

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 174/2024/DS-PT

Ngày 02-4-2024

V/v tranh chấp yêu cầu vô hiệu hợp
đồng uỷ quyền, hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hợp
đồng thế chấp 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 Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán:

Ông Huỳnh Hữu Nghĩa

Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Ngô Hồng Thuý – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Ông Lê Ngọc Hiền – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 3 và ngày 02 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 34/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 01 năm 2024 về việc “tranh chấp yêu cầu vô hiệu hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 117/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 39/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** ông Phạm Đức T, sinh năm: 1982;

Địa chỉ: Ấp C, xã M, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Nguyễn Văn T1, sinh năm: 1959; địa chỉ: số A, Khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

(Theo văn bản uỷ quyền ngày 29/6/2021 và được ông Nguyễn Đức T2 đồng ý tại phiên tòa phúc thẩm).

- **Bị đơn:** ông Đặng Quang K (chết ngày 25/10/2023).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn:

1. Ông Đặng Văn L, sinh năm 1961;

2. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1955;

Cùng địa chỉ: Khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

3. Đặng Khải H, sinh ngày 11/6/2014.

Người đại diện hợp pháp của Đặng Khải H: bà Nguyễn Thị Thu T3, sinh năm: 1989; địa chỉ: số A, Ấp C Nhà T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

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

1. Văn phòng công chứng Phạm Quốc T4.

Địa chỉ: số A L nổi dài, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An.

2. Văn phòng công chứng T.

Địa chỉ: Khu phố C, T, huyện T, tỉnh Long An.

3. Ông Nguyễn Thành T5, sinh năm: 1985;

Địa chỉ: Khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

4. Ông Lương Hoàng D, sinh năm: 1963;

Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

5. Ông Nguyễn Phước V, sinh năm: 1988;

Địa chỉ: số B, Quốc lộ A, Phường E, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của ông V: ông Nguyễn Thanh T6, sinh năm: 1973; địa chỉ: 1 Quốc lộ A, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 04/02/2023).

6. Ngân hàng TMCP B.

Địa chỉ: 1 đường H, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP B: ông Nguyễn Bá T7, Chuyên viên Trung tâm xử lý nợ pháp lý, khối xử lý nợ.

(Theo văn bản ủy quyền thường xuyên số 97214/2023/QĐ-LPBank.GSKD&XLN ngày 11/7/2023 và văn bản ủy quyền số 188/2024/UQ-LPBank.LA ngày 18/3/2024).

7. Văn phòng công chứng Hồ Thị Hồng L1.

Địa chỉ: số B, đường L, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:*

1. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP B;

2. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phước V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 29/5/2019 và các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Phạm Đức T cũng như người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T1 trình bày:

Vào năm 2021, do cần tiền nên qua sự giới thiệu của ông Nguyễn Thành T5, ông T có vay của ông Đặng Quang K số tiền 100.000.000 đồng, lãi suất theo thỏa thuận miệng là 1% một tháng, việc vay tiền hai bên có làm giấy tay vào ngày 11/5/2021, có ông Lương Hoàng D chứng kiến. Để đảm bảo cho khoản tiền vay thì ông K yêu cầu ông T làm hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng các thửa đất số 1628 diện tích 1347m², thửa số 42 diện tích 5334m², thửa số 274 diện tích 2398m², tờ bản đồ số 2, 3, 3, loại đất lúa, đất tọa lạc tại Ấp C, xã M, huyện T, tỉnh Long An cho ông K theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 536799 vào sổ số 1488QSDĐ/2639 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 25/12/2002 cho ông T. Khi ông T liên hệ ông T5 để trả tiền lãi nhiều lần thì không liên hệ được. Ông T tìm hiểu thì được biết ông K đã chuyển nhượng toàn bộ đất của ông T cho ông Nguyễn Phước V, đất ông T quản lý sử dụng trồng lúa, mai và xây dựng nhà ở không ai tranh chấp khiếu nại.

Ông T có đơn tố cáo hành vi lừa đảo của ông K tại cơ quan công an. Trong quá trình giải quyết vụ việc tại cơ quan điều tra Công an thành phố T và trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân huyện T thì ông Đặng Quang K thừa nhận có cho ông Phạm Đức T vay tiền và ông K vay tiền của ông V nên lập các hợp đồng giả tạo chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T sang ông V. Đồng thời các bên cùng thống nhất hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông V trả lại quyền sử dụng đất cho ông T và ông K cũng cam kết chịu trách nhiệm trả tiền vay lại cho ông V (ông K đã đưa trước cho ông V 50.000.000đồng). Nhưng sau đó thì ông V lại lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đem thế chấp để vay tiền tại Ngân hàng TMCP B. Nhận thấy việc làm trên của ông Nguyễn Phước V là không đúng quy định của pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T nên ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng ủy quyền số công chứng 2597 quyền số 02/2021TP/CC-SCC/HĐGD đã được Văn phòng công chứng Phạm Quốc T4 chứng nhận ngày 11/5/2021 giữa ông Phạm Đức T với ông Đặng Quang K.

- Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do Văn phòng công chứng T xác nhận ngày 22/10/2021 giữa ông Phạm Đức T ủy quyền ông Đặng Quang K với ông Nguyễn Phước V.

Yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết kiến nghị các cơ quan chức năng có thẩm quyền về quản lý đất đai cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Đức T. Ông Phạm Đức T cam kết hoàn trả lại toàn bộ số tiền vay gốc 100.000.000đồng và lãi suất chậm trả theo quy định của pháp luật. Ông T tự nguyện trả cho ông K 100.000.000 đồng tiền vốn và 30.000.000 đồng tiền lãi, ông T giao cho ông T6 là người đại diện theo ủy quyền của ông V, ông K đồng ý việc thỏa thuận trên giao tiền cho ông V, các bên đã giao nhận xong.

- Không công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 27/8/2022 giữa Ngân hàng TMCP B với ông Nguyễn Phước V là hợp pháp.

Bị đơn ông Đặng Quang K do ông Nguyễn Phước Đ là người đại diện trình bày:

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông K đồng ý. Ông K đồng ý vô hiệu hợp đồng ủy quyền số công chứng 2597 quyền số 02/2021TP/CC-SCC/HĐGD đã được Văn phòng công chứng Phạm Quốc T4 chứng nhận ngày 11/5/2021 giữa ông Phạm Đức T với ông Đặng Quang K và vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Đức T ủy quyền ông Đặng Quang K với ông Nguyễn Phước V, do Văn phòng công chứng T xác nhận ngày 22/10/2021. Lý do các hợp đồng trên là hợp đồng giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay tiền giữa ông K và ông T và ông K với ông V. Ông K đồng ý trả cho ông V 1.050.000.000 đồng, lý do hợp đồng chuyển nhượng giữa ông K và ông V là giả tạo do che dấu hợp đồng vay tiền giữa ông K và ông V, và giữa ông T với ông K.

Ông K xác định ngày 11/5/2021 giữa ông K và ông T có thỏa thuận ông K cho ông T vay số tiền 100.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 2%/tháng, hai bên có lập giấy tay. Để đảm bảo cho khoản vay này, ông T đã ký hợp đồng ủy quyền số 2597, ngày 11/5/2021 tại Văn phòng công chứng Phạm Quốc T4 cho ông K toàn quyền định đoạt 03 thửa đất số 1628, diện tích 1347m², thửa đất số 42, diện tích 5334m², thửa đất số 274, diện tích 2398m², cùng tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Long An. Đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền số 2597, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4663 vô hiệu, ông Đ đại diện ông K đồng ý, vì đây không phải là chuyển nhượng thật, mà chỉ là hợp đồng giả tạo nhằm che dấu khoản vay giữa hai bên.

Ngày 22/10/2021 ông K đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4663 tại Văn phòng Phạm Quốc T4 chuyển nhượng 03 thửa đất này cho ông Nguyễn Phước V, thực chất hợp đồng này chỉ là hợp đồng để đảm bảo khoản vay giữa ông K và ông V. Ông K xác định còn nợ ông V số tiền 900.000.000 đồng. Đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và giao đất của ông V thì ông K không đồng ý, vì đây chỉ là hợp đồng giả tạo, che giấu hợp đồng vay tiền.

Đối với yêu cầu của Ngân hàng B yêu cầu ông V phải trả số tiền 1.472.025.000 đồng và lãi đến ngày 27/6/2023 số tiền 7.476.630 đồng, tiếp tục tính lãi đến ngày xét xử theo quy định tại hợp đồng tín dụng, ông Đ đại diện ông K không có ý kiến đối với yêu cầu này, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Việc ông T tự nguyện trả cho ông K 100.000.000 đồng tiền vốn và 30.000.000 đồng tiền lãi ông K thống nhất nhận, nhưng ông K trả cho ông V 130.000.000 đồng. Theo yêu cầu khởi kiện độc lập của ông V thì ông Đ là người đại diện theo ủy quyền của ông K đồng ý trả cho ông V số tiền vốn và lãi là 1.037.000.000 đồng. Ông K nhận của ông T 130.000.000 đồng, ông K trả cho ông V, như vậy ông K còn nợ ông V 907.000.000 đồng nhưng do làm ăn thất bại nên ông K chưa có tiền trả cho ông V.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng T trình bày:

Ngày 22/10/2021 ông Đặng Quang K và ông Nguyễn Phước V yêu cầu Văn phòng công chứng T công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa

ông Đặng Quang K với ông Nguyễn Phước V, giấy tờ do các bên cung cấp gồm 02 CMND, 02 sổ hộ khẩu, 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, 03 bản trích lục bản đồ địa chính do ông Phạm Đức T đứng tên, 01 hợp đồng ủy quyền do ông Phạm Đức T ủy quyền cho ông Đặng Quang K, 01 đơn xác nhận hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp của ông Nguyễn Phước V. Qua kiểm tra các giấy tờ đều hợp lệ, cùng sự thỏa thuận của các bên về giá chuyển nhượng, nghĩa vụ nộp thuế và các loại phí, lệ phí đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa các ông Đặng Quang K với ông Nguyễn Phước V, Văn phòng công chứng tiến hành soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng và cả hai đã tự đọc dự thảo hợp đồng và công nhận là đúng. Văn phòng công chứng in ấn và 02 bên ký, điền chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước sự chứng kiến của công chứng viên và văn bản được công chứng viên ký chứng nhận và xuất ngay sau đó có số công chứng 4663, quyền số 08/2021TP/CC-SCC/HĐGD. Do đó việc Văn phòng công chứng T chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là phù hợp qui định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Phạm Quốc T4 trình bày:

Vào ngày 11/5/2021 tại Văn phòng công chứng T4 có nhận được phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền của ông Phạm Đức T và hồ sơ đính kèm. Sau khi đối chiếu và kiểm tra tính xác thực việc yêu cầu công chứng cũng như sau khi xác định các chủ thể tham gia đủ năng lực hành vi dân sự và tham gia giao dịch là phù hợp pháp luật và không trái đạo đức xã hội cũng như các bên tự nguyện tham gia giao dịch, đã xuất trình và thực hiện đầy đủ các thủ tục theo qui định pháp luật về công chứng – do đó Văn phòng công chứng Phạm Quốc T4, đại diện công chứng viên Phạm Quốc T4 khẳng định rằng việc chứng nhận hợp đồng ủy quyền nêu trên là hoàn toàn đúng pháp luật, phù hợp đạo đức xã hội và phải được các bên nghiêm chỉnh thực hiện theo qui định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP B, Chi nhánh L2 do ông Phạm Minh T8 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Nguyễn Phước V ký với Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh L2 Hợp đồng tín dụng số HDTD8102022323 ngày 27/08/2022 và các Giấy đề nghị giải ngân kèm Khế ước nhận nợ, cụ thể:

Giấy đề nghị giải ngân kèm Khế ước nhận nợ số 8102022323/01 ngày 30/08/2022.

Số tiền vay: 500.000.000 đồng.

Thời hạn cho vay: 360 tháng kể từ ngày 31/08/2022 đến ngày 30/08/2052.

Lãi suất: 11%/năm. Lãi suất nợ gốc quá hạn: 150% Lãi suất cho vay trong hạn

Mục đích sử dụng tiền vay: Hoàn vốn mua đất.

Kỳ hạn trả nợ gốc: Gốc trả thành 360 kỳ (mỗi kỳ tương ứng 01 tháng). Số tiền trả cố định từ kỳ 01 đến kỳ 359 là: 1.389.000 đồng, kỳ cuối (kỳ 360) trả số tiền là: 1.349.000 đồng, kỳ trả gốc trùng kỳ trả lãi.

Kỳ hạn trả lãi: Lãi trả 01 tháng 01 lần theo dư nợ thực tế trả vào ngày 15 của kỳ trả lãi.

Giấy đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 8102022323/02 ngày 03/01/2023.

Số tiền vay: 1.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ đồng).

Thời hạn cho vay: 355 tháng kể từ ngày 04/01/2023 đến ngày 30/08/2052.

Lãi suất: 12,20%/năm. Lãi suất nợ gốc quá hạn: 150% Lãi suất cho vay trong hạn.

Mục đích sử dụng tiền vay: Hoàn vốn mua đất.

Kỳ hạn trả nợ gốc: Gốc trả thành 355 kỳ (mỗi kỳ tương ứng 01 tháng). Số tiền trả cố định từ kỳ 01 đến kỳ 354 là: 2.817.000 đồng, kỳ cuối (kỳ 355) trả số tiền là: 2.782.000 đồng, kỳ trả gốc trùng kỳ trả lãi.

Kỳ hạn trả lãi: Lãi trả 01 tháng 01 lần theo dư nợ thực tế, trả vào ngày 15 của kỳ trả lãi.

Tài sản đảm bảo khoản vay trên:

Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DC 726697, số vào sổ cấp GCN: CS 05269 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 18/11/2021. Tài sản thuộc sở hữu của ông Nguyễn Phước V.

Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DC 726698, số vào sổ cấp GCN: CS 05270 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 18/11/2021. Tài sản thuộc sở hữu của ông Nguyễn Phước V.

Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DC 726699, số vào sổ cấp GCN: CS 05271 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 18/11/2021. Tài sản thuộc sở hữu của ông Nguyễn Phước V.

Các nội dung cụ thể về đảm bảo tiền vay được thực hiện theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC8102022132 ngày 27/08/2022, công chứng tại Văn phòng công chứng Hồ Thị Hồng L1 ngày 27/08/2022, số công chứng: 6517, quyền số 08/2022TP/CC- SCC/HĐGD. Đăng ký Giao dịch đảm bảo ngày 30/08/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T, tỉnh Long An.

Thực hiện theo Hợp đồng tín dụng nêu trên Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh L2 đã giải ngân cho ông Nguyễn Phước V theo các Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 8102022323/01 ngày 30/08/2022 và 8102022323/02 ngày 03/01/2023 với tổng số tiền giải ngân là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng).

Tính đến nay ngày 27/06/2023, ông Nguyễn Phước V đã thanh toán 27.975.000 đồng tiền gốc và 115.137.764 đồng tiền lãi, dư nợ còn lại là 1.472.025.000 đồng.

Ngày 21/6/2023, Ngân hàng nhận được Công văn số 241/CV-TA của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Long An đề nghị Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh L2 xác định có yêu cầu độc lập không.

Ngân hàng nhận thấy tranh chấp tại vụ án số: 18/2023/TLST-DS ngày 13/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Long An ảnh hưởng đến khoản vay của ông Nguyễn Phước V tại L3 do đối tượng tranh chấp là tài sản đang được bảo đảm thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng thế chấp số: HDTC8102022132 ngày 27/08/2022.

Ngân hàng có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu ông Nguyễn Phước V thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền là: 1.479.501.630 đồng tạm tính đến ngày 27/06/2023. Trong đó

Nợ gốc: 1.472.025.000 đồng.

Nợ lãi: 7.476.630 đồng.

Đề nghị Tòa án tiếp tục tính lãi đến ngày xét xử theo quy định tại Hợp đồng tín dụng.

Trong thời gian chưa thanh toán nợ, ông Nguyễn Phước V phải chịu lãi suất như đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và các cam kết ký kết với Ngân hàng cho đến khi tất toán khoản vay.

Đề nghị ưu tiên thanh toán cho Ngân hàng trước khi xử lý tài sản bảo đảm, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ngân hàng là bên thứ ba ngay tình trong vụ án.

Ngay sau khi Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Nguyễn Phước V, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (nếu có) không trả nợ hoặc chỉ trả được một phần khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp đã ký thì Ngân hàng TMCP B được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý các tài sản đảm bảo nêu trên để thu hồi nợ vay.

Sau khi xử lý hết tài sản bảo đảm mà vẫn không trả hết nợ, ông Nguyễn Phước V có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng.

Hiện tại dư nợ gốc của ông V là 1.463.613.000 đồng và lãi phát sinh là 19.205.000 đồng.

Do các tài sản là quyền sử dụng đất bị tranh chấp nên ông V đã bổ sung tài sản thế chấp khác đó là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1191 tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại Ấp A xã M, huyện T, tỉnh Long An, diện tích 1534 m², loại đất lúa. Tài sản này được Ngân hàng định giá là 1.439.000.000 đồng đảm bảo cho dư nợ tối đa là 863.000.000 đồng. Do đó ông V còn phải nộp thêm cho Ngân hàng số tiền là 600.613.000 đồng thì Ngân hàng sẽ giải chấp phần tài sản mà ông T, ông K đang tranh chấp. Do ông V chưa nộp đủ tiền để giải chấp phần tài sản cũ nên Ngân hàng xác định không rút yêu cầu khởi kiện độc lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phước V do ông Nguyễn Thanh T6 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào ngày 22/10/2021, ông V có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 9.079m², gồm: thửa đất số 1628, diện tích 1.347m²; thửa đất số 42, diện tích 5.334m², thửa đất số 274, diện tích 2.398m², tờ bản đồ số 2, 3, 3 cùng loại đất lúa tọa lạc tại Ấp C, xã M, huyện T, tỉnh Long An của ông Phạm Đức T do ông Đặng Quang K đại diện theo ủy quyền ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Ông V đã đưa đủ tiền chuyển nhượng cho ông K 900.000.000 đồng và ông K cũng đã thỏa thuận chuyển giao 03 thửa đất cho ông V sử dụng vào ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng 22/10/2021 (Điều 3 của hợp đồng chuyển nhượng), đồng thời ông V đã đến cắm cọc ranh các thửa đất do người nhà của ông T chỉ ranh giới có sự chứng kiến của ông T. Trình tự thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất nêu trên đúng theo quy định của pháp luật nên ông V đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 726699 (thửa 274); DC 726698 (thửa 42); DC 726697 (thửa 1628) vào ngày 18/11/2021.

Hiện nay, ông V đã thế chấp 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên vay tiền của Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh L2 số tiền 1.500.000.000 đồng. Ông Vĩnh nhận chuyển nhượng đất hợp pháp từ người ủy quyền của ông T là ông Đặng Quang K, nên đối với yêu cầu khởi kiện của ông T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất số 274; 42; 1628 ông V không đồng ý.

Nay Ngân hàng TMCP B kiện đòi ông Vĩnh trả số tiền 1.479.501.630 đồng. Trong đó: tiền gốc là 1.472.025.000 đồng và tiền lãi là: 7.476.630 đồng và tiếp tục tính lãi đến ngày xét xử, ông V đồng ý trả số tiền nêu trên cho ngân hàng.

Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 9.079m², gồm thửa đất số 1628 (diện tích 1.347m²), thửa đất số 42 (diện tích 5.334m²), thửa đất số 274 (diện tích 2.398m²), tờ bản đồ số 2, 3, 3 cùng loại đất lúa tọa lạc tại Ấp C, xã M, huyện T, tỉnh Long An giữa ông Nguyễn Phước V và ông Phạm Đức T do người đại diện là ông Đặng Quang K thực hiện được Văn phòng công chứng T công chứng ngày 22/10/2021.

Trong trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông V thì ông V yêu cầu Tòa án xem xét buộc ông Đặng Quang K trả cho ông V số tiền 850.000.000 đồng và tính lãi 1%/tháng kể từ ngày 22/10/2021 đến ngày 22/9/2023 là 22 tháng. Tạm tính là 850.000.000đ x 1%/tháng x 22 tháng = 187.000.000 đồng. Tổng số tiền ông V yêu cầu ông K phải trả là 1.037.000.000 đồng.

Ông T6 là người đại diện theo ủy quyền của ông V có nhận của ông K 130.000.000 đồng. Như vậy ông K còn nợ của ông V 907.000.000 đồng, nay ông T6 là người đại diện theo ủy quyền của ông V chỉ yêu cầu ông K trả cho ông V 907.000.000 đồng. Ông V bổ sung thế chấp một tài sản khác theo giá thị trường là 1.800.000.000 đồng để đảm bảo cho khoản vay thay thế cho phân tài sản đang tranh chấp với ông T và ông K cho ngân hàng B. Ông T6 là người đại diện theo ủy quyền của ông V đề nghị Ngân hàng rút đơn khởi kiện ông V vì ông V đã có tài sản khác thế chấp bảo đảm cho khoản vay. Trường hợp Tòa án vô hiệu hợp đồng của ông V và không bảo lưu hợp đồng thế chấp của ông V tại ngân hàng thì ông V vẫn còn tài sản khác đã đưa cho ngân hàng để bảo đảm cho khoản vay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Hồ Thị Hồng L1 trình bày:

Ngày 27/8/2022 nhận được yêu cầu đăng ký thế chấp bên thế chấp là ông Nguyễn Phước V với bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP B Chi nhánh L2. Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ và kiểm tra giấy tờ tùy thân, giấy tờ về tài sản và tài liệu khác có liên quan, xét thấy các bên có đủ điều kiện để giao kết hợp đồng theo Điều 40, Điều 41 Luật Công chứng năm 2014. Văn phòng công chứng Hồ Thị Hồng L1 xin vâng mặt trong suốt quá trình tố tụng, Tòa án giải quyết theo qui định pháp luật.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và tiến hành hoà giải nhưng các đương sự không thoả thuận được với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 117/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện T đã căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 408, Điều 500 Bộ luật Dân sự; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Đức T đối với ông Đặng Quang K về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng ủy quyền.

- Hủy bỏ hợp đồng ủy quyền số công chứng 2597 quyền số 02/2021TP/CC-SCC/HĐGD đã được Văn phòng C2 chứng nhận ngày 11/5/2021 giữa ông Phạm Đức T với ông Đặng Quang K.

- Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C1 xác nhận ngày 22/10/2021 giữa ông Phạm Đức T ủy quyền ông Đặng Quang K với ông Nguyễn Phước V số công chứng 4663, quyền số 08/2021TP/CC-SCC/HĐGD.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản đối với diện tích đất được xác định theo qui định của khoản 3 Điều 100, khoản 2 Điều 170 Luật Đất đai 2013.

Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường, Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 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.

Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP B yêu cầu ông Nguyễn Phước V thanh toán theo hợp đồng tín dụng số HDTD8102022323 ngày 27/8/2022.

Buộc ông Nguyễn Phước V phải trả cho Ngân hàng TMCP B 1.459.407.000 đồng tiền vốn vay và 7.412.542 đồng tiền lãi vay, tổng cộng là 1.466.819.542 đồng.

Số tiền gốc vay 1.459.407.000 đồng ông Nguyễn Phước V phải trả lãi tiếp từ ngày 28/9/2023 đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất ghi trong Hợp đồng tín dụng số HDTD8102022323 ngày 27/8/2022.

Không chấp nhận yêu cầu bảo lưu hợp đồng thế chấp của Ngân hàng TMCP B. Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC8102022132 ngày 27/8/2022, công chứng tại Văn phòng công chứng Phạm Quốc T4 ngày 27/8/2022, số công chứng 6517, quyền số 08/2022TP/CC-SCC/HĐGD. Đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 30/8/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T, tỉnh Long An giữa Ngân hàng TMCP B với ông Nguyễn Phước V.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Phước V yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 9.079m², gồm thửa đất số 1628 diện tích 1.347m², thửa đất số 42(diện tích 5.334m²), thửa đất số 274 diện tích 2.398m², tờ bản đồ số 2, 3, 3 cùng loại đất lúa tọa lạc tại Ấp C, xã M, huyện T, tỉnh Long An giữa ông Nguyễn Phước V và ông Phạm Đức T do người đại diện là ông Đặng Quang K thực hiện được Văn phòng công chứng T công chứng ngày 22/10/2021.

Buộc ông Đặng Quang K phải trả cho ông Nguyễn Phước V 720.000.000 đồng tiền gốc và 199.483.000 đồng tiền lãi, tổng cộng 919.483.000 đồng.

Từ khi có đơn yêu cầu thi hành án đối với số tiền chưa trả thì ông Đặng Quang K còn phải trả thêm tiền lãi tương ứng với thời gian chậm thi hành theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Phạm Đức T không phải chịu án phí, hoàn trả cho ông T 600.000 đồng theo biên lai thu số 0002870 ngày 13/01/2023 và 0002869 ngày 13/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Long An.

Buộc ông Đặng Quang K phải chịu 39.584.490 đồng đối với số tiền ông K phải trả cho ông V và 300.000 đồng tiền án phí đối với yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, 300.000 đồng tiền án phí đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Buộc ông Nguyễn Phước V phải chịu 56.004.586 đồng án phí nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.855.000 đồng theo biên lai thu số 0001176 ngày 06/9/2023 và biên lai số 0001175 ngày 06/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Long An, ông Nguyễn Phước V phải nộp thêm 34.149.586 đồng.

Ngân hàng TMCP B chịu 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu giữ nguyên hợp đồng thế chấp không được chấp nhận nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 28.193.000 đồng theo biên lai thu số 0001066 ngày 30/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Long An. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP B 27.893.000 đồng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/10/2023, Ngân hàng TMCP B làm đơn kháng cáo, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm cho ưu tiên thanh toán cho Ngân hàng trước khi xử lý tài sản.

Ngày 11/10/2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phước V làm đơn kháng cáo, yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thoả thuận được với nhau, nguyên đơn ông Phạm Đức T do ông Nguyễn Văn T1 đại diện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm, tuy nhiên phía nguyên đơn khởi kiện với mục đích là huỷ bỏ các giao dịch hợp đồng để lấy lại quyền sử dụng đất, việc Tòa án tuyên vô hiệu hay huỷ bỏ là do Tòa án quyết định. Việc ông V thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền là trong thời gian các bên đang tranh chấp quyền sử dụng đất nên Ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phước V do ông Nguyễn Thanh T6 đại diện không rút đơn kháng cáo, trình bày thừa nhận vào năm 2022, khi ông T khởi kiện ông K tại Tòa án nhân dân huyện T, ông V có thoả thuận cho ông K chuộc lại quyền sử dụng đất với giá 1.050.000.000 đồng nhưng ông K chỉ trả cho ông V có 50.000.000 đồng, sau đó thì không thực hiện nên ông V đã thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền. Ông V vẫn yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông K và ông V để ông V thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền cho Ngân hàng, mặc dù ông V có đưa thửa đất số 1191 vào để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng nhưng không đủ để thanh toán nợ. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP B do ông Nguyễn Bá T7 đại diện không rút đơn khởi kiện độc lập và đơn kháng cáo, trình bày cho rằng, Ngân hàng là người thứ ba ngay tình, không biết có việc tranh chấp giữa các bên nên việc nhận thế chấp quyền sử dụng đất là có hiệu lực, không bị vô hiệu. Khi xem xét tài sản thế chấp, phía ngân hàng có tiến hành thẩm định, có thể hiện bằng biên bản thẩm định, được thể hiện bằng hình ảnh, trên đất hoàn toàn không có vật kiến trúc nên không thể cho rằng hợp đồng có đối tượng không thực hiện được, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để Ngân hàng xử lý tài sản thu hồi nợ.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP B và ông Nguyễn Phước V trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Xét kháng cáo của ông Nguyễn Phước V yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Phước V và ông Phạm Đức T, buộc ông Phạm Đức T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấy rằng:

Ngày 05/5/2022 tại Trung tâm hòa giải đối thoại của Tòa án nhân dân huyện T thì ông T, ông K và ông V thống nhất vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa ông T với ông K, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T ủy quyền cho ông K chuyển nhượng cho ông V. Từ khi nhận chuyển nhượng đất từ ông K thì ông V chưa nhận đất, khi ông V nhận chuyển nhượng đất từ ông K là đất lúa nhưng thực tế trên đất ông T đang trồng mai, san lấp nền làm nhà ở và đào ao nuôi cá, trồng lúa.

Bản chất hợp đồng chuyển nhượng giữa ông K với ông V là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay, các bên đã thống nhất chưa giao nhận đất, đất vẫn do ông T quản lý sử dụng. Trong quá trình giải quyết ông T6 là người đại diện theo ủy quyền

của ông V cũng đã nộp đơn yêu cầu ông K trả cho ông V số tiền mà ông K đã vay của ông V và yêu cầu tính lãi từ ngày vay đến khi xét xử trong trường hợp Tòa án vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T ủy quyền cho ông K chuyển nhượng cho ông V. Theo yêu cầu trả tiền và tính lãi của ông V thì ông K đồng ý và đề nghị cản trừ số tiền ông K đã trả cho ông V. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T ủy quyền cho ông K chuyển nhượng cho ông V.

Đối với yêu cầu ông K trả tiền cho ông V, ngày 20/10/2021 ông K nhận của ông V 900.000.000đồng, ngày 05/5/2022 ông K trả cho ông V 50.000.000đồng, ngày 12/9/2023 ông K trả ông V 130.000.000đồng, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông K trả cho ông V số tiền 720.000.000đồng vốn gốc và 199.483.000đồng tiền lãi, tổng là 919.483.000đồng là phù hợp.

Đối với kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP B yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC8102022132 ngày 27/8/2022 công chứng tại Văn phòng công chứng Hồ Thị Hồng L1 ngày 27/8/2022, đồng thời đề nghị ưu tiên thanh toán cho Ngân hàng trước khi xử lý tài sản bảo đảm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ngân hàng thấy rằng:

Hợp đồng thế chấp số HĐTC 8102022132 ngày 27/8/2022, để đảm bảo cho khoản vay ông V đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP B thửa đất số 1628 diện tích 1347m², thửa số 42 diện tích 5334m², thửa số 274 diện tích 2398m², tờ bản đồ số 2,3,3, loại đất lúa, đất tọa lạc tại Ấp C, xã M, huyện T, tỉnh Long An. Các thửa đất trên do ông V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc do ông T ủy quyền cho ông K chuyển nhượng. Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng công chứng Hồ Thị Hồng L1, có đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 30/08/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T, tỉnh Long An. Ngân hàng đã làm thủ tục xác nhận tình trạng đất và lập biên bản khảo sát hiện trạng nhà đất trên ba thửa đất đều là đất lúa nhưng thực tế từ trước đến nay thửa đất này do ông T quản lý sử dụng, trên đất ông T đào ao lấy đất làm nền cất nhà, trồng mai. Trong quá trình giải quyết, ngày 05/5/2022 tại Trung tâm hòa giải đối thoại ông T, ông K và ông V thống nhất xác nhận hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay và các bên thống nhất vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa ông K với ông V, vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa ông T với ông K. Ông V đã bổ sung tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1191 tờ bản đồ số 4 đất tọa lạc tại Ấp A xã M, huyện T, tỉnh Long An, diện tích 1534 m², loại đất lúa để đảm bảo cho hợp đồng vay. Do ông V đã xác nhận hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo nên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng thì không còn tài sản để đảm bảo khoản vay nên ông V cũng đã tự nguyện đưa tài sản khác để đảm bảo cho khoản vay. Hơn nữa, khi ông V thế chấp các thửa đất tranh chấp cho Ngân hàng ngày 27/8/2022 thì trước đó giữa ông T và ông K đã tranh chấp được Tòa án nhân dân huyện T thụ lý ngày 23/5/2022. Do đó, Ngân hàng và ông V ký kết hợp đồng thế chấp các thửa đất tranh chấp là không đảm bảo theo quy định pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Phước V và Ngân hàng TMCP B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP B và ông Nguyễn Phước V làm đúng theo quy định tại Điều 272 và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự tham gia tố tụng của các đương sự:

[2.1] Ông Đặng Quang K là bị đơn chết vào ngày 16/10/2023 theo sổ đăng ký khai tử số 114/2023 ngày 25/10/2023 của Ủy ban nhân dân thị trấn T sau khi Tòa án cấp huyện T xét xử sơ thẩm. Theo trích lục khai sinh và hồ sơ ly hôn của ông K thì ông K có các thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất gồm cha là ông Đặng Văn L, mẹ là bà Nguyễn Thị C, con là Đặng Khải H. Tòa án xác định những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là những người thừa kế của ông K gồm ông Đặng Văn L, bà Nguyễn Thị C và Đặng Khải H, do Khải H chưa thành niên nên bà Nguyễn Thị Thu T3 là mẹ ruột của Khải H là người đại diện theo pháp luật của Khải H. Tòa án đã tiến hành làm việc với những người thừa kế của ông K, trong biên bản làm việc ngày 07/3/2024, ông L bà C và bà T3 có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2.2] Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Phạm Quốc T4, Văn phòng công chứng T, Văn phòng công chứng Hồ Thị Hồng L1, ông Nguyễn Thành T5, ông Lương Hoàng D vắng mặt, Tòa án triệu tập hợp lệ, các đương sự xin vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Về nội dung vụ án: ông Phạm Đức T khởi kiện yêu cầu huỷ các giao dịch dân sự gồm hợp đồng uỷ quyền quyền sử dụng đất số công chứng 2597 quyền số 02/2021TP/CC-SCC/HĐGD với nội dung uỷ quyền định đoạt các thửa đất số 1628 diện tích 1.347m², thửa đất số 42 diện tích 5.334m² và thửa 274 diện tích 2.398m² đất thuộc tờ bản đồ số 2, 3, 3 cho ông Đặng Quang K, hợp đồng được Văn phòng công chứng Phạm Quốc T4 chứng nhận ngày 11/5/2021; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất trên được xác lập giữa ông Phạm Đức T do ông Đặng Quang K đại diện với ông Nguyễn Phước V, hợp đồng được Văn phòng công chứng T xác nhận ngày 22/10/2021 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 27/8/2022 giữa Ngân hàng TMCP B với ông Nguyễn Phước V. Ông T trình bày cho rằng, bản chất của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ là giả tạo để vay tiền, theo đó ông T vay tiền của ông K, ông K vay tiền của ông V, không phải là hợp đồng chuyển nhượng, sau đó ông V thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền khi các bên đang tranh chấp nên hợp đồng thế chấp cũng không có hiệu lực. Như vậy các căn cứ để ông T yêu cầu huỷ hợp đồng là các căn cứ vô hiệu theo Điều 117, 124 Bộ luật Dân sự, không phải là các căn cứ huỷ hợp đồng theo Điều 423 Bộ luật Dân sự. Tại phiên toà phúc thẩm, phía nguyên đơn yêu cầu vô hiệu hợp đồng nên xem xét các căn cứ cho vô hiệu hợp đồng. Cần chỉnh sửa bản án sơ thẩm về xem xét vô hiệu hợp đồng như nội dung của bản án cho phù hợp quy định tại Điều 117 và 124 Bộ luật Dân sự.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện vô hiệu hợp đồng của nguyên đơn ông Phạm Đức T, yêu cầu kháng cáo của ông V yêu cầu thực hiện hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thu hồi nợ thấy rằng:

[4.1] Hợp đồng uỷ quyền quyền sử dụng đất số công chứng 2597 quyền số 02/2021TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng Phạm Quốc T4 chứng nhận ngày 11/5/2021 giữa ông Phạm Đức T với ông Đặng Quang K và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4663, quyền số 08/2021TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng T chứng nhận vào ngày 22/10/2021 giữa ông Phạm Đức T uỷ quyền ông Đặng Quang K với ông Nguyễn Phước V tuân thủ điều kiện về hình thức được quy định tại khoản 2 Điều 117, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

[4.2] Ông Phạm Đức T trình bày cho rằng, ông T giao kết hợp đồng uỷ quyền sử dụng đất với ông K để vay số tiền 100.000.000đồng, và ông K cũng trình bày cho rằng ông K giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông V để vay tiền của ông V và hiện còn nợ 900.000.000đồng. Sau khi ông T tố cáo ông Đặng Quang K, ông Nguyễn Thành T5, ông Lương Hoàng D đến Công an huyện T và làm đơn khởi kiện tại Toà án, thì ngày 05/5/2022, ông T do ông T1 đại diện cùng ông K, ông V thoả thuận huỷ bỏ các giao dịch uỷ quyền, giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập theo biên bản ghi nhận kết quả hoà giải của Trung tâm hoà giải Toà án nhân dân huyện T, tuy nhiên sau đó các bên không thực hiện được nên Trung tâm hoà giải ghi nhận lại kết quả hoà giải theo Biên bản ngày 20/4/2022 và hồ sơ được chuyển cho Toà án thụ lý giải quyết tranh chấp. Ngày 23/5/2022, Toà án thụ lý vụ án theo đơn khởi kiện của ông Phạm Đức T và đơn khởi kiện độc lập của ông V. Ngày 29/9/2022, phía nguyên đơn là ông T, người đại diện của ông V rút đơn khởi kiện, rút đơn yêu cầu độc lập nên ngày 30/9/2022, Toà án huyện T ra quyết định đình chỉ việc giải quyết vụ án theo Quyết định số 77/2022/QĐST-DS.

[4.3] Thực tế các bên không có việc giao nhận quyền sử dụng đất, đất vẫn do ông T quản lý sử dụng và xây dựng nhà ở. Các bên cũng không có việc thoả thuận giao đất làm cho hợp đồng không thực hiện được. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông V cũng đồng ý việc vô hiệu hợp đồng nên không có cơ sở buộc ông T thực hiện hợp đồng, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông V về tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[4.4] Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Phước V và Ngân hàng TMCP B thấy rằng: hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông V và Ngân hàng TMCP B 8102022132 ngày 27/8/2022 được chứng nhận của Văn phòng công chứng Hồ Thị Hồng L1, được đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 30/8/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T. Tuy nhiên vào thời điểm các bên xác lập hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng số HDTD8102022323 ngày 27/8/2022 thì quyền sử dụng đất đang bị tranh chấp. Toà án nhân dân huyện T đang thụ lý giải quyết vụ án tranh chấp về hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 1628 (diện tích 1.347m²), thửa đất số 42 (diện tích 5.334m²;

thửa đất số 274 (diện tích 2.398m²), tờ bản đồ số 2, 3, 3 cùng loại đất lúa tọa lạc tại Ấp C, xã M, huyện T, tỉnh Long An. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vi phạm quy định tại Điều 188 Luật Đất đai, Ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình. Vì vậy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng.

[5] Từ những nhận định trên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông V, của Ngân hàng TMCP B, chỉ chỉnh sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên án cho phù hợp quy định tại Điều 117, Điều 124 Bộ luật Dân sự, Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[6] Do ông K đã chết nên nghĩa vụ của ông K được những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông K thực hiện trong phạm vi di sản của ông K để lại.

[7] Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo là có cơ sở và cũng phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[8] Các khoản khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực theo quy định của pháp luật

[9] Về án phí phúc thẩm: Bên kháng cáo phải chịu án phí theo khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phước V, Ngân hàng Thương mại Cổ phần B.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 117/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện T.

Căn cứ các Điều 26, 37, 39, 147, 148, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 100, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 117, Điều 124, Điều 218, Điều 213, Điều 274, Điều 286, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503, Điều 466 và Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 33, Điều 35 Luật Hôn nhân và Gia đình; Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 Phạm Đức T đối với ông Đặng Quang K về yêu cầu tranh chấp vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

- Vô hiệu hợp đồng ủy quyền số công chứng 2597 quyển số 02/2021TP/CC-SCC/HĐGD đã được Văn phòng công chứng Phạm Quốc T4 chứng nhận ngày

11/5/2021 giữa ông Phạm Đức T với ông Đặng Quang K đối với thửa đất số 1628, 42, 274 tờ bản đồ số 2, 3, 3 tại xã M, huyện T, tỉnh Long An.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do Văn phòng công chứng T xác nhận ngày 22/10/2021 giữa ông Phạm Đức T ủy quyền ông Đặng Quang K với ông Nguyễn Phước V số công chứng 4663, quyền số 08/2021TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 1628, 42, 274 tờ bản đồ số 2, 3, 3 tại xã M, huyện T, tỉnh Long An.

- Vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC8102022132 ngày 27/8/2022, công chứng tại Văn phòng công chứng Hồ Thị Hồng L1 ngày 27/8/2022, số công chứng 6517, quyền số 08/2022/TP/CC-SCC/HĐGD. Đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 30/8/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T, tỉnh Long An giữa Ngân hàng TMCP B với ông Nguyễn Phước V đối với thửa đất số 1628, 42, 274 tờ bản đồ số 2, 3, 3 tại xã M, huyện T, tỉnh Long An.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên 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.

Ngân hàng TMCP B, Chi nhánh L2 có trách nhiệm giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 726697, DC 726698, DC 726699 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 18/11/2021 của ông Nguyễn Phước V đứng tên để ông Phạm Đức T làm thủ tục đứng tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1628, 42, 274 tờ bản đồ số 2, 3, 3 tại xã M, huyện T, tỉnh Long An theo quyết định bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án.

Trường hợp bên phải thi hành án không 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 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp) phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

2. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP B yêu cầu ông Nguyễn Phước V thanh toán theo hợp đồng tín dụng số HDTD8102022323 ngày 27/8/2022.

Buộc ông Nguyễn Phước V phải trả cho Ngân hàng TMCP B 1.459.407.000đồng tiền vốn vay và 7.412.542đồng tiền lãi vay, tổng cộng là 1.466.819.542đồng.

Số tiền gốc vay 1.459.407.000đồng ông Nguyễn Phước V phải trả lãi tiếp từ ngày 28/9/2023 đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất ghi trong Hợp đồng tín dụng số HDTD8102022323 ngày 27/8/2022.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Phước V yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 9.079m², gồm thửa đất số 1628 diện tích 1.347m², thửa đất số 42 (diện tích 5.334m²), thửa đất số 274 diện tích 2.398m², tờ bản đồ số 2, 3, 3 cùng loại đất lúa tọa lạc tại Ấp C, xã M, huyện T,

tỉnh Long An giữa ông Nguyễn Phước V và ông Phạm Đức T do người đại diện là ông Đặng Quang K thực hiện được Văn phòng C1 công chứng ngày 22/10/2021.

4. Buộc ông Đặng Quang K do những người thừa kế của ông K gồm ông Đặng Văn L, bà Nguyễn Thị C, Đặng Khải H do bà Nguyễn Thị Thu T3 đại diện có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Phước V 720.000.000 đồng tiền gốc và 199.483.000 đồng tiền lãi, tổng cộng 919.483.000 đồng trong phạm vi di sản cho ông K để lại.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng thời gian chưa thi hành án.

5. Về án phí:

Ông Phạm Đức T không phải chịu án phí, hoàn trả cho ông T 600.000 đồng theo biên lai thu số 0002870 và số 0002869 cùng ngày 13/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Long An.

Buộc ông Đặng Quang K do những người thừa kế của ông K gồm ông Đặng Văn L, bà Nguyễn Thị C, Đặng Khải H do bà Nguyễn Thị Thu T3 đại diện phải chịu 39.584.490 đồng đối với số tiền ông K phải trả cho ông V và 300.000 đồng tiền án phí đối với yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền, 300.000 đồng tiền án phí đối với yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong phạm vi di sản của ông K để lại.

Buộc ông Nguyễn Phước V phải chịu 56.004.586 đồng án phí nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.855.000 đồng theo biên lai thu số 0001176 và biên lai số 0001175 cùng ngày 06/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Long An, ông Nguyễn Phước V phải nộp thêm 34.149.586 đồng.

Ngân hàng TMCP B phải chịu 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu giữ nguyên hợp đồng thế chấp không được chấp nhận nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 28.193.000 đồng theo biên lai thu số 0001066 ngày 30/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Long An. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP B 27.893.000 đồng.

Về án phí phúc thẩm: ông Nguyễn Phước V phải chịu 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai số 0001230 ngày 11/10/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện T.

Ngân hàng TMCP B phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai số 0006665 ngày 07/11/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện T.

6. Về quyền và nghĩa vụ thi hành án: 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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Kim Nga