

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG

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

Bản án số: 30/2024/DS-PT

Ngày 26/01/2024

“Tranh chấp hợp đồng tín dụng,
hợp đồng thế chấp, hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và hợp đồng vay tài sản”

NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Quang Nhuận.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Thanh Tùng.

Ông Nguyễn Văn Dũ.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Kim Mộc Nam, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:** Bà Dương Thị Ngọc Bích, Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 313/2023/TLPT-DS ngày 22 tháng 11 năm 2023, về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 383/2023/QĐ-PT ngày 20 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển thành phố H (H2), địa chỉ: Số B B đường N, phường B, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Huỳnh Liên E – Chuyên viên xử lý nợ của H2 theo văn bản ủy quyền ngày 25/6/2023 (có mặt).

Địa chỉ liên lạc: Số A, đường T, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- **Bị đơn:** 1. Anh Võ Văn Đ, sinh ngày 01/01/1990.

2. Chị Phạm Thị Cẩm H, sinh ngày 19/01/1990.

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn: Ông Đồng Quốc N, sinh ngày 01/01/1964 (theo văn bản ủy quyền ngày 15/7/2023 và văn bản ủy quyền

ngày 02/8/2023), địa chỉ: Số F đường L, Khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đinh Thị Đ1, sinh năm 1955.

2. Ông Thạch K, sinh năm 1952.

Cùng địa chỉ: Số G đường T, Khóm C, Phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

3. Bà Đinh Thị L, sinh năm 1960.

4. Ông Thạch Minh L1, sinh năm 1992.

5. Bà Thạch Thị Thanh T, sinh năm 2001.

Cùng địa chỉ: Số G, đường T, Khóm C, Phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ1, bà L, ông K, ông L1, bà T: Ông Lý Bình Đ2, sinh năm 1977 (theo văn bản ủy quyền ngày 18/11/2022), địa chỉ: Số C, đường N, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

6. Ông Thạch Danh V, sinh năm 1981 (vắng mặt).

7. Bà Trà Thị Cẩm D, sinh năm 1984 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số G, đường T, khóm C, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

8. Bà Võ Thị Mỹ N1, sinh ngày 01/01/1974, địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

9. Văn Phòng C, địa chỉ: Số A, đường V, Khóm A, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo pháp luật Văn phòng công chứng: Ông Trần Thanh D1 – Trưởng Văn phòng (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- Người kháng cáo: Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển thành phố H là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 28 tháng 6 năm 2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển thành phố H trình bày:

Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển thành phố H (H2) khởi kiện vợ chồng anh Võ Văn Đ và chị Phan Thị Cẩm H1, cho rằng Ngân hàng H2 có cho anh Đ, chị H1 vay 03 khoản vay như sau:

Hợp đồng tín dụng số 0041/20CNST/HĐTD ngày 19/02/2020, khế ước nhận nợ số 0041/20CNST/HĐTD/KUNN01, ngày 20/02/2020, vay 500.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, đến hạn vào ngày 20/02/2021, lãi suất trong hạn 12%/năm và có thể được điều chỉnh theo từng thời kỳ, lãi suất quá hạn 150% lãi trong hạn, lãi suất chậm trả lãi 10%/năm. Tính đến ngày xét xử (ngày 25/9/2023), còn nợ Ngân hàng vốn gốc 495.020.053 đồng, lãi trong hạn 57.620.548 đồng, lãi quá hạn gốc và lãi chậm trả lãi còn nợ là 219.718.001 đồng, tổng cộng vốn, lãi là 772.358.602 đồng, có thể chấp thừa đất 389, tờ bản đồ số 20, Khóm C, Phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, do anh Võ Văn Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo hợp đồng thế chấp số 0028/20CNST/HĐBĐ ngày 19/02/2020.

Hợp đồng tín dụng số 6230/20MN/HĐTD ngày 10/3/2020, khế ước nhận nợ số 6230/20MN/HĐTD/KUNN01, ngày 11/3/2020, vay 500.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, đến hạn vào ngày 11/3/2021, lãi suất trong hạn 12,5%/năm và có thể được điều chỉnh theo từng thời kỳ, lãi suất quá hạn 150% lãi trong hạn, lãi suất chậm trả lãi 10%/năm. Tính đến ngày xét xử (ngày 25/9/2023), 500.000.000 đồng, lãi trong hạn 57.842.466 đồng, nợ lãi quá hạn gốc và lãi chậm trả lãi là 217.785.701 đồng, tổng vốn lãi còn nợ là 775.628.167 đồng, có thể chấp thừa đất 255, tờ bản đồ số 20, Khóm C, Phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, do anh Võ Văn Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo hợp đồng thế chấp số 4630/20MN/HĐBĐ ngày 10/3/2020.

Hợp đồng tín dụng số 10314/20MN/HĐTD ngày 15/4/2020, vay 500.000.000 đồng, thế chấp thừa đất số 80, tờ bản đồ số 48, Khóm C, Phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Tuy nhiên, khoản vay này sau khi Ngân hàng khởi kiện thì vợ chồng anh Đ đã thanh toán xong, nay Ngân hàng rút kiện khoản vay này.

Thời điểm thực hiện thủ tục nhận thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm khoản vay là Ngân hàng đã có tiến hành thủ tục thẩm định tài sản là quyền sử dụng đất (theo biên bản kiểm tra hiện trạng bất động sản ngày 14/02/2020 và ngày 04/03/2020 do Ngân hàng cung cấp tại phiên tòa, bản phô tô, có anh Võ Văn Đ và nhân viên Ngân hàng H2 ký, trong quá trình giải quyết vụ án Ngân hàng không cung cấp, lý do hồ sơ bị thất lạc, nay mới tìm gặp), khi đó hiện trạng thừa 389 có nhà trên đất, nhà đóng cửa, là một cái kho chứa đồ và anh Đ nói là nhà của vợ chồng anh Đ, còn thừa 255 là đất trống. Tuy nhiên Ngân hàng không có ghi nhận trên biên bản là trên đất có tài sản gì, lý do Ngân hàng chỉ nhận thế chấp đất nên không ghi nhận tài sản trên đất.

Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Võ Văn Đ và bà Phạm Thị Cẩm H thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ vay của 02 hợp đồng tín dụng còn nợ như trên. Trường hợp anh Võ Văn Đ và chị Phạm Thị Cẩm H không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, Ngân hàng yêu cầu Thi hành án xử lý tài sản đã thế chấp gồm thừa đất 389, 255 để thanh toán nợ của anh Võ Văn Đ và bà Phạm Thị Cẩm H.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và người đại diện của bị đơn trình bày ý kiến:

Anh Đ, chị H thống nhất có nợ và có thể chấp trả đất 389 và thửa 225 do anh Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng H2. Đồng ý trả số nợ theo yêu cầu của Ngân hàng, đồng ý phát mãi tài sản thế chấp để thanh toán nợ Ngân hàng.

Đối yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đinh Thị Đ1 và ông Thạch K, cho rằng thửa đất 389 không có chuyển nhượng cho anh Đ; Ý kiến của bà Đinh Thị L cho rằng thửa 255 không có chuyển nhượng cho anh Đ là anh Đ không đồng ý.

Ngày 26/01/2018, bà Đ1 vay của anh Đ số tiền 30.000.000 đồng, lãi 20%/năm, bà Đ1 thế chấp đất và thoả thuận 10 tháng không trả thì đất thuộc quyền sử dụng của anh Đ. Anh Đ viết giấy biên nhận tiền đưa cho bà Đ1 giữ và kêu đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 389 để đến Phòng Công chứng Trần Thanh D1 ký giấy chuyển nhượng, giá chuyển nhượng là 30.000.000 đồng, mục đích để đảm bảo việc trả nợ vay. Anh Đ đã làm thủ tục chỉnh lý, sang tên giấy chứng nhận, ngày 09/02/2018 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S chỉnh lý biên động sang tên anh Võ Văn Đ đứng tên. Tiếp đến ngày 23/3/2022 anh Đ đưa thêm cho bà Đ1 tiền chuyển nhượng đất là 42.000.000 đồng. Tất cả các lần nhận tiền này có làm giấy tay do bà Đ1 giữ, giấy bà Đ1 đã cung cấp cho Tòa án là đúng. Nếu bà Đ1 yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu thì bà Đ1 phải cùng có nghĩa vụ với anh Đ trả nợ vay cho Ngân hàng. Ngoài ra yêu cầu bà Đ1 trả tiền vay vốn tổng cộng 72.000.000 đồng và tính lãi theo pháp luật từ ngày 23/3/2022 đến nay.

Đối với bà Đinh Thị L, ngày 14/01/2018 vay của anh Đ số tiền 60.000.000 đồng, ngày 28/3/2018 vay thêm 20.000.000 đồng, ngày 03/7/2019 vay thêm 80.000.000 đồng, lãi 20%/năm, việc vay có thoả thuận thế chấp thửa đất của bà L, sau 12 tháng không trả thì đất thuộc quyền sử dụng của anh Đ. Anh Đ kêu đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 255 để đến Phòng Công chứng Trần Thanh D1 làm giấy chuyển nhượng, mục đích để đảm bảo việc thanh toán khoản nợ vay, anh Đ làm thủ tục chỉnh lý biên động sang tên cho anh Võ Văn Đ đứng tên. Tất cả các lần vay tiền này có làm giấy tay do bà L giữ và đúng là giấy bà L đã cung cấp cho Tòa án. Nếu bà L yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu thì bà Đ1 phải cùng có nghĩa vụ với anh Đ trả nợ vay cho Ngân hàng. Ngoài ra yêu cầu bà L trả tiền vốn vay 160.000.000 đồng và tính lãi theo pháp luật từ ngày vay đến nay.

Theo đơn yêu cầu độc lập của bà Thạch Thị Đ3, ông Thạch K và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo uỷ quyền của ông, bà trình bày:

Yêu cầu Tòa án huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/01/2018, giữa bà Đinh Thị Đ1 với anh Võ Văn Đ, huỷ nội dung chỉnh lý sang cho ông Võ Văn Đ đối với phần đất tại thửa số 389, tờ bản đồ số 20, diện tích 308,7m², đất tọa lạc Khóm C, Phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; Yêu cầu

huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0028/20CNST/HĐBĐ, ngày 19/02/2022 giữa Ngân hàng H2 với anh Võ Văn Đ; Yêu cầu buộc anh Võ Văn Đ và bà Phạm Thị Cẩm H, Ngân hàng H2 trả cho bà Đinh Thị Đ1 và ông Thạch K phần đất tại thửa số 389; Bà Đ1 đồng ý trả cho anh Đ số tiền tổng cộng là 72.000.000 đồng như giấy thoả thuận ngày 23/3/2022 mà các bên đã giao kết, không đồng ý tiếp tục trả lãi.

Lý do bà Đ1 cho rằng bà vay tiền và cầm cố đất, không có chuyển nhượng đất. Cụ thể, bà Đ1 vay của anh Đ ngày 26/01/2018, số tiền 30.000.000 đồng, lãi 5%/tháng, anh Đ viết giấy biên nhận tiền đưa cho bà Đ1 ký và kê đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 389 đến Phòng Công chứng Trần Thanh D1 làm giấy vay tiền, tuy nhiên anh Đ lại làm thành hợp đồng chuyển nhượng, bà Đ1 không biết và đã ký tên, sau đó anh Đ đã làm thủ tục chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất cho anh Đ và đem thế chấp Ngân hàng.

Bà Đ1 đã đóng lãi cho anh Đ được 12 tháng, số tiền là 18.000.000 đồng, sau đó bên anh Đ không đến thu tiền và không rõ đã đi đâu. Đến ngày 23/3/2022 bên bà Đ1 mới tìm gặp anh Đ và anh Đ cam kết khi bà Đ1 trả 72.000.000 đồng (gồm vốn gốc 30.000.000 đồng và tiền lãi 42.000.000 đồng) thì anh Đ trả lại đất, số tiền 42.000.000 đồng là số tiền hai bên thống nhất lãi và cộng vốn 30.000.000 đồng thành 72.000.000 đồng.

Hiện trạng đất có nhà của vợ chồng anh V và chị D cất nhà ở trên đất từ năm 2009, căn nhà của vợ chồng bà Đ1 cất từ năm 2011. Bà Đ1 không có chuyển nhượng đất cho ông Đ, Ngân hàng nhận thế chấp đất mà không thẩm định tài sản._

Theo đơn yêu cầu độc lập của bà Thạch Thị L2 và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo uỷ quyền của bà trình bày:

Yêu cầu Toà án huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2018 giữa bà Đinh Thị L với anh Võ Văn Đ, huỷ nội dung chỉnh lý sang tên cho anh Võ Văn Đ đối với phần đất tại thửa số 255, tờ bản đồ số 20, diện tích 616,3m², đất tọa lạc Khóm C, Phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; Yêu cầu huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 4630/20MN/HĐBĐ, ngày 10/03/2022 giữa Ngân hàng H2 với anh Võ Văn Đ; Yêu cầu buộc anh Võ Văn Đ và bà Phạm Thị Cẩm H, Ngân hàng H2 trả cho bà Đinh Thị L phần đất tại thửa số 255; Bà L đồng ý trả cho anh Đ số tiền vay là 80.000.000 đồng và đồng ý trả lãi suất 20%/năm tính từ ngày tiếp theo ngày có chữ ký nhận tiền lãi của anh Đ trên biên nhận, không yêu cầu khấu trừ lãi đã đóng như lời trình bày trước đây.

Cụ thể, bà L vay của anh Đ 02 lần: Lần 01, vay ngày 14/01/2018, số tiền 60.000.000 đồng, lãi 5%/tháng, anh Đ viết giấy biên nhận tiền đưa cho bà L ký nhận tiền, anh Đ ký người giao tiền và kê đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 255 để đến Phòng Công chứng Trần Thanh D1 làm giấy vay tiền, tuy nhiên anh Đ lại làm thành hợp đồng chuyển nhượng, bà L không biết và đã ký tên, sau đó anh Đ đã làm thủ tục chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất cho anh Đ và đem thế chấp Ngân hàng; Lần 02, vay ngày 28/3/2018, số tiền

20.000.000 đồng, lãi 5%/tháng. Tổng cộng vốn vay cả lần 01 và lần 02 là 80.000.000 đồng, tuy nhiên do bà **L** nợ tiền lãi nên anh **Đ** tính lãi nhập vốn nên và bà **L** ký nhận nợ vốn vay tổng cộng 160.000.000 đồng.

Hiện trạng đất có nhà của vợ chồng anh **L1** và chị **T**, một phần nhà của vợ chồng anh **V**, cất nhà ở trên đất từ năm 2009 đến nay. Bà **L** không có chuyển nhượng đất cho ông **Đ**, Ngân hàng nhận thế chấp đất đã không thẩm định tài sản.

Trong quá trình giải quyết vụ án anh Thạch Minh L1, chị Thạch Thị Thanh T và người đại diện theo uỷ quyền trình bày: Trên thửa đất 225 có nhà của vợ chồng anh **L1**, chị **T**, do bà **L** cho vợ chồng anh cất nhà ở trên đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Thạch Danh V, chị Trà Thị Cẩm D có văn bản trình bày ý kiến: Năm 2009 bà **Đinh Thị Đ1** cho vợ chồng anh **V** và chị **D** cất nhà trên đất, vợ chồng anh **V** sử dụng đất từ năm 2009 đến nay và không đồng ý yêu cầu phát mãi đất để thanh toán nợ cho Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C có văn bản trình bày ý kiến: Văn phòng công chứng có thực hiện chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng đất của anh **Võ Văn Đ**, các giấy tờ tùy thân, giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, chữ ký các bên đều hợp lệ, đúng theo trình tự pháp luật quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2023/DS-ST ngày 25/9/2023, Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

“**Tuyên xử:**

- **Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng H2 về việc yêu cầu trả nợ vay của hai hợp đồng tín dụng. Buộc bị đơn anh Võ Văn Đ và chị Phạm Thị Cẩm H có nghĩa vụ liên đới trả tiền vay cho Ngân hàng H2 số tiền vốn, lãi của hợp đồng tín dụng số 0041/20CNST/HĐTD ngày 19/02/2020, khế ước nhận nợ số 0041/20CNST/HĐTD/KUNN01 ngày 20/02/2020, vốn gốc còn nợ 495.020.053 (bốn trăm chín mươi lăm triệu không trăm hai mươi nghìn không trăm năm mươi ba) đồng, nợ lãi trong hạn 57.620.548 (năm mươi bảy triệu sáu trăm hai mươi nghìn năm trăm bốn mươi tám) đồng, nợ lãi quá hạn gốc và lãi chậm trả lãi là 219.718.001 (hai trăm mười chín triệu bảy trăm mười tám nghìn không trăm linh một) đồng; Hợp đồng tín dụng số 6230/20MN/HĐTD ngày 10/3/2020, khế ước nhận nợ số 6230/20MN/HĐTD/KUNN01 ngày 11/3/2020, vốn gốc còn nợ 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng, nợ lãi trong hạn 57.842.466 (năm mươi bảy triệu tám trăm bốn mươi hai nghìn bốn trăm sáu mươi sáu) đồng, nợ lãi quá hạn gốc và lãi chậm trả lãi là 217.785.701 (hai trăm mười bảy triệu bảy trăm tám mươi lăm nghìn bảy trăm linh một) đồng. Tổng vốn lãi còn nợ của hai hợp đồng là 1.547.986.769 (một tỷ năm trăm bốn mươi bảy triệu chín trăm tám mươi sáu nghìn bảy trăm sáu mươi chín) đồng.**

Ngoài ra các bị đơn còn phải tiếp tục trả số tiền lãi phát sinh kể từ ngày 26/9/2023 theo hợp đồng tín dụng đã ký kết nêu trên cho đến khi thanh toán xong nợ.

- Bác yêu cầu của Ngân hàng về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa số 389 và 255, đất tọa lạc tại Khóm C, Phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Đinh Thị Đ1:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đinh Thị Đ1 và anh Võ Văn Đ được công chứng tại Văn phòng C vào ngày 27/01/2018, chuyển nhượng đối với thửa đất số 389, diện tích được cấp 308,7m² (diện tích đo thực tế 313,9m²), đất tọa lạc tại Khóm C, Phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, tờ bản đồ số 20, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đinh Thị Đ1 đứng tên vào ngày 08/12/2017, số vào sổ cấp giấy CS00465, được chỉnh lý biến động sang cho anh Võ Văn Đ vào ngày 09/02/2018 là vô hiệu.

Không công nhận hợp đồng thế chấp số 0028/20CNST/HĐBĐ ngày 19/02/2020 giữa Ngân hàng H2 và anh Võ Văn Đ, chị Phạm Thị Cẩm H đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa 389, đất tọa lạc Khóm C, Phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Anh Võ Văn Đ, chị Phạm Thị Cẩm H có nghĩa vụ giao trả đất cho bà Đinh Thị Đ1 tại thửa số 389 nêu trên (có sơ đồ kèm).

Bà Đinh Thị Đ1 có nghĩa vụ làm thủ tục đăng ký để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 389 theo quy định của pháp luật.

- Buộc bà Đinh Thị Đ1 có nghĩa vụ trả tiền vay cho anh Võ Văn Đ số tiền là 72.000.000 (bảy mươi hai triệu) đồng.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Đinh Thị L:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đinh Thị L và anh Võ Văn Đ được công chứng tại Văn phòng C vào ngày 15/01/2018, chuyển nhượng đối với thửa đất số 255, diện tích được cấp còn lại 616,3m² (diện tích đo thực tế 603m²), đất tọa lạc tại Khóm C, Phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, tờ bản đồ số 20, do Ủy ban nhân dân thành phố S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đinh Thị L đứng tên vào ngày 19/5/2011, số vào sổ cấp giấy CH00490, được chỉnh lý biến động sang cho anh Võ Văn Đ vào ngày 25/01/2018 là vô hiệu.

Không công nhận hợp đồng thế chấp số 6430/20MN/HĐBĐ ngày 10/3/2020 giữa Ngân hàng H2 và anh Võ Văn Đ, chị Phạm Thị Cẩm H đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa 255, đất tọa lạc Khóm C, Phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Anh Võ Văn Đ, chị Phạm Thị Cẩm H có nghĩa vụ giao trả đất cho bà Đinh Thị L tại thửa đất số 255 nêu trên (có sơ đồ kèm).

Bà Đinh Thị L có nghĩa vụ làm thủ tục đăng ký để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 255 theo quy định pháp luật.

- Buộc bà **Đinh Thị L** có nghĩa vụ trả tiền vay cho anh **Võ Văn Đ** số tiền tổng cộng là 295.288.900 (hai trăm chín mươi lăm triệu hai trăm tám mươi tám nghìn chín trăm) đồng.”

Ngoài ra, trong bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 09/10/2023, **Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H** gửi đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm, ông yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất số 389 và 255, tọa lạc tại **khóm C, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng**; không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà **Đinh Thị Đ1** và bà **Đinh Thị L**.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên đơn khởi kiện và đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến: Về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của **Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H** giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Xét kháng cáo của **Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H** về việc xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 255 và 389, cùng tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại **khóm C, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng**. Nhận thấy thửa đất số 255, **UBND thành phố S** đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà **Đinh Thị L** vào ngày 19/5/2011, đến ngày 25/01/2018 thì điều chỉnh sang tên cho ông **Võ Văn Đ**, lý do là ông **Đ** nhận chuyển nhượng đất từ bà **L** theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **L** và anh **Đ** được công chứng tại **Văn phòng C** vào ngày 15/01/2018; tương tự thửa đất số 389, **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S** đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà **Đinh Thị Đ1** vào ngày 08/12/2017, đến ngày 09/02/2018 thì điều chỉnh sang tên cho ông **Võ Văn Đ**, lý do là ông **Đ** nhận chuyển nhượng đất từ bà **Đ1** theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **Đ1** và anh **Đ** được công chứng tại **Văn phòng C** vào ngày 27/01/2018. Sau đó, anh **Đ** và chị **H** đã thế chấp thửa đất 255 và 389 cho **Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H** theo: Hợp đồng thế chấp số 0028/20CNST/HĐBĐ ngày 19/02/2020 giữa **Ngân hàng H2** và anh **Võ Văn Đ**, chị **Phạm Thị Cẩm H** đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa 389, đất tọa lạc **Khóm C, Phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng**; hợp đồng thế chấp số 6430/20MN/HĐBĐ ngày 10/3/2020 giữa **Ngân hàng H2** và anh **Võ Văn Đ**, chị **Phạm Thị Cẩm H** đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa 255.

[2] Qua xem xét các tài liệu chứng cứ: Biên nhận vay tiền đề ngày 26/01/2018, biên nhận ngày 22/3/2022, nội dung của hai biên nhận thể hiện bà Đ1 vay của anh Đ số tiền 30.000.000 đồng, thế chấp thửa 389; tại tờ biên nhận ngày 14/01/2018, nội dung thể hiện anh Đ cho bà L vay 60.000.000 đồng, thế chấp quyền sử dụng đất thửa 255. Kết quả trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của 03 biên nhận trên đã kết luận chữ ký và chữ viết ghi họ tên Nguyễn Văn Đ4 là chữ ký, chữ viết của anh Võ Văn Đ viết và ký. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của anh Đ và người đại diện của bà Đ1 và bà L đều trình bày mục đích ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để đảm bảo cho việc thanh toán tiền vay thực chất các bên không có chuyển giao quyền sử dụng đất. Do vậy hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 27/01/2018 và hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 15/01/2018 giữa các bên đều là hợp đồng giả tạo, nhằm che dấu giao dịch vay tiền có thế chấp. Căn cứ theo quy định tại điều 124 Bộ luật dân sự quy định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo giữa bà Đ1 với anh Đ, giữa bà L với anh Đ là vô hiệu, anh Đ không phải là người được quyền sử dụng đối với thửa đất số 255 và 389 nêu trên.

[3] Tại thời điểm Ngân hàng nhận thế chấp thửa đất 255 và 389, thì gia đình bà Đ1 và bà L là người đang quản lý, sử dụng đất, trên đất có xây dựng các căn nhà kiên cố. Theo tài liệu Ngân hàng cung cấp bản kiểm tra hiện trạng tài sản thế chấp có chữ ký của anh Đ và nhân viên Ngân hàng, không có chữ ký của bà Đ1, bà L và những người có tài sản trên đất. Đồng thời Ngân hàng cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ khác thể hiện bà Đ1, bà L và những người có tài sản trên đất đồng ý với việc thế chấp 02 thửa đất này. Như vậy, tại thời điểm nhận thế chấp thửa đất 255 và 389, Ngân hàng chưa kiểm tra làm rõ chủ sở hữu của các tài sản gắn liền với đất, từ đó không phát hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo giữa các bên. Do vậy, Ngân hàng không thuộc trường hợp người thứ 3 ngây tình được bảo vệ khi hợp đồng chuyển nhượng đất bị vô hiệu. Vì vậy, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng H2 là phù hợp quy định pháp luật, nay Ngân hàng kháng cáo nội dung này là chưa có cơ sở để chấp nhận.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông P, chấp nhận lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Các nội dung khác trong quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không đặt ra xem xét.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng H2 phải chịu án với số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của **Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H**, giữ nguyên bản án sơ thẩm 90/2023/DS-ST ngày 25/9/2023, Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì, tỉnh Sóc Trăng:

2. Án phí dân sự phúc thẩm: **Ngân hàng H2** phải chịu với số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008282 ngày 23 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Thanh Trì, tỉnh Sóc Trăng.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- TAND huyện Thanh Trì;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND huyện Thanh Trì;
- Chi cục THADS huyện Thanh Trì;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Quang Nhuận

