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: 220/2024/DS-PT
Ngày: 27.5.2024
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản, 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: Bà Hà Thị Phương Thanh

Các thẩm phán: Bà Hồ Thị Tuyết Phương

Ông Phạm Văn Bình

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Minh Thông – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: bà Đỗ Thị Hồng Nhi - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 71/2024/TLPT-DS ngày 18 tháng 3 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản và hợp đồng tín dụng ".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 09 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 154/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông Nguyễn Hoàng N, sinh năm 1979. Địa chỉ: số B, đường N, phường H, TP ., tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Nguyễn Mạnh K, sinh năm 1962. Địa chỉ 70/21, Trần P, phường D, TP ., tỉnh Vĩnh Long. (Văn bản ủy quyền ngày 13/5/2021) (có mặt).

- *Bị đơn*: ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1986. Địa chỉ: số H đường P, phường T, quận N,TP. Cần Thơ (vắng mặt).

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

1. Ngân hàng TMCP Q (V). Địa chỉ: Tầng A (tầng trệt) và tầng 2 Tòa nhà S, số A A, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp của Ngân hàng: bà Lê Thúy L, sinh năm 1988 (Văn bản ủy quyền ngày 31/10/2023) (có mặt).

2. Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Ngọc D. Địa chỉ: Số A đường B, phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (xin vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Văn B.

4. Bà Nguyễn Thị Ánh . Cùng địa chỉ: số B, đường N, phường H, TP ., tỉnh Vĩnh Long.

Đại diện hợp pháp cho ông B: bà Á - Văn bản ủy quyền ngày 02/8/2022 (xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ngân hàng TMCP Q (V) là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn ông Hoàng N trình bày nội dung và yêu cầu khởi kiện như sau: Ông là người được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CS278549 vào sổ cấp giấy chứng nhận CS13866 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 02/12/2019 (Thửa đất số 494, tờ bản đồ số 9, địa chỉ phường H, TP ., tỉnh Vĩnh Long. Diện tích 773,8m^2). Nguồn gốc đất có từ cha mẹ ruột ông là ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Ánh t cho.

- Tháng 12/2019, ông đã gặp ông Nguyễn Văn H để vay tiền số tiền là 150.000.000 đồng, thời hạn 24 tháng, lãi xuất 1,2% tháng, ông đã cầm cố cho ông H giấy chứng nhận QSD đất nói trên. Các bên có lập hợp đồng thỏa thuận vay tiền bằng giấy tay.

- Để nhận được tiền, ông H yêu cầu ông đồng thời ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giả cách, khi nào ông có tiền trả cho ông H, thì ông H phải giao trả lại QSD đất này cho ông. Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ký kết ngày 23/12/2019 tại Văn phòng C.

- Ông đã nhận số tiền 150.000.000 đồng do ông H cho vay và đóng lãi hàng tháng (1.800.000 đồng/tháng) cho ông H bằng hình thức chuyển khoản, đến tháng 01/2021 thì ngưng đóng cho đến nay.

- Ông phát hiện ông H đem Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CS 278549 vào sổ cấp giấy chứng

nhận CS 13866 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 02/12/2019 (đã chỉnh lý trang 3 sang tên ông Nguyễn Văn H) để thế chấp tại Ngân hàng TMCP Q-Chi nhánh C1, ông đã gặp ông H để đòi lại giấy, ngày 25/01/2021 ông H viết giấy cam kết trong thời hạn 90 ngày sẽ tất toán cho Ngân hàng và hoàn trả lại Giấy chứng nhận QSD đất, đồng thời ông phải trả lại tiền vay 150.000.000 đồng cho ông H.

Sau đó, ông H không thực hiện lời cam kết nên ông khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 23/12/2019 giữa các bên là vô hiệu do giả tạo, giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và hợp đồng vay tiền, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản tại Ngân hàng và công nhận QSD đất cho ông.

*Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn ông H hoàn toàn vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến.

*Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

-Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh C1 (gọi là Ngân hàng)**:** ông H và Ngân hàng có ký hợp đồng tín dụng số 8674276.20 ngày 21/01/2020 với nội dung Ngân hàng có cho ông H vay số tiền 1.000.000.000đồng *(một tỷ đồng)* thời hạn vay 300 tháng, lãi suất 10.6%/năm. Đồng thời ký hợp đồng thế chấp QSD đất công chứng 275, quyển số 01TP/CC-SCC/ĐHHGD do Phòng C2, tỉnh Vĩnh Long công chứng ngày 21/01/2020. Quá trình thực hiện ông H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Ông H còn nợ VIB số tiền gốc 925.880.000đồng và nợ lãi chưa thanh toán. Do đó, Ngân hàng có đơn khởi kiện độc lập yêu cầu Tòa án buộc ông H phải thanh toán nợ theo hợp đồng tín dụng, nếu ông H không có khả năng thanh toán thì Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Đồng thời yêu cầu tính lãi tiếp tục sau ngày Tòa án xét xử cho đến khi tất nợ.

- Ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Á1 cùng trình bày: Ông bà chỉ cho con trai là N mượn QSD đất sang tên để làm ăn. Căn nhà và các tài sản trên đất vẫn còn của vợ chồng ông bà, không phải của N. Gia đình ông bà vẫn đang sinh sống trên phần đất này từ trước cho tới nay. Ông bà yêu cầu ông H trả lại đất cho N, riêng việc thế chấp của H đối với Ngân hàng Ô không biết. Khi cho vay Ngân hàng tự ký kết với H về QSD đất, ông bà hoàn toàn không biết việc thế chấp tài sản để vay tiền của Nguyễn Văn H nên vợ chồng ông bà không liên quan gì đến việc thế chấp tài sản.

-Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Ngọc D không có ý kiến và có đơn xin vắng mặt.

*Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử sơ thẩm công khai. Tại bản án sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 09 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều xét xử và quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng N:

1.1 Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Nguyễn Hoàng N và ông Nguyễn Văn H, theo số công chứng 6824 quyển số 1TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/12/2019 của Phòng công chứng Nguyễn Thị Ngọc D bị vô hiệu.

1.2 Ông Nguyễn Hoàng N phải trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền 213.900.000đồng *(hai trăm mười ba triệu, chín trăm ngàn đồng)* (gồm nợ gốc 150.000.000đồng + lãi 63.900.000đồng)

Phương thức và cách thanh toán nợ các bên tự thỏa thuận, nếu không thống nhất sẽ yêu cầu cơ quan thi hành án giải quyết.

Kể từ khi bản án có hiệu lực và người có quyền yêu cầu thi hành án, trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì phải trả thêm tiền lãi theo mức lãi suất Nhà nước quy định tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của Ngân hàng V đòi nợ theo Hợp đồng tín dụng số 8764276.20 ngày 21/01/2020 đối với ông Nguyễn Văn H. Buộc ông Nguyễn Văn H phải trả cho Ngân hàng tính đến ngày 09/01/2024 tổng số tiền là 1.325.919.829đồng *(một tỉ, ba trăm hai mươi lăm triệu, chín trăm mười chín ngàn, tám trăm hai mươi chín đồng)*. (gồm: nợ gốc 925.880.000đồng, nợ lãi trong hạn 13.286.793đồng, lãi quá hạn là 386.753.036đồng).

Phương thức và cách thanh toán nợ các bên tự thỏa thuận, nếu không thống nhất sẽ yêu cầu cơ quan thi hành án giải quyết.

Kể từ khi bản án có hiệu lực và người có quyền yêu cầu thi hành án, trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền cho Ngân hàng thì phải trả thêm tiền lãi kể từ sau ngày xét xử (09/01/2024) theo mức lãi suất thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng các bên đã ký tương ứng với thời gian và số tiền chậm thanh toán theo hợp đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng V về phát mãi tài sản theo các Hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ của ông Nguyễn Văn H:

3.1 Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 3906689.20(A) được Công chứng tại Văn phòng C3 tỉnh Vĩnh Long (số B, quyển số 1/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/01/2020) và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương

lai số 5369994.20 ngày 21/01/2020 giữa Ngân hàng V và ông Nguyễn Văn H bị vô hiệu.

3.2 Xóa thông tin thế chấp bằng QSD đất theo hồ sơ số 020653.TC.004 ngày 21/01/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

3.3 Ngân hàng V - Chi nhánh C1 có trách nhiệm giao trả lại Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CS278549 vào sổ cấp giấy chứng nhận CS13866 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 02/12/2019 cho ông Nguyễn Hoàng N.

3.4 Ông Nguyễn Hoàng N có quyền đăng ký biến động QSD đất theo quy định tại Điều 95 của Luật đất đai năm 2013.

3.5 Cơ quan hành chính quản lý đất đai thuộc tỉnh Vĩnh Long có trách nhiệm thu hồi Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CS 278549 vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 13866 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 02/12/2019 (Thửa đất số 494, tờ bản đồ số 9, địa chỉ phường H, TP ., tỉnh Vĩnh Long. Diện tích 773,8m^2) đã chỉnh lý cấp cho ông Nguyễn Văn H theo quy định tại khoản 6 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật Đất đai.

4. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự và quyền kháng cáo của các đương sự.

*Ngày 22 tháng 01 năm 2024 Ngân hàng kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa án theo hướng chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng cho phát mãi tài sản thế chấp nếu như bị đơn không trả được nợ, trường hợp tài sản thế chấp không đủ trả nợ thì bị đơn vẫn phải trả đủ cho bên Ngân hàng.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không đồng ý kháng cáo của Ngân hàng.

- Bị đơn vắng mặt.

- Đại diện Ngân hàng V vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

-Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

-Về nội dung: Qua tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm và xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ, thấy rằng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng và bị đơn chưa đảm bảo theo quy định, không tiến hành thẩm định tài sản, không ghi nhận ý kiến của người ở trên đất, do đó không được xem là ngay tình để được công nhận hiệu lực hợp đồng, do đó, kháng cáo của Ngân hàng không có căn cứ, đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Việc vắng mặt đương sự: bị đơn đã được tống đạt hợp lệ hai ngày 26/4/2024 và hôm nay nhưng vẫn vắng mặt. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Á1 đồng thời đại diện cho ông Nguyễn Văn B có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp: ngày 07/12/2021 nguyên đơn có đơn khởi kiện hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa nguyên đơn và bị đơn, ngày 31/7/2023 nguyên đơn có yêu cầu khởi kiện bổ sung hủy hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng và bị đơn, do đó, quan hệ tranh chấp xác định là "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản và hợp đồng tín dụng", cấp sơ thẩm xác định chỉ hợp đồng chuyển nhượng là có thiếu sót.

[2] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng V: Qua xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ và diễn biến tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, thấy rằng, quá trình giải quyết vụ việc giữa nguyên đơn và bị đơn, thì Ngân hàng đã có yêu cầu khởi kiện độc lập đối với bị đơn ông Nguyễn Văn H để đòi nợ gốc và lãi còn nợ. Về hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng và bị đơn đã được giải quyết không có kháng cáo nên không xem xét. Đối với Hợp đồng thế chấp giữa bị đơn ông H và Ngân hàng đã ký kết ngày 21/01/2020, thấy rằng, khi thế chấp, Ngân hàng không lập biên bản thẩm định tài sản thế chấp, không biết hiện trạng thực tế ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Á1 (là ba mẹ của nguyên đơn) đang là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất, trên đất còn có các công trình xây dựng là nhà của ông B, bà Á1, các công trình phụ trợ và 09 ngôi mộ (bút lục 157, 158) cũng không ghi nhận ý kiến của người ở trên đất, thời điểm thế chấp vợ chồng ông B, bà Á1 là người quản lý đất và có nhà ở, công trình xây dựng trên đất nhưng ông bà xác định hoàn toàn không có ai thẩm định tài sản của mình và có việc thế chấp của bị đơn, qua đó, cho thấy việc thẩm định này Ngân hàng đã vi

phạm thủ tục thẩm định thế chấp tài sản, vi phạm quy chế cho vay nên được xem là không ngay tình, bản án sơ thẩm nhận định việc bị đơn đứng tên đất thông qua việc chuyển nhượng với nguyên đơn chỉ là giả tạo nhằm che giấu việc vay tiền nên vô hiệu là đúng, sau đó bị đơn đem giao dịch thế chấp và giao dịch này không ngay tình nên không phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 133 để được bảo vệ, vì vậy, giao dịch thế chấp cũng là vô hiệu. Các bên cùng chịu trách nhiệm hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, thực chất Giấy chứng nhận QSD đất bị đơn đem thế chấp là của nguyên đơn, do đó, cần buộc Ngân hàng giao trả giấy trực tiếp cho nguyên đơn để đăng ký lại QSD đất. Do đó, kháng cáo của Ngân hàng yêu cầu được quyền phát mãi quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với bị đơn khi bị đơn không trả được nợ là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Đối với quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị (phần nợ và lãi của nguyên đơn đối với bị đơn, phần nợ và lãi của bị đơn đối với Ngân hàng) có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở, đúng quy định. Tòa án cấp sơ thẩm xem xét đánh giá chứng cứ và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về hợp đồng tín dụng là đúng nên cần giữ nguyên án sơ thẩm.

[5] Về phần án phí:

[5.1] Sơ thẩm: giữ nguyên như án sơ thẩm.

[5.2] Phúc thẩm: Kháng cáo của Ngân hàng không được chấp nhận nên phải chịu.

[6] Về chi phí tố tụng: ghi nhận đã thực hiện xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

*Căn cứ: - Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

*Tuyên xử: - Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần Q .

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 09/01/2024 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng phải chịu 300.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000934 ngày 20/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều.

Trường hợp bản án, quyết định 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 tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND TPCT;
- TAND Q.Ninh Kiều;
- Chi Cục THADS Q.Ninh Kiều;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Hà Thị Phương Thanh