân hàng cho ông Huỳnh Bửu T1 vay số tiền 1.470.000.000 đồng, mục đích vay tiền là tiêu dùng được ghi trong hợp đồng tín dụng. Mặc dù, ông T1 trình bày ông T1 không nhận tiền vay từ Ngân hàng mà ông T1 vay tiền theo yêu cầu của ông Nguyễn Hữu N2 và hồ sơ vay vốn thể hiện người thụ hưởng tiền vay là ông Bùi Nhật L1. Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện cho Ngân hàng xác định, hồ sơ Ngân hàng cho ông T1 vay đúng mục đích vay, Ngân hàng chuyển tiền vay vào tài khoản của ông Bùi Nhật L1 là thực hiện theo yêu cầu của ông T1 được thể hiện rõ trong hồ sơ vay vốn. Do đó, ông T1 vẫn là chủ thể vay tiền và ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng, trách nhiệm thanh toán tiền vay là của ông T1. Tòa án cấp sơ thẩm đã

đưa ông Nguyễn Hữu N2 tham gia tố tụng trong vụ án, đã tiến hành xác minh nơi cư trú, tổng đạt thông báo thụ lý, các văn bản tố tụng cần thiết cho ông N2, nhưng ông N2 vẫn vắng mặt, cũng không có văn bản trình bày ý kiến nên không có căn cứ xem xét lời trình bày của ông T1 về việc vay tiền của Ngân hàng theo yêu cầu của ông N2. Quan hệ giữa ông T1, ông N2, ông L1 là quan hệ pháp luật khác, các đương sự có quyền khởi kiện sau bằng vụ án khác khi không thỏa thuận được.

Do ông T1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Q, Ngân hàng có quyền khởi kiện yêu cầu ông T1 thanh toán toàn bộ số tiền vay và lãi phát sinh là phù hợp. Ông T1 không có phản hồi hay cung cấp chứng cứ nào liên quan đến việc trả gốc và lãi, cũng không có phản hồi liên quan đến số tiền gốc và lãi mà Ngân hàng yêu cầu nên theo Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào những chứng cứ đã có trong hồ sơ vụ án làm căn cứ xác định tiền nợ gốc và lãi ông T1 còn nợ Ngân hàng là đúng.

Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q về việc yêu cầu ông Huỳnh Bửu T1 trả số tiền gốc còn nợ là 1.119.281.645 đồng, tiền lãi trong hạn là 716.849.132 đồng, tiền lãi quá hạn là 391.729.706 đồng, tiền lãi chậm trả là 246.283.851 đồng; tổng cộng gốc và lãi là 2.474.144.334 đồng (tính đến ngày 29/9/2023) và thanh toán tiền lãi phát sinh trên số tiền gốc theo mức lãi suất ghi trong hợp đồng cho vay số 373/17/HĐCV/101-9390 ngày 13/4/2017 từ ngày 30/9/2023 cho đến khi ông T1 thanh toán đầy đủ số tiền vay là phù hợp với quy định tại Điều 466 Bộ luật Dân sự 2015 và Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng là đúng. Sau khi xét xử sơ thẩm ông T1 không kháng cáo.

[3.8] Xét yêu cầu của Ngân hàng TMCP Q về việc yêu cầu trong trường hợp ông T1 không có khả năng thanh toán tiền vay thì Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 11.802m² thuộc các thửa số 8, 286, 238, 265, 264, tờ bản đồ số 12, 16, đất tọa lạc tại khu V, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00132ASĐĐ/0706-LA do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 16/12/1998, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 24/3/2017 do ông T1 là chủ sở hữu để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Xét thấy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Bửu T1 là căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Ngọc T và ông Huỳnh Bửu T1 bị vô hiệu. Tại thời điểm nhận thế chấp tài sản, trên các thửa số 8, 286, 238, 265, 264 đã tồn tại nhà ở, các công trình phụ và khu mộ của gia đình ông V. Những tài sản này tồn tại trước khi Ngân hàng nhận thế chấp. Tại thời điểm Ngân hàng nhận thế chấp quyền sử dụng đất thì tất cả các thửa đất và tài sản trên đất do ông V và gia đình là người trực tiếp quản lý, sử dụng nhưng khi thẩm định Ngân hàng không xác minh thực tế cụ thể đối với chủ thể đang quản lý và sinh sống trên đất. Hồ sơ vay vốn và thẩm định của Ngân hàng không thể hiện có ý kiến của những người đang sinh sống, quản lý các thửa đất. Việc gia đình ông V quản lý nhà và đất không phải là sử dụng thuê hay ở nhờ của ông T1

nên không có cơ sở xác định Ngân hàng là người thứ ba ngay tình theo Điều 133 Bộ luật Dân sự. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng là phù hợp. Chấp nhận yêu cầu của ông V về việc vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng TMCP Q với ông Huỳnh Bửu T1 do Văn phòng công chứng Võ Văn N1 chứng thực số 3725, quyển số 8TP/CC – SCC HĐGD, ngày 13/4/2017 là đúng.

[3.9] Về trách nhiệm liên đới: Ngân hàng TMCP Q xác định không yêu cầu chủ thể khác có trách nhiệm liên đới với ông Huỳnh Bửu T1 nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc cá nhân ông T1 trả nợ là đúng.

[3.10] Về hậu quả pháp lý và bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu:

Các đương sự không có yêu cầu xử lý giao dịch vay giữa ông V với bà L, bà N cũng như hậu quả pháp lý khi vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà N với ông T, giữa ông T với ông T1 trong cùng vụ án này nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là đúng; các đương sự có quyền khởi kiện sau bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật. Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông T1 và Ngân hàng bị vô hiệu thì tài sản thế chấp không còn là tài sản đảm bảo cho khoản nợ vay.

[4] Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được chỉnh lý tên chủ sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, ông T1, thấy rằng:

Theo hướng dẫn của Tòa án nhân dân tối cao tại Văn bản số 64/TAND-TC-PC ngày 03/4/2019, theo Điều 195 của Luật Đất đai thì trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận hoặc xác nhận nội dung biến động do chuyển quyền sử dụng đất do Chính phủ quy định, Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chuyển quyền dựa trên cơ sở hợp đồng. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện các quyền theo quy định và trong trường hợp phải cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất. Như vậy, theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp thực hiện hợp đồng là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C4, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L chỉnh lý sang tên, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, ông Thiện dựa trên các hợp đồng đã bị vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên hủy việc chỉnh lý sang tên, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Bên có nghĩa vụ (Ngân hàng TMCP Q) có nghĩa vụ nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thu hồi, điều chỉnh, cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự theo quy định của pháp luật. Trường hợp các đương sự không nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền, C6, Chi nhánh Văn phòng C4 tại huyện Đ căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thu hồi, điều chỉnh biên động, cấp đổi hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng cho các bên đương sự.

Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

Từ những phân tích nêu trên, Ngân hàng TMCP Q kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh làm thay đổi nội dung vụ án nên không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q. Chấp nhận toàn bộ đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng TMCP Q phải chịu án phí do kháng cáo không được chấp nhận.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q.

Giữ nguyên quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 291/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Căn cứ Điều 5, Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 483, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 124, 131, 133, 408, 463, 466, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 91 Luật Tổ chức tín dụng năm 2010; các Điều 26, 27, 29 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hoài V về việc “Tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” đối với bà Nguyễn Thị N, ông Lê Ngọc T, ông Huỳnh Bửu T1, Ngân hàng TMCP Q.

1.1. Tuyên bố các văn bản công chứng sau đây vô hiệu:

- Hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất diện tích 11.802m² thuộc các thửa đất số 8, 286, 238, 265, 264, tờ bản đồ số 12, 16, đất tọa lạc tại khu V, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An giữa ông Lê Hoài V với bà Nguyễn Thị N được Văn phòng C4, quyền 02TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 13/02/2017.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 11.802m² thuộc các thửa đất số 8, 286, 238, 265, 264, tờ bản đồ số 12, 16, đất tọa lạc tại khu V, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An giữa ông Lê Hoài V do bà Nguyễn Thị N đại diện với ông Lê Ngọc T được Văn phòng C4 công chứng số 3167, quyền 02TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 28/02/2017.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 11.802m² thuộc các thửa đất số 8, 286, 238, 265, 264, tờ bản đồ số 12, 16, đất tọa lạc tại khu V, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An giữa ông Lê Ngọc T với ông Huỳnh Bửu T1 được Văn phòng C4 công chứng số 5004, quyền 03TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 21/3/2017.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 418/17/HĐTC-9313 đối với diện tích 11.802m² thuộc các thửa đất số 8, 286, 238, 265, 264, tờ bản đồ số 12, 16, đất tọa lạc tại khu V, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An giữa Ngân hàng TMCP Q với ông Huỳnh Bửu T1 do Phòng C5 tỉnh Long An (nay là Văn phòng C3) công chứng số 3725, quyền số 8TP/CC – SCC HĐGD, ngày 13/4/2017.

1.2. Các đương sự có liên quan được quyền khởi kiện tranh chấp hợp đồng vay và giải quyết hậu quả pháp lý về việc tuyên bố các văn bản công chứng trên vô hiệu bằng vụ án khác khi có yêu cầu.

1.3. Các đương sự có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đề đăng ký, kê khai, cấp, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật về đất đai. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết vụ án đối với quyền sử dụng đất các thửa đất số 8, 286, 238, 265, 264, tờ bản đồ số 12, 16, đất tọa lạc tại khu V, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Vị trí đất dính kèm Mảnh trích đo địa chính số 34-2020 do Công ty TNHH Đ1 lập ngày 26/6/2020, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 09/7/2020 và Mảnh trích đo địa chính số 30-2020 do Công ty TNHH Đ1 lập ngày 22/6/2020, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 30/6/2020 .

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đã cấp).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” với ông Huỳnh Bửu T1.

Buộc ông Huỳnh Bửu T1 có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q tổng cộng gốc và lãi là 2.474.144.334 đồng (hai tỷ bốn trăm bảy mươi bốn triệu một trăm bốn mươi bốn nghìn ba trăm ba mươi bốn đồng) (tính đến ngày 29/9/2023), trong đó số tiền gốc còn nợ là 1.119.281.645 đồng (một tỷ một trăm mười chín triệu hai trăm tám mươi một nghìn sáu trăm bốn mươi lăm đồng), tiền lãi trong hạn là 716.849.132 đồng (bảy trăm mười sáu triệu tám trăm bốn mươi chín nghìn một trăm ba mươi hai đồng), tiền lãi quá hạn là 391.729.706 đồng (ba trăm chín mươi một triệu bảy trăm hai mươi chín nghìn bảy trăm lẻ sáu đồng) và tiền lãi chậm trả là 246.283.851 đồng (hai trăm bốn mươi sáu triệu hai trăm tám mươi ba nghìn tám trăm năm mươi một đồng).

Kể từ ngày 30/9/2023 đến khi thi hành án xong toàn bộ số tiền trên, ông Huỳnh Bửu T1 còn phải trả cho Ngân hàng TMCP Q tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 373/17/HĐCV/101-9390 ngày 13/4/2017 tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả.

3. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP Q về việc yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng các thửa đất số 8, 286, 238, 265, 264, tờ bản đồ số 12, 16, đất tọa lạc tại khu V, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá: Ông Lê Hoài V tự nguyện chịu 57.600.000 đồng (năm mươi bảy triệu sáu trăm nghìn đồng), đã chi phí xong. Ngân hàng TMCP Q phải chịu 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) và đã chi phí xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Buộc bà Nguyễn Thị N chịu 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng).

5.2. Buộc ông Huỳnh Bửu T1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

5.3. Buộc ông Huỳnh Bửu T1 phải chịu 81.483.000 đồng (tám mươi một triệu bốn trăm tám mươi ba nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

5.4. H lại cho Ngân hàng TMCP Q2 tiền tạm ứng án phí đã nộp là 32.336.000 (ba mươi hai triệu ba trăm ba mươi sáu nghìn đồng) đồng theo biên lai thu số 0004948 ngày 19/6/2019 của Chi cục Thi hành án huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

5.5. Ông Lê Hoài V không phải chịu. H lại ông Lê Hoài V tiền tạm ứng án phí đã nộp gồm: 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004017 và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004018, cùng ngày 17/01/2019; 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0006155 và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0006156 và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0006157, cùng ngày 31/8/2020; 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0005785 ngày 08/7/2020, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng TMCP Q phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005901 ngày 05/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

7. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: Trong 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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 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.

8. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

Huỳnh Thị Hồng Vân