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: 160/2024/DS-PT Ngày: 17 - 4 - 2024 "V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng".	

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 Chế Linh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hải

Bà Nguyễn Thị Trang Thư

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Vũ Đương - 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: Bà Nguyễn Thị Thuỷ - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 581/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 135/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 138/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1954; cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Võ Thị Kiều T; sinh năm 1975; cư trú tại: Khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ (Văn bản uỷ quyền ngày 20/10/2023).

- *Bị đơn:* Bà Bùi Thị Thu T1, sinh năm 1968; cư trú tại: Ấp B, thị trấn B, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Địa chỉ liên lạc: Số B đường P, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Võ Ngọc N; cư trú tại: Số B, đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 25/9/2023), có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

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

1. Văn phòng công chứng Đỗ Thị H1.

Địa chỉ: Số B đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

2. Ngân hàng TMCP K.

Địa chỉ: Số D Đại lộ H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trang Văn T2. Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ.

Địa chỉ: Số C, Đại lộ H, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 25/8/2022).

- *Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn H là nguyên đơn.*

- *Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày và yêu cầu:*

Năm 2020, do có nhu cầu vay vốn nên ông Nguyễn Văn H có vay tiền của bà Bùi Thị Thu T1 03 lần, cụ thể:

+ Lần thứ nhất vào ngày 08/9/2020, vay số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) theo hợp đồng vay tiền ngày 08/9/2020.

+ Lần thứ hai vào ngày 22/10/2020, vay số tiền 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng) theo hợp đồng vay tiền ngày 22/10/2020.

+ Lần thứ ba vào ngày 13/11/2021, vay số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) theo hợp đồng vay tiền ngày 13/11/2021.

Tổng cộng 03 lần vay là 1.600.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm triệu đồng). Lãi suất vay thỏa thuận là 1,3%/tháng. Thời hạn vay là 24 tháng.

Bà Bùi Thị Thu T1 có yêu cầu ông H làm hợp đồng giả cách chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm tin nên ông H và bà T1 có xác lập 03 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C, gồm:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng Nguyễn Văn H và bên nhận chuyển nhượng Bùi Thị Thu T1, số công chứng 2622, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/9/2020 tại Văn phòng công chứng Đỗ Thị H1, chuyển nhượng thửa đất số 1565, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.186,9m^2, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ, giá chuyển nhượng 280.000.000 đồng (Hai trăm tám mươi triệu đồng).

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng Nguyễn Văn H và bên nhận chuyển nhượng Bùi Thị Thu T1, số công chứng 3443, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/10/2020 tại Văn phòng công chứng Đỗ Thị H1, chuyển nhượng thửa đất số 16, tờ bản đồ số 7, diện tích 5.022,7m^2, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ, giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng Nguyễn Văn H và bên nhận chuyển nhượng Bùi Thị Thu T1, số công chứng 5223, quyển số 06/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/11/2021 tại Văn phòng công chứng Đỗ Thị H1, chuyển nhượng thửa đất số 17, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.663,7m^2, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ, giá chuyển nhượng 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng).

Trong hợp đồng có ghi rõ Bên A (bên cho vay) không được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên thứ ba.

Sau khi vay tiền, ông H đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán lãi đầy đủ và đúng hạn cho bà T1. Đến tháng 10/2020, bà T1 chốt lại số tiền lãi ông H còn nợ là 121.000.000 đồng (Một trăm hai mươi mốt triệu đồng) theo giấy chốt nợ do bà T1 lập và ký tên.

Đến tháng 02/2022, ông H phát hiện bà T1 đã đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho bà Bùi Thị Thu T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thế chấp Ngân hàng TMCP K - Chi nhánh C1 để vay số tiền 3.300.000.000 đồng (Ba tỷ ba trăm triệu đồng). Ông H đã nhiều lần yêu cầu bà T1 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời ông H sẽ thanh toán đầy đủ tiền nợ gốc và lãi cho bà T1 nhưng bà T1 chỉ hứa hẹn mà không có ý định trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H.

Đối với các quyền sử dụng đất hiện tại do ông H trực tiếp canh tác, không cho ai thuê, không cầm cố cho ai.

Nay, ông Nguyễn Văn H yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

+ Yêu cầu tuyên bố vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng Nguyễn Văn H và bên nhận chuyển nhượng Bùi Thị Thu T1, số công chứng 2622, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/9/2020 tại Văn phòng C; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng Nguyễn Văn H và bên nhận chuyển nhượng Bùi Thị Thu T1, số công chứng 3443, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/10/2020 tại Văn phòng C; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng Nguyễn Văn H và bên nhận chuyển nhượng Bùi Thị Thu T1, số công chứng 5223, quyển số 06/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/11/2021 tại Văn phòng C;

+ Buộc bà Bùi Thị Thu T1 trả lại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC748229, số vào sổ GCN: CH04706 do UBND huyện T cấp ngày 10/11/2021; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT059029, số vào

số GCN: CH02259 do UBND huyện T cấp ngày 23/7/2014 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU218972, số vào sổ GCN: CS04403 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 12/10/2020. Ông Nguyễn Văn H sẽ đồng ý thanh toán cho bà T1 số tiền nợ gốc 1.600.000.000 đồng và lãi suất theo thỏa thuận là 1,3%/tháng (tính từ tháng 7/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm vụ án).

** Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Bà Bùi Thị Thu T1 và ông Nguyễn Văn H thỏa thuận, xác lập các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2622, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/9/2020; số công chứng 3443, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/10/2020 và quyển số 5223, quyển số 06/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/11/2021 tại Văn phòng công chứng Đỗ Thị H1 là tự nguyện, đúng quy định của pháp luật; và hiện nay bà T1 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận việc chuyển nhượng đúng quy định của pháp luật.

Bị đơn thừa nhận Hợp đồng thỏa thuận vay tiền giữa bà Bùi Thị Thu T1 với ông Nguyễn Văn H, số tiền vay 500.000.000 đồng (Bản chính, giấy viết tay, không có chứng thực chữ ký); Hợp đồng thỏa thuận vay tiền giữa bà Bùi Thị Thu T1 với ông Nguyễn Văn H, ngày 30/10/2020, số tiền vay 700.000.000 đồng (Bản chính, giấy viết tay, không có chứng thực chữ ký). Đối với 02 hợp đồng vay này, ông H đã thanh toán xong tiền gốc và lãi cho bà T1. Hai hợp đồng này đã kết thúc. Sau đó bà T1 với ông H mới lập các hợp đồng chuyển nhượng.

Giữa ông H và bà T1 là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải giao dịch vay tiền nhưng ký hợp đồng giả tạo là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm đảm bảo nợ vay như nguyên đơn trình bày. Ông H và bà T1 còn ký Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng Nguyễn Văn H và bên nhận chuyển nhượng Bùi Thị Thu T1, số công chứng 2623, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/9/2020 tại Văn phòng C; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng Nguyễn Văn H và bên nhận chuyển nhượng Bùi Thị Thu T1, số công chứng 3443, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/10/2020 tại Văn phòng C; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng Nguyễn Văn H và bên nhận chuyển nhượng Bùi Thị Thu T1, số công chứng 5223, quyển số 06/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/11/2021 tại Văn phòng công chứng Đỗ Thị H1. Các hợp đồng sửa đổi, bổ sung này là xác định giá chuyển nhượng thực tế.

Trường hợp ông Nguyễn Văn H muốn chuyển nhượng lại các thửa đất thì ông H phải trả số tiền 8.100.000.000 đồng (Tám tỷ một trăm triệu đồng) là giá thực tế chuyển nhượng theo Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng Nguyễn Văn H và bên nhận chuyển nhượng Bùi Thị Thu T1, số công chứng 2623, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/9/2020 tại Văn phòng C; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng Nguyễn Văn H và bên nhận

chuyển nhượng Bùi Thị Thu T1, số công chứng 3443, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/10/2020 tại Văn phòng C; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng Nguyễn Văn H và bên nhận chuyển nhượng Bùi Thị Thu T1, số công chứng 5223, quyển số 06/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/11/2021 tại Văn phòng công chứng Đỗ Thị H1. Lúc đó bà T1 sẽ thanh toán số tiền nợ tại K1 để giải chấp các thửa đất và sang tên lại cho ông H.

** Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 04/01/2023, Ngân hàng TMCP K (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) trình bày và yêu cầu:*

Nguyên vào ngày 26/01/2022 bà Bùi Thị Thu T1 có vay của Ngân hàng TMCP K theo Hợp đồng tín dụng số 048/22/HĐTD/0400/1691 ngày 26/01/2022, cụ thể: Số tiền gốc 3.300.000.000 đồng (Ba tỷ ba trăm triệu đồng); mục đích vay: hoàn vốn nhận chuyển nhượng bất động sản; Thời gian vay: 180 tháng; Lãi suất cho vay: 12,0%/năm, cố định trong 03 tháng đầu tiên, điều chỉnh 3 tháng/ lần; Phạt chậm trả lãi: 10,00%/tháng; Phạt chậm trả gốc: 150%/tháng.

Để đảm bảo nợ vay bà T1 có thế chấp cho Ngân hàng TMCP K các tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 048/22/HĐTC-BĐS/0400-1691 ngày 26/01/2022 gồm:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 1565, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.186,9m^2 đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số BT 059029, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 23/7/2014 có ông Nguyễn Văn H, ngày 11/9/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận chuyển nhượng cho bà Bùi Thị Thu T1 theo hồ sơ số 00766.CN.001;

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 16, tờ bản đồ số 7, diện tích 5.022,7m^2 đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số CU 218973, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 12/10/2020 cho ông Nguyễn Văn H, ngày 27/10/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận chuyển nhượng cho bà Bùi Thị Thu T1 theo hồ sơ số 00922.CN.001;

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 17, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.663,7m^2 đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số DC 748229, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 10/11/2021 cho ong Nguyễn Văn H, ngày 30/11/2021 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận chuyển nhượng cho bà Bùi Thị Thu T1 theo hồ sơ số 04706.CN.001.

Quá trình vay bà T1 đã thanh toán được một phần nợ gốc và lãi. Khi đến hạn thanh toán nợ, Ngân hàng đã thông báo, nhắc nhở và bà T1 cũng đã có cam kết nhưng không thực hiện đúng cam kết. Đối với tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị Thu T1 thì phía Ngân hàng không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, việc cho vay và thế chấp tài sản giữa phía

Ngân hàng và bà T1 là đúng quy định của pháp luật nên giữ nguyên ý kiến và yêu cầu nêu trên.

Ngân hàng TMCP K có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Yêu cầu bà Bùi Thị Thu T1 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP K số tiền tạm tính đến ngày 25/9/2023 theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 048/22/HĐTD/0400-1691 ngày 26/01/2022 là 3.566.857.491 đồng (trong đó nợ gốc 3.117.000.000 đồng, lãi trong hạn 416.449.694 đồng, lãi chậm trả 15.731.201 đồng, lãi quá hạn 17.676.596 đồng) và lãi phát sinh kể từ ngày 26/9/2023 cho đến khi trả dứt nợ.

+ Trường hợp bà Bùi Thị Thu T1 không trả hoặc trả không hết nợ thì yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 048/22/HĐTC-BĐS/0400-1691 ngày 26/01/2022 để thu hồi nợ.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 135/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP K.

3. Buộc bà Bùi Thị Thu T1 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP K số tiền tính đến ngày 25/9/2023 theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 048/22/HĐTD/0400-1691 ngày 26/01/2022 là 3.566.857.491 đồng (Ba tỷ năm trăm sáu mươi sáu triệu tám trăm năm mươi bảy nghìn bốn trăm chín mươi mốt đồng), trong đó nợ gốc 3.117.000.000 đồng (Ba tỷ một trăm mười bảy triệu đồng), lãi trong hạn 416.449.694 đồng (Bốn trăm mười sáu triệu bốn trăm bốn mươi chín nghìn sáu trăm chín mươi bốn đồng), lãi chậm trả 15.731.201 đồng (Mười lăm triệu bảy trăm ba mươi mốt nghìn hai trăm lẻ một đồng), lãi quá hạn 17.676.596 đồng (Mười bảy triệu sáu trăm bảy mươi sáu nghìn năm trăm chín mươi sáu đồng).

Bà Bùi Thị Thu T1 còn phải trả cho K1 tiền lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng từng lần số 048/22/HĐTD/0400-1691 ngày 26/01/2022 kể từ ngày 26/9/2023 cho đến khi trả dứt nợ.

Trường hợp bà Bùi Thị Thu T1 không thanh toán hoặc thanh toán không hết số nợ với K1 thì K1 được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 048/22/HĐTC-BĐS/0400-1691 ngày 26/01/2022, gồm:

+ Quyền sử dụng đất thuộc thửa 16, tờ bản đồ số 7, diện tích 5022,7m^2 đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số CU 218973, số vào sổ cấp GCN số: CS04430, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 12/10/2020 cho ông Nguyễn Văn H, ngày 27/10/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận chuyển nhượng cho bà Bùi Thị Thu T1 theo hồ sơ số 00922.CN.001.

+ Quyền sử dụng đất thuộc thửa 17, tờ bản đồ số 7, diện tích 1663,7m^2 đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số DC 748229, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 10/11/2021 cho ông Nguyễn Văn H, ngày 30/11/2021 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận chuyển nhượng cho bà Bùi Thị Thu T1 theo hồ sơ số 04706.CN.001.

+ Quyền sử dụng đất thuộc thửa 1565, tờ bản đồ số 7, diện tích 2186,9m^2 đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số BT 059029, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 23/7/2014 cho ông Nguyễn Văn H, ngày 11/9/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận chuyển nhượng cho bà Bùi Thị Thu T1 theo hồ sơ số 04766.CN.001.

Nếu sau khi xử lý tài sản thế chấp mà vẫn không đủ trả nợ, K1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án tiếp tục kê biên phát mãi các tài sản khác của bà Bùi Thị Thu T1 đến khi thanh toán toàn bộ nợ.

4. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá 3.500.000 đồng (Ba triệu năm trăm nghìn đồng). Ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị Thu T1 mỗi người phải chịu 1.750.000 đồng (Một triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng). K1 đã nộp tạm ứng 3.500.000 đồng (Một triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) nên ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị Thu T1 mỗi người có trách nhiệm trả K1 1.750.000 đồng (Một triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tại giai đoạn thi hành án.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn H được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Bùi Thị Thu T1 phải chịu 103.337.000 đồng (Một trăm lẻ ba triệu ba trăm ba mươi bảy nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng TMCP K được nhận lại 49.325.000 đồng (Bốn mươi chín triệu ba trăm hai mươi lăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai thu số 0005986 ngày 03/02/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai, 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 11/10/2023, nguyên đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP K.

Tại Quyết định kháng nghị số 26/QĐ-VKS-DS ngày 25/10/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ kháng nghị yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên kháng cáo. 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:

+ Quan hệ chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn là giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự. Bởi lẽ, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, nguyên đơn còn tiếp tục trả nợ lãi cho bị đơn thể hiện tại văn bản chốt nợ năm 2022 do bị đơn viết và ký tên. Hợp đồng vay còn thể hiện nội dung rằng bị đơn không được sang nhượng quyền sử dụng đất cho bên thứ ba.

+ Đối với hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng với bị đơn, thấy rằng, hồ sơ thế chấp không có biên bản định giá tài sản. Biên bản khảo sát hiện trạng đất do Ngân hàng cung cấp không mô tả đúng hiện trạng tài sản. Trên đất có nhiều tài sản, có nhiều căn nhà, mái che, nhà tắm, nhà vệ sinh, mồ mã, cây trồng có giá trị hơn 800.000.000 đồng nhưng không được ghi nhận. Do vậy, hợp đồng thế chấp có đối tượng không thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự. Cũng vì vậy, Ngân hàng cũng không được xem là bên thứ ba ngay tình theo hướng dẫn tại mục 1 Phần III của Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 của Toà án nhân dân tối cao giải đáp một số vướng mắc trong xét xử.

Từ những căn cứ đó, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ rút phần kháng nghị về thủ tục tố tụng, giữ nguyên về nội dung, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng nhận định trên.

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 chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng. Toà án nhân dân huyện Thới Lai 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] Giữa nguyên đơn và bị đơn có các giao dịch về vay tiền, chuyển nhượng, hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng tương ứng cùng ngày. Trong các hợp đồng vay tiền thể hiện rõ bên cho vay không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên thứ ba. Các giao dịch vay xác lập năm 2020 và 2021 nhưng mãi đến năm 2022, bên cho vay còn có văn bản chốt tiền lãi. Giữa các bên không có việc bàn giao quyền sử dụng đất. Tất cả các sự kiện đó đã đủ cơ sở vững chắc để xác định ông H và bà T1 xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo nhằm đảm bảo cho các hợp đồng vay tài sản tương ứng.

[3] Bị đơn cho rằng, việc chuyển nhượng là có thật vì ngoài hợp đồng chuyển nhượng, hai bên còn ký kết các hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng. Thấy rằng, các hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng chỉ sửa đổi về giá ghi trên hợp đồng, các điều khoản khác không thay đổi. Các hợp đồng sửa đổi về giá này là một trong những tài liệu tham khảo cho việc bà T1 thế chấp các tài sản là các quyền sử dụng đất tương ứng để vay tiền Ngân

hàng lên đến 3.300.000.000 đồng. Bởi lẽ, nếu tổng giá theo các hợp đồng chuyển nhượng chính thì chỉ 1.180.000.000 đồng sẽ không phù hợp để vay 3.300.000.000 đồng vào thời điểm bấy giờ. Kết hợp với các nhận định tại mục [2] cho thấy, việc chuyển nhượng là giả tạo nên bị vô hiệu theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015. Toà án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của ông H là không đúng với các tình tiết thực tế của vụ án.

[4] Đối với hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng với bà T1, căn cứ vào lời khai giữa các bên, căn cứ vào kết quả thẩm định tại chỗ cho thấy, quá trình thẩm định tài sản, trên đất thế chấp có tài sản là 02 căn nhà, 04 mái che, nhà tắm, nhà vệ sinh, mồ mã và cây trồng của gia đình nguyên đơn có giá trị hơn 800.000.000 đồng. Ngân hàng có xuất trình biên bản kiểm tra hiện trạng đất nhưng chỉ kiểm tra hiện trạng thửa 17 và không ghi nhận đúng tài sản như trên. Các thửa 1565 và thửa 16 có diện tích rất lớn nhưng không được ghi nhận. Ngoài ra, Ngân hàng không có tài liệu nào khác để chứng minh việc ông H biết việc thế chấp tài sản là các quyền sử dụng đất. Gia đình nguyên đơn là người trực tiếp sử dụng đất từ trước đến nay chứ không phải là bị đơn (bên đi vay). Theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự thì trong trường hợp này Ngân hàng không phải là bên thứ ba ngay tình vì không có tài liệu, chứng cứ chứng minh việc ông H biết việc thế chấp này. Điều này phù hợp với hướng dẫn tại mục 1 Phần III của Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 của Toà án nhân dân tối cao giải đáp một số vướng mắc trong xét xử. Do vậy, các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất trong vụ án này là vô hiệu. Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng về việc tuyên phát mãi tài sản là không đúng.

[5] Theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự thì trong quan hệ giữa nguyên đơn và bị đơn, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu, các hợp đồng vay tài sản có hiệu lực. Căn cứ vào bảng kê nợ lãi, cùng với diễn biến của sự việc cho thấy lời khai của nguyên đơn về 03 hợp đồng vay tài sản đúng sự thật và có lợi cho bị đơn trong quan hệ vay tài sản. Về lãi suất, do bị đơn không yêu cầu nên chỉ tính lãi suất theo thoả thuận là 1,3%/tháng cho tới ngày xét xử sơ thẩm. Tính toán tiền vốn và lãi trong quan hệ vay tài sản tính đến ngày xét xử sơ thẩm như sau:

- Đối với hợp đồng vay tiền ngày 08/9/2020, vốn và lãi phải trả là:

500.000.000 + (500.000.000 x 1,3%/tháng x 36 tháng 20 ngày = 1.033.666.667 (đồng).

- Đối với hợp đồng vay tiền ngày 22/10/2020, vốn và lãi phải trả là:

700.000.000 + (700.000.000 x 1,3%/tháng x 35 tháng 06 ngày = 1.020.320.000 (đồng).

- Đối với hợp đồng vay tiền ngày 13/11/2021, vốn và lãi phải trả là:

400.000.000 + (400.000.000 x 1,3%/tháng x 22 tháng 15 ngày) = 517.000.000 (đồng).

Nguyên đơn đã trả lãi cho bị đơn 115.000.000 đồng theo bản kê lãi năm 2022, nên nguyên đơn còn phải trả cho bị đơn số tiền:

(1.033.666.667 + 1.020.320.000 + 517.000.000) – 115.000.000 = 2.455.986.667 (đồng). Làm tròn là 2.455.987.000 đồng.

[6] Giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự thì các bên hoàn trả cho nhau nhưng gì đã nhận. Nguyên đơn đang sử dụng đất nên không phát sinh nghĩa vụ giao đất của bị đơn. Hai bên đều có lỗi như nhau nên không phải bồi thường thiệt hại. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ngân hàng đang giữ. Để giải quyết triệt để vụ án, Ngân hàng có trách nhiệm giao lại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho nguyên đơn. Nguyên đơn được quyền đăng ký lại quyền sử dụng đất của mình theo quy định của pháp luật về đất đai.

[7] Các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu như đã nhận định trên. Tuy nhiên, các hợp đồng tín dụng được giao kết là tự nguyện, không vi phạm các điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự. Do vậy, các hợp đồng tín dụng có hiệu lực, Toà án cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả vốn và lãi cho Ngân hàng theo thoả thuận trong hợp đồng tín dụng là có căn cứ.

[8] Từ những nhận định trên cho thấy, kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ. Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát thay đổi kháng nghị đề nghị sửa bản án sơ thẩm về nội dung là đúng pháp luật. Bởi lẽ, theo bản án sơ thẩm đã tuyên thì phát sinh nghĩa vụ của người liên quan như trong nhận định của quyết định kháng nghị. Theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự thì trách nhiệm xác định tư cách đương sự thuộc về Toà án chứ không phải nghĩa vụ bắt buộc của đương sự như bản án sơ thẩm nhận định. Đây là vấn đề mà Toà án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm. Việc giải quyết theo nhận định của bản án phúc thẩm không làm phát sinh nghĩa vụ của người liên quan nên không cần thiết phải huỷ bản án sơ thẩm.

[9] Về chi phí thẩm định, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên Ngân hàng và bị đơn mỗi bên chịu ½ chi phí thẩm định theo quy định tại Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự thì bị đơn và Ngân hàng chịu án phí không giá ngạch.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm, nguyên đơn không phải chịu án phí do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Sửa bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau đây giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng Nguyễn Văn H và bên nhận chuyển nhượng Bùi Thị Thu T1, số công chứng 2622, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/9/2020 tại Văn phòng công chứng Đỗ Thị H1, đối với thửa đất số 1565, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.186,9m^2, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng Nguyễn Văn H và bên nhận chuyển nhượng Bùi Thị Thu T1, số công chứng 3443, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/10/2020 tại Văn phòng công chứng Đỗ Thị H1, đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ số 7, diện tích 5.022,7m^2, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng Nguyễn Văn H và bên nhận chuyển nhượng Bùi Thị Thu T1, số công chứng 5223, quyển số 06/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/11/2021 tại Văn phòng công chứng Đỗ Thị H1, đối với thửa đất số 17, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.663,7m^2, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

+ Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng Nguyễn Văn H và bên nhận chuyển nhượng Bùi Thị Thu T1, số công chứng 2623, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/9/2020 tại Văn phòng công chứng Đỗ Thị H1.

+ Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng Nguyễn Văn H và bên nhận chuyển nhượng Bùi Thị Thu T1, số công chứng 3443, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/10/2020 tại Văn phòng công chứng Đỗ Thị H1.

+ Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng Nguyễn Văn H và bên nhận chuyển nhượng Bùi Thị Thu T1, số công chứng 5223, quyển số 06/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/11/2021 tại Văn phòng công chứng Đỗ Thị H1.

- Nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn số tiền 2.455.987.000 đồng, trong đó nợ vốn là 1.600.000.000 đồng, nợ lãi 855.987.000 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án sơ thẩm, nguyên đơn còn phải chịu tiền lãi với lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

- Buộc Ngân hàng TMCP K trả lại các bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn gồm:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số CU 218973, số vào sổ cấp GCN số CS04430, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 12/10/2020 cho ông Nguyễn Văn H, ngày 27/10/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận chuyển nhượng cho bà Bùi Thị Thu T1.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số DC 748229, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 10/11/2021 cho ông Nguyễn Văn H, ngày 30/11/2021 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận chuyển nhượng cho bà Bùi Thị Thu T1.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số BT 059029, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 23/7/2014 cho ông Nguyễn Văn H, ngày 11/9/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận chuyển nhượng cho bà Bùi Thị Thu T1.

- Nguyên đơn được quyền đăng ký lại quyền sử dụng đất của mình đối với các quyền sử dụng đất trên theo quy định của pháp luật đất đai.

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

- Buộc bà Bùi Thị Thu T1 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP K số tiền tính đến ngày 25/9/2023 theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 048/22/HĐTD/0400-1691 ngày 26/01/2022 là 3.566.857.491 đồng (Ba tỷ năm trăm sáu mươi sáu triệu tám trăm năm mươi bảy nghìn bốn trăm chín mươi mốt đồng), trong đó nợ gốc 3.117.000.000 đồng (Ba tỷ một trăm mười bảy triệu đồng), lãi trong hạn 416.449.694 đồng (Bốn trăm mười sáu triệu bốn trăm bốn mươi chín nghìn sáu trăm chín mươi bốn đồng), lãi chậm trả 15.731.201 đồng (Mười lăm triệu bảy trăm ba mươi mốt nghìn hai trăm lẻ một đồng), lãi quá hạn 17.676.596 đồng (Mười bảy triệu sáu trăm bảy mươi sáu nghìn năm trăm chín mươi sáu đồng).

Bà Bùi Thị Thu T1 còn phải trả cho Ngân hàng TMCP K tiền lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng từng lần số 048/22/HĐTD/0400-1691 ngày 26/01/2022 kể từ ngày 26/9/2023 cho đến khi trả hết nợ.

- Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP K về việc phát mãi các tài sản là các quyền sử dụng đất nêu trên để thi hành án. Các quyền sử dụng đất này không phải là tài sản thế chấp theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 048/22/HĐTD/0400-1691 ngày 26/01/2022 đã ký giữa Ngân hàng TMCP K với bà Bùi Thị Thu T1.

4. Về chi phí tố tụng: Ngân hàng TMCP K chịu 1.750.000 đồng, đã tạm ứng xong. Bà Bùi Thị Thu T1 hoàn lại cho Ngân hàng TMCP K 1.750.000 đồng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Bùi Thị Thu T1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

- Ngân hàng TMCP K phải chịu 300.000 đồng, khấu trừ tiền tạm ứng án phí sơ thẩm (49.325.000 đồng) theo biên lai thu số 0005986 ngày 03/02/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ, Ngân hàng TMCP K được nhận lại 49.025.000 đồng (Bốn mươi chín triệu hai mươi lăm nghìn đồng).

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

(Đã ký)

Nguyễn Chế Linh

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND huyện Thới Lai;
- THADS huyện Thới Lai;
- Lưu hồ sơ vụ án.