

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 112/2024/DS-PT

Ngày 14 - 3 - 2024

“V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán
nhà, hợp đồng thế chấp nhà ở, quyền
sử dụng đất ở”.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Linh

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Bình

Bà Nguyễn Thị Thuỳ Trang

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Vũ Dương - Thư ký Tòa án nhân dân
thành phố Cần Thơ.

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

Ngày 14 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ
xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 522/2023/TLPT-DS ngày 19 tháng 12
năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, hợp đồng thế chấp nhà ở,
quyền sử dụng đất ở”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 168/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023
của Tòa án nhân dân quận Cái Răng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 77/2024/QĐ-PT ngày
29 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Huỳnh Thị N; cư trú tại: Khu vực H, phường T, quận R,
thành phố Cần Thơ.

- **Bị đơn:** Công ty C.

Địa chỉ: Quận B, Thành phố M.

Địa chỉ tại Thành phố Cần Thơ: Khu vực T, phường T, quận R, thành phố
Cần Thơ.

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

1. Ngân hàng A

Trụ sở: Quận N, Thành phố M.

Địa chỉ chi nhánh Cần Thơ: Phường A, quận K, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn K. Chức vụ: Nhân viên Ngân hàng (Văn bản ủy quyền ngày 05/02/2024).

2. Công ty P.

Địa chỉ: Khu vực T, phường T, quận R, thành phố Cần Thơ.

3. Văn phòng công chứng L.

Địa chỉ: Phường A, quận K, thành phố Cần Thơ.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:*

Vợ chồng bà với Công ty C (Sau đây gọi tắt là Công ty C) ký kết Hợp đồng mua bán nhà số 042/TĐC ngày 26/11/2007 mua căn nhà tại địa chỉ B6-95 Đường 22B thuộc Khu dân cư A, phường T, quận R, thành phố Cần Thơ (sau đây gọi tắt là hợp đồng) với giá 150.000.000 đồng. Ông bà đã thanh toán đủ tiền, Công ty C cũng đã bàn giao nhà, đất cho ông bà quản lý, sử dụng. Theo thỏa thuận hợp đồng thì trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng Công ty C phải giao Giấy chứng nhận cho ông bà nhưng đến nay vẫn không thực hiện.

Lúc ký hợp đồng với Công ty C thì ông B còn là chồng bà nhưng sau đó ông bà đã có văn bản thỏa thuận tài sản nên đây là tài sản riêng của bà. Bà yêu cầu Công ty C thực hiện nghĩa vụ hợp đồng hoàn tất hồ sơ, bàn giao Giấy chứng nhận cho bà quản lý.

** Công ty C (có bà T đại diện theo ủy quyền) trình bày:*

Thừa nhận có ký hợp đồng với ông Bé, bà N như trình bày. Ông bà đã giao đủ tiền, Công ty C cũng đã giao đất, nhà cho ông bà quản lý, sử dụng. Tuy nhiên do tình hình dịch bệnh làm chậm trễ tiến độ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông bà nên chưa giao Giấy chứng nhận được, Công ty C xin gia hạn đến Quý I/2024 sẽ thực hiện đúng nghĩa vụ đã cam kết. Theo bà được biết thì tài sản này đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng chưa làm thủ tục sang tên, bàn giao cho ông B, bà N. Còn việc Công ty C có thể chấp tài sản này cho cá nhân, cơ quan, tổ chức nào khác hay không thì không nắm.

Tiến trình tố tụng, căn cứ vào các thông tin có được Tòa án đã ban hành các Công văn số 363/CV-TA ngày 22/12/2022 và Công văn số 536/CV-TA ngày 24/02/2023 (Nhắc lại Công văn số 363) đề nghị phối hợp cung cấp thông tin, tài liệu, trích lục toàn bộ hồ sơ pháp lý của Dự án Khu dân cư A (Lô số 20) phường T, quận R, thành phố Cần Thơ; Thời điểm bán lô nền B6-95 và nhà ở hoàn thiện cho ông Bé, bà N vào ngày 26/11/2004 thì Công ty C có được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Cần Thơ thông báo đủ điều kiện bán/chuyển nhượng không (Trường hợp đủ điều kiện thì sao lục, cung cấp các văn bản, tài liệu này); Đất và nhà tại lô nền B6-95 đã được cấp Giấy chứng nhận cho chủ đầu tư Công

ty C chưa. Trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận thì sao lục, cung cấp toàn bộ hồ sơ pháp lý liên quan. Các công văn này đã được gửi đi và đã được ký nhận hợp lệ nhưng đến nay Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Cần Thơ vẫn không trả lời, cung cấp thông tin.

Phiên tòa ngày 05/5/2023 đại diện Công ty C trình bày: Căn nhà và đất của bà N đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Cần Thơ cấp Giấy chứng nhận cho Công ty C số BI 335637, số vào sổ CT04013 vào ngày 13/3/2012 với số thửa 8286 nhưng Công ty C đã thế chấp tại Ngân hàng A (Sau đây gọi tắt là Ngân hàng) đảm bảo khoản vay của Công ty P. Hợp đồng thế chấp này được chứng thực tại Văn phòng công chứng Số 2.

Ngày 07/6/2023 bà N có Đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp giữa Công ty C với Ngân hàng để Công ty C hoàn thiện thủ tục, bàn giao Giấy chứng nhận cho bà.

** Đại diện hợp pháp của Ngân hàng A trình bày:*

Năm 2012, Ngân hàng cấp tín dụng cho Công ty P theo Hợp đồng tín dụng số 00501H0776/1. Biện pháp thế chấp tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất 51.135,5m² của Công ty C tại Lô 20 Khu dân cư A, Khu đô thị mới Nam sông Cần Thơ theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số H0107-12/HĐTC ngày 24/12/2012. Hợp đồng này được miễn công chứng, giao dịch bảo đảm. Quá trình vay Công ty P vi phạm nghĩa vụ dẫn đến nợ quá hạn. Quá trình xử lý nợ Công ty C đề xuất hoán đổi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất 51.193.6m² tại Lô 20 Khu dân cư A, Khu đô thị mới Nam sông Cần Thơ theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số H0017-13/HĐTC ngày 23/7/2013 (được công chứng tại Văn phòng công chứng S) nhưng chưa được Công ty C thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ. Khoản nợ đến nay đã quá hạn mà Công ty P vẫn không thực hiện đầy đủ thỏa thuận.

Hiện Ngân hàng đang tái cơ cấu và hồ sơ nợ liên quan đến nhóm Công ty C được quản lý, theo dõi nên mọi hoạt động liên quan đến nhập/xuất, biến động tài sản Công ty C phải được sự chấp thuận bằng văn bản của cơ quan chức năng.

Văn phòng công chứng số 2 có Công văn cho rằng có chứng thực Hợp đồng thế chấp bất động sản như trên, việc tranh chấp này không liên quan nên xin xét xử vắng mặt.

Công ty P vắng mặt không rõ ý kiến.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 168/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng đã tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị N.

Công nhận hợp đồng mua bán nhà số 042/TĐC ngày 26/11/2007 có hiệu lực pháp luật.

Hủy một phần Hợp đồng thế chấp bất động sản số H0017-13/HĐTC ngày 23/7/2013 giữa Ngân hàng A với Công ty C đối với nhà và đất tại Lô B6-95 (Nay thửa 8286) Đường 22B Khu dân cư A, phường T, quận R, thành phố Cần Thơ.

Buộc Ngân hàng A bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 335637, sổ vào sổ CT04013 Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Cần Thơ cấp ngày 13/3/2012 cho Công ty C.

Trường hợp Ngân hàng không bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên hoặc bàn giao mà Công ty C không thực hiện hoàn thiện hồ sơ chuyển giao quyền sử dụng, quyền sở hữu cho bà N kiến nghị cơ quan chức năng có thẩm quyền hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Công ty C để cấp lại cho bà N theo quy định tại Khoản 3 Điều 100 Luật Đất đai 2013 (Kèm theo Bản trích đo địa chính số 195/TTKTTNMT ngày 16/3/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên môi trường Thành phố Cần Thơ).

Buộc Công ty C trả lại 4.104.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ cho bà N. Công ty C và Ngân hàng A mỗi bên phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng (Địa chỉ: Số 01 Đường số 6, Khu dân cư Nông Thổ Sản II, phường Phú Thứ, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ).

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 05 tháng 10 năm 2023, Ngân hàng A kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với Ngân hàng A.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Ngân hàng A giữ nguyên kháng cáo. Bị đơn vắng mặt. Các bên không thương lượng được việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, sau khi phân tích các tình tiết của vụ án, các quy định pháp luật liên quan, đại diện Viện kiểm sát cho rằng: Giữa vợ chồng bà Huỳnh Thị N, ông Võ Văn B và Công ty C có ký kết Hợp đồng mua bán nhà tại địa chỉ B6-95, diện tích $4 \times 19,12 = 76,48m^2$, đường 22B thuộc khu dân cư A, phường T, quận R, thành phố Cần Thơ với giá 150.000.000 đồng, vợ chồng bà N đã thanh toán đủ tiền và Công ty C cũng đã bàn giao nhà cho vợ chồng bà N quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, đến nay Công ty C vẫn chưa thực hiện các thủ tục giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho nguyên đơn để nguyên đơn sang tên nên nguyên đơn khởi kiện là có căn cứ. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng và Công ty C không đăng ký giao dịch bảo đảm là vi phạm các Điều 10, Điều 12 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Điều 6, Điều 7 Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm. Việc thẩm định tài sản không thực hiện đúng sự thật, bởi lẽ, thời điểm thẩm định đã có căn nhà của nguyên đơn nhưng không được ghi nhận. Do vậy, hợp đồng thế chấp trên là vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên hợp đồng vô hiệu là đúng pháp luật. Đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của phía Ngân hàng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy các bên tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, hợp đồng thế chấp nhà ở, quyền sử dụng đất ở. Toà án nhân dân quận Cái Răng đã thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Ngân hàng A cho rằng hợp đồng thế chấp bất động sản với Công ty C thuộc trường hợp được miễn công chứng, miễn đăng ký giao dịch bảo đảm. Theo Ngân hàng thì việc miễn công chứng, miễn đăng ký giao dịch bảo đảm là do đề nghị của bên thế chấp là Công ty C. Qua xem xét các quy định liên quan thì cho thấy hợp đồng thế chấp này phải được đăng ký tại cơ quan quản lý đất đai để đảm bảo hiệu lực theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

[3] Bên cạnh đó, hợp đồng thế chấp bất động sản giữa Công ty C và Ngân hàng A không đăng ký giao dịch bảo đảm là không thỏa mãn điều kiện có hiệu lực theo quy định tại khoản 2 Điều 323 Bộ luật dân sự năm 2005. Ngoài ra, theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 của Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 7 năm 2010 của Chính phủ quy định về đăng ký giao dịch bảo đảm thì hợp đồng thế chấp trong trường hợp trên là không có hiệu lực pháp luật. Do vậy, Toà án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu là có căn cứ pháp luật.

[4] Ngoài ra, Ngân hàng A cho rằng bản án sơ thẩm buộc Ngân hàng chịu án phí sơ thẩm là không đúng quy định. Hội đồng xét xử thấy rằng, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự quy định trong trường hợp yêu cầu của đương sự không được chấp nhận thì đương sự phải chịu án phí. Do vậy, Toà án cấp sơ thẩm buộc Ngân hàng A chịu án phí dân sự sơ thẩm là đúng pháp luật.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm, do kháng cáo không được chấp nhận nên Ngân hàng A phải chịu theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị N.

- Công nhận hợp đồng mua bán nhà số 042/TĐC ngày 26/11/2007 có hiệu lực pháp luật.

- Hủy một phần Hợp đồng thế chấp bất động sản số H0017-13/HĐTC ngày 23/7/2013 giữa Ngân hàng A với Công ty C đối với nhà và đất tại Lô B6-95 (Nay thửa 8286) Đường 22B Khu dân cư A, phường T, quận R, thành phố Cần Thơ.

- Buộc Ngân hàng A bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 335637, sổ vào sổ CT04013

Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Cần Thơ cấp ngày 13/3/2012 cho Công ty C.

Trường hợp Ngân hàng không bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên hoặc bàn giao mà Công ty C không thực hiện hoàn thiện hồ sơ chuyển giao quyền sử dụng, quyền sở hữu cho bà N kiến nghị cơ quan chức năng có thẩm quyền hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Công ty C để cấp lại cho bà N theo quy định tại Khoản 3 Điều 100 Luật Đất đai 2013 (Kèm theo Bản trích đo địa chính số 195/TTKTTNMT ngày 16/3/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên môi trường Thành phố Cần Thơ).

2. Về chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc Công ty C trả lại 4.104.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ cho bà N.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty C và Ngân hàng A mỗi bên phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng (Địa chỉ: Số 01 Đường số 6, Khu dân cư Nông Thở Sản II, phường Phú Thứ, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng A phải chịu 300.000 đồng, chuyển tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0000269 ngày 13/10/2023 do Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng đã thu thành án phí. Coi như Ngân hàng A đã nộp xong.

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

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 án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định các Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND quận Cái Răng;
- THADS quận Cái Răng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Nguyễn Chế Linh