

**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: 411/2023/DSPT

Ngày: 15/9/2023.

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp*”.

NHÂN DÂN 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 **Lê Thị Minh Trang**

Các Thẩm phán: Ông **Phạm Hoàng Dũng**

Ông **Nguyễn Quyền**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Lê Thanh Thúy** – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông **Trần Thanh Vũ** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 15 tháng 9 năm 2023, tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 98/TLPT-DS ngày 06 tháng 4 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DSST ngày 04 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 362/2023/QĐPT-DS ngày 22 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Trần Văn Đ**, sinh năm 1972 (Có mặt).

Địa chỉ: **Ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ.**

2. Bị đơn: Bà **Võ Kim L** (**Võ Kim H**), sinh năm 1987 (Vắng mặt).

Địa chỉ: **Ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.**

Tạm trú: **Ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ.**

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Phạm Văn L1**, sinh năm 1980 (Vắng mặt).

Địa chỉ: 3 đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ (Theo văn bản ủy quyền ngày 12/3/2019).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ngân hàng TMCP C2. Địa chỉ: Số A T, quận H, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Hồng T và Bà Nguyễn Thị Thanh H1 (Có mặt).

Địa chỉ: Số I đường P, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ (Theo văn bản ủy quyền ngày 18/9/2019).

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

4.1 Ủy ban nhân huyện T (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

4.2 Văn phòng công chứng Thiệu Ngọc T1 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: số G Quốc lộ I, Khu V, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

Ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng M, sinh năm 1978 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ.

4.3 Bà Trần Thị G, sinh năm 1967 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ.

5. Người làm chứng:

5.1 Ông Võ Hùng C, sinh năm 1981

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ (Vắng mặt).

5.2 Bà Hồ Thị Diễm T2, sinh năm 1978

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ (Vắng mặt).

6. Người kháng cáo: Bị đơn bà Võ Kim L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP C2

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn ông Trần Văn Đ trình bày tại đơn khởi kiện và quá trình tố tụng: Ông là chủ sử dụng thửa đất số 63, có diện tích 714,9 m² và thửa đất số 518 có diện tích 6.200 m², đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ. Khoảng tháng 02/2017, do có nhu cầu cần vay số tiền 200.000.000 đồng để phục vụ sản xuất nên ông nhờ Nguyễn Hùng C1 là cháu ở cùng ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ giới thiệu người để đi vay ngân hàng với điều kiện là C1 sẽ lấy tiền huê hồng 13.000.000 đồng sau khi ông vay được tiền. Theo yêu cầu, ông đã cung cấp bản gốc giấy chứng nhận kết hôn, sổ hộ khẩu, giấy chứng minh nhân dân và 02 giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất để C1 đưa cho bà L. Sau đó, bà L dẫn người nói là anh H2 là cán bộ ngân hàng xuống thẩm định tài sản và hứa khoảng 15 ngày sau ngân hàng sẽ phát vay. Vài tuần sau đó, do chưa nhận được tiền vay nên ông yêu cầu trả lại các giấy tờ mà ông đã đưa bà L thì bà L nói là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hết hạn sử dụng nên đem lên Ủy ban nhân dân huyện T (bộ phận một cửa) để gia hạn, ông có thông báo cho bà L biết là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên đã được gia hạn thì bà L nói là ông xem không kỹ vì có 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hết hạn. Sau đó ông liên hệ bên bộ phận một cửa thì được biết không có trường hợp nào như bà L trình bày. Đến ngày 14/4/2017, bà L cho ông tạm ứng số tiền 30.000.000 đồng để mua cây giống. Sau đó, ông đã nhận tạm ứng thêm 04 lần với số tiền 25.000.000 đồng.

Do bà L không giúp ông vay được tiền nên ông yêu cầu trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà giao cho ông 02 giấy giả. Lý do ông biết giả là vì ông đem đến UBND xã Đ gặp ông H3 là cán bộ địa chính và ông xác định là giấy giả, chỉ là bản scan. Sau đó, ông làm đơn tố giác lên Công an huyện T và có kết luận là không khởi tố vụ án. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 263/17, quyền số 1/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/3/2017 của Văn phòng C3 ông xác định chữ ký, chữ viết trên hợp đồng không phải là của ông và bà G. Tại Bản Kết luận giám định số 106/KL-KTHS-TL ngày 31/10/2022 của Phòng K Công an thành phố C đã kết luận ông và bà G không có ký tên và chữ viết mang họ tên Trần Văn Đ, Trần Thị G trong hợp đồng cũng không phải do ông và bà G viết ra.

Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau đây:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị G với bà Võ Kim L, số công chứng 263/17, quyền số 1/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/3/2017 của Văn phòng C3.

- Hủy phần chỉnh lý tại Mục IV của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 814259 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 321916 về việc chuyển nhượng cho bà L vào ngày 29/3/2017.

- Hủy hợp đồng thế chấp số 17.078.030/AT/HĐTC ngày 12/6/2017 giữa bà L với Ngân hàng TMCP C2 - Chi nhánh C4, Phòng G1 đối với tài sản trên.

- Ông đồng ý trả lại cho bà L số tiền 55.000.000 đồng.

*** Đại diện ủy quyền của bị đơn ông Phạm Văn L1 trình bày:** Bà L thống nhất về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị G được lập ngày 23/3/2017 tại Văn phòng C3 đối với diện tích đất 6.200 m² (LUC) thuộc thửa 518, tờ bản đồ 07 và diện tích đất 714.9 m² (CLN) thuộc thửa 63, tờ bản đồ 07, cùng tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ. Bà L

cho rằng bà có đến Văn phòng C3 ký hợp đồng chuyển nhượng sau đó nhân viên Văn phòng công chứng đi đến nhà ông Đ, bà G cho ông bà ký tên, còn việc ông bà có ký tên hay không thì bà L không biết. Bản chất của hợp đồng chuyển nhượng trên là nhằm đảm bảo cho khoản vay 155.000.000 đồng, ngoài ra giữa ông Đ, bà G và bà L còn thỏa thuận bà L được thế chấp các tài sản trên để vay ngân hàng nhưng không được quyền chuyển nhượng cho người khác. Do đó, khi hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Đ, bà G phải có trách nhiệm trả lại cho bà L số tiền 155.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi suất 1%/tháng kể từ ngày 14/4/2017.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP C2, bà L thống nhất với số nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 09/12/2022 là 323.109.672 đồng. Khi ông Đ, bà G trả số tiền 155.000.000 đồng thì bà L sẽ bù vô và trả nợ cho ngân hàng.

*** Người có quyền, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là Ngân hàng TMCP C2 trình bày:** Vào ngày 13/6/2017, giữa ngân hàng và bà Võ Kim L có ký hợp đồng tín dụng số 17.078.AT030/2017-HĐCV/NHCT820 ngày 13/6/2017, vay số tiền 500.000.000 đồng, thời hạn vay là 07 năm, mục đích vay bù đắp chi phí mua đất nông nghiệp. Tài sản đảm bảo gồm: Quyền sử dụng đất 714,9 m² đất trồng cây lâu năm, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI321916 do UBND huyện T cấp ngày 03/7/2012, chỉnh lý ngày 29/3/2017 do bà Võ Kim L đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Quyền sử dụng đất diện tích 6.200 m² đất LUC, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC814259 do UBND huyện C (cũ) cấp ngày 14/7/2005, chỉnh lý ngày 29/3/2017, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T do bà Võ Kim L đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà L vi phạm nghĩa vụ thanh toán dẫn đến toàn bộ nợ gốc, lãi bị quá hạn.

Nay khởi kiện yêu cầu buộc bà Võ Kim L trả toàn bộ nợ gốc và lãi, tạm tính đến ngày 09/12/2022 là 323.109.672 đồng (trong đó, nợ gốc là 256.505.000 đồng, nợ lãi là 67.059.672 đồng) và lãi phát sinh đến khi trả hết nợ. Trường hợp bà L không trả được nợ đề nghị phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Đối với yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp của ông Đ phía ngân hàng không đồng ý với lý do trình tự thủ tục thẩm định tài sản, việc đăng ký thế chấp tài sản đảm bảo đều thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện T trình bày:** Về trình tự, thủ tục chỉnh lý sang tên từ ông Trần Văn Đ sang bà Võ Kim L đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật và không có ý kiến gì đối với yêu cầu của ông Đ về việc hủy phần chỉnh lý tại Mục IV của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 814259 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 321916 về việc chuyển nhượng cho bà L vào ngày 29/3/2017.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị G trình bày:** Bà là vợ ông Đ, bà thống nhất lời trình bày của ông Đ và không có ý kiến gì thêm.

*** Ông Nguyễn Hoàng M là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3 trình bày tại biên bản làm việc ngày 03/02/2020 như sau:**

Về trình tự, thủ tục chứng thực hợp đồng, bà L là người yêu cầu công chứng, bà trực tiếp ký vào hợp đồng tại Văn phòng công chứng. Đối với chữ ký, chữ viết của bà G, ông Đ thì bà L yêu cầu mang hợp đồng đến là địa chỉ tại một ngôi nhà trên đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ, địa chỉ ngôi nhà này không nhớ số nhà cụ thể nhưng có chụp hình ảnh lúc ký tên và lưu tại Văn phòng C3. Lúc đó bà Thiệu Ngọc T1 và nhân viên Trần Vĩnh T3 cùng mang hồ sơ đến cho ký tên, ông Trần Vĩnh T3 đang còn là nhân viên của Văn phòng công chứng. Lúc ký tên thì có kiểm tra hình ảnh trên chứng minh nhân dân của ông Đ, bà G so với 02 người ký tên và có chụp hình lại để làm chứng. Do đó, không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 263/17, Quyền số 1/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/3/2017 của Văn phòng C3 vì trình tự, thủ tục thực hiện đúng quy định.

*** Người làm chứng ông Võ Hùng C trình bày:** Khoảng tháng 02/2017, biết ông Đ có nhu cầu vay tiền nên ông có dẫn bà L đi cùng một người lạ mà bà giới thiệu là cán bộ ngân hàng đến gặp ông Đ và 02 người tiến hành chụp ảnh thửa đất và hứa sẽ cho vay số tiền 200.000.000 đồng. Sau đó, bà L có nhờ ông đến gặp ông Đ để lấy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ khác có liên quan để làm thủ tục đăng ký thế chấp, bà L cũng thường xuyên gọi điện thoại cho ông nhắc việc bà đã đưa tiền cho ông Đ nhiều lần, tổng cộng là 55.000.000 đồng. Khoảng tháng 5/2017, ông Đ yêu cầu bà L trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà đến nhà ông Đ trả lại giấy, sau đó ông Đ phát hiện là giấy giả nên ông có gọi điện cho bà L thì bà năn nỉ ông là nhờ nói với ông Đ bỏ qua lần này bà sẽ cố gắng lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trả lại cho ông.

*** Người làm chứng bà Hồ Thị Diễm T2 trình bày:** Vào ngày 28/7/2017, bà đến nhà ông Đ để lấy tiền thì gặp L (H1), khi biết bà đến đòi tiền anh Đ thì bà có nói rằng bạn của bà đang đi S, chiều về sẽ chuyển tiền vay cho anh Đ và thấy bà L có đưa cho ông Đ 6.000.000 đồng và nói tổng cộng đã đưa 55.000.000 đồng.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên đưa ra xét xử, tại Bản án sơ thẩm số: 01/2023/DS-ST ngày 04 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai đã tuyên như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Trần Văn Đ.**

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông **Trần Văn Đ.**, bà **Trần Thị G** với bên nhận chuyển nhượng bà **Võ Kim L.**, được lập ngày 23/3/2017, tại **Văn phòng C3** số công chứng 263/17, quyền số 1/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp bất động sản số 17.078.030/AT/HĐTC ngày 12/6/2017 giữa bên nhận thế chấp **Ngân hàng TMCP C2** và bên thế chấp bà **Võ Kim L** vô hiệu.

Ông **Trần Văn Đ** có quyền đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 95 của Luật đất đai năm 2013 đối với các thửa đất thửa đất số 63 và 518, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại **ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ**. Trình tự, thủ tục đăng ký biến động đất đai được thực hiện theo quy định pháp luật.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 321916, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH00743 được **Ủy ban nhân dân huyện T** cấp ngày 03/7/2012 và được Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện T** chỉnh lý ngày 29/3/2017, chuyển nhượng cho bà **Võ Kim L**, thửa đất số 63, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại **ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ** và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 814259, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00130 được **Ủy ban nhân dân huyện C** cấp ngày 14/7/2005 và được Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện T** chỉnh lý ngày 29/3/2017, chuyển nhượng cho bà **Võ Kim L**, thửa đất số 518, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại **ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ** 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.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông **Trần Văn Đ** về việc trả lại cho bà **Võ Kim L** số tiền gốc và lãi tổng cộng là 91.355.000 đồng (*Chín mươi một triệu, ba trăm năm mươi lăm ngàn đồng*). Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong 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.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của **Ngân hàng TMCP C2**.

Buộc bà **Võ Kim L** có trách nhiệm trả cho **Ngân hàng TMCP C2** số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 04/01/2023 là 326.093.585 đồng (*Ba trăm hai mươi sáu triệu, không trăm chín mươi ba ngàn, năm trăm tám mươi lăm đồng*). Bà **L** còn phải

chịu lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký từ ngày 05/01/2023 đến khi trả hết nợ.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP C2 về việc phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 17.078.030/AT/HĐTC ngày 12/6/2017 giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng TMCP C2 và bên thế chấp bà Võ Kim L.

Buộc Ngân hàng TMCP C2 có trách nhiệm cho bà Võ Kim L Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 321916, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH00743 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 03/7/2012 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T chỉnh lý ngày 29/3/2017 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 814259, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00130 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14/7/2005 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T chỉnh lý ngày 29/3/2017.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí giám định và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, bị đơn bà Võ Kim L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là Ngân hàng đã có kháng cáo, cụ thể như sau:

Ngày 17/01/2023: Ngân hàng TMCP C2 kháng cáo yêu cầu Sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng với bà Võ Kim L không vô hiệu; xác định trách nhiệm pháp lý của các bên có lỗi nếu làm vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; Ngân hàng được quyền khởi kiện Văn phòng C3 và Ủy ban nhân dân huyện T; phong tỏa khoản tiền ông Trần Văn Đ phải trả cho bà Võ Kim L.

Ngày 18/01/2023: Bà Võ Kim L kháng cáo yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

* Bị đơn: đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do.

* Người có quyền, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là Ngân hàng TMCP C2: kháng cáo yêu cầu Sửa bản án sơ thẩm, các căn cứ được nêu ra như sau:

- Đối với hợp đồng thế chấp tài sản ngân hàng đã đi thẩm định, không cần phải có biên bản thẩm định riêng. Mặc dù khi thế chấp ông Đ, bà G ở trên đất nhưng tài sản đã chuyển nhượng trên giấy cho bà L nên Ngân hàng cũng không cần thiết phải

có chữ ký của ông Đ, bà G nên Ngân hàng vẫn giữ yêu cầu đề nghị xử lý tài sản thế chấp để ngân hàng thu hồi nợ.

- Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ các vấn đề về tố tụng: chưa thu thập thập bản lưu tại Văn phòng công chứng có dấu lăn tay khi giao dịch chuyển nhượng và chưa làm rõ để giải quyết trách nhiệm pháp lý để giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Tại phần nhận định tại mục 6 của Bản án sơ thẩm nhận định là chưa phù hợp theo quy định hướng dẫn tại mục 3.2 Công văn số 01 của Tòa án nhân dân tối cao và Công văn số 443 ngày 15/2/2023 của Viện kiểm sát nhân dân tối cao hướng dẫn về giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu. Theo thực tế diễn biến Tòa án cấp sơ thẩm chỉ hỏi mà không giải thích để hướng dẫn các bên tranh chấp giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không phù hợp; bởi nếu có giải thích thì việc này phải được lưu thành biên bản kèm theo hồ sơ.

Như đã viện dẫn nêu ra theo đó Văn phòng công chứng **Thiệu Ngọc T1** do việc Công chứng thiếu kiểm tra dẫn đến hậu quả là chữ ký của 1 bên bán được xác định là giả nên căn cứ Khoản 3, khoản 5 Điều 40 Luật công chứng 2014 xác định đây là trách nhiệm của Công chứng viên, quá trình công chứng nếu phát hiện nghi ngờ công chứng viên phải kiểm tra. Ngoài ra, hồ sơ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thực hiện không đúng quy trình nên Văn phòng công chứng phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại phát sinh cho Ngân hàng;

Ngoài ra, cần xác định trách nhiệm của phía ông Đ và bà G: diễn biến cho thấy ông Đ có nhu cầu vay vốn Ngân hàng, qua sự tin tưởng đối với ông C nên đã đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng để từ đó bà L lợi dụng để làm các Hợp đồng chuyển nhượng phát sinh việc vay vốn thế chấp cho Ngân hàng. Cấp sơ thẩm chưa làm rõ trách nhiệm này nên Ngân hàng yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét để sửa án: chấp nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng với bà L không vô hiệu; xác định trách nhiệm pháp lý của các bên có lỗi nếu làm vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

Trong trường hợp chưa đủ cơ sở để hủy án thì đề nghị ghi nhận cụ thể hơn trong bản án để dành cho Ngân hàng được quyền khởi kiện **Văn phòng C3**; bà L; ông Đ, bà G. Đồng thời, tạm giữ khoản tiền ông Đ phải trả cho bà L để Ngân hàng thu hồi nợ cho hợp đồng tín dụng phát sinh tranh chấp trong vụ kiện này.

* Ông **Trần Văn Đ** và bà **Trần Thị G**: đề nghị giữ y án sơ thẩm.

* **Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:**

- Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng.

- Về nội dung kháng cáo: Lần lượt xét kháng cáo của bà **Võ Kim L** và **Ngân hàng TMCP C2**

Thứ nhất, đối với kháng cáo của bị đơn; Xét bị đơn bà **L** kháng cáo nhưng không đến theo triệu tập dù đã được Toà án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nên xem như từ bỏ quyền kháng cáo, không đặt ra xem xét về việc kháng cáo và đình chỉ yêu cầu kháng cáo của bà **L** do vắng mặt theo quy định tại khoản 3 Điều 296, Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

*Thứ hai, xem xét đối với kháng cáo của **Ngân hàng C2**:*

Ngân hàng có ký hợp đồng tín dụng và thế chấp bằng quyền sử dụng đất, bị đơn thừa nhận gốc và lãi nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc trả gốc và lãi là có cơ sở.

Về nguồn gốc thửa đất số 518 và thửa 63, tờ bản đồ 07 là thuộc quyền sử dụng của ông **Trần Văn Đ**. Tuy nhiên, việc các đương sự có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên hay không thì các bên trình bày còn mâu thuẫn: ông **Đ** khẳng định ông và bà **G** không có ký tên, viết tên hay lấn tay gì trong hợp đồng. Đại diện ủy quyền của bà **L** thì cho rằng, bà **L** có đến **Văn phòng C3** ký hợp đồng chuyển nhượng sau đó nhân viên Văn phòng công chứng đi đến nhà ông **Đ**, bà **G** cho ông bà ký tên, còn việc ông bà có ký hay không thì bà **L** không biết. Hai bên đều xác định bản chất của hợp đồng chuyển nhượng trên là nhằm đảm bảo cho khoản vay, ngoài ra giữa ông **Đ**, bà **G** và bà **L** còn thỏa thuận bà **L** được thế chấp các tài sản trên để vay ngân hàng nhưng không được quyền chuyển nhượng cho người khác.

Quá trình giải quyết vụ án, ông **Đ** có đơn yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Theo kết quả giám định kết luận: Chữ ký và chữ viết của hợp đồng nêu trên không phải của ông **Đ** và bà **G**.

Căn cứ biên bản đối chất ngày 23/7/2018 tại Cơ quan Cảnh sát điều tra **Công an huyện T** giữa bà **L** và ông **Trần Vĩnh T3** thời điểm đó là nhân viên **Văn phòng C3** trình bày mâu thuẫn về địa điểm ký kết hợp đồng, ông **T3** khai đi đến đường N, phường A để ký hợp đồng còn bà **L** thì khai đi đến tận nhà ông **Đ**, bà **G** ở ấp Đ, xã Đ, huyện T để ký hợp đồng.

Từ những căn cứ đó, cấp sơ thẩm đánh giá ông Đ, bà G không có ký kết việc chuyển nhượng và tuyên vô hiệu là có căn cứ. Chính vì vậy, Hợp đồng thế chấp cũng bị vô hiệu theo. Ngân hàng kháng cáo là không có căn cứ để chấp nhận.

Việc Ngân hàng cho rằng trước khi nhận thế chấp Ngân hàng có thẩm định tài sản thế chấp, tuy nhiên ông Đ và bà G đang sinh sống trên phần đất thế chấp nhưng không có ký tên. Ngân hàng không cung cấp được chứng cứ chứng minh những người trên đất biết việc Ngân hàng nhận thế chấp mà không có ý kiến nên Ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình.

Ngoài ra căn cứ vào mục 1 phần III Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 của TANDTC hướng dẫn thì trong trường hợp này, bên nhận thế chấp tài sản không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật dân sự năm 2015 và Mục I phần II của Công văn số 64/TANDTC-PC. Vì vậy, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đ, bà G với bà L bị vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm xác định là đúng. Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà L có yêu cầu ông Đ và bà G trả nợ vay và lãi suất để bà trả nợ ngân hàng do đó khoản tiền vay và tiền lãi mà ông Đ, bà G phải trả cho bà L thì sẽ trả cho Ngân hàng thay cho bà L.

- Xét đối với kháng cáo ngân hàng đề xuất: trong trường hợp chưa đủ cơ sở để sửa án thì đề nghị ghi nhận cụ thể hơn trong bản án để dành cho Ngân hàng được quyền khởi kiện Văn phòng C3; bà L và ông Đ với bà G. Đồng thời, đối với khoản tiền ông Đ phải trả cho bà L, việc ngân hàng đề nghị được giữ lại để Ngân hàng thu hồi nợ cho hợp đồng tín dụng phát sinh tranh chấp trong vụ kiện này. Yêu cầu này chấp nhận nên ghi nhận trong phần tuyên bản án để đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 296, Điều 312 đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với bị đơn Võ Kim L; áp dụng khoản 1 và 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: chấp nhận 1 đơn kháng cáo của Ngân hàng, Sửa một phần án sơ thẩm theo hướng phân tích như đã nêu trên, các phần khác của bản án sơ thẩm giữ y.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại tòa phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên, những người tham gia tố tụng khác.

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà L được lập ngày 23/3/2017 tại Văn phòng C3 là giả tạo với lý do ông và bà G không có ký tên, viết tên

hay lẫn tay vào hợp đồng này. Việc bà **L** căn cứ hợp đồng nêu trên để làm thủ tục sang tên và hiện nay đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông nên ông khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Quá trình giải quyết vụ án, **Ngân hàng TMCP C2** có đơn yêu cầu bà **L** trả gốc và lãi do hợp đồng tín dụng đã quá hạn. Ngoài ra, bản án còn giải quyết liên quan đến Hợp đồng thế chấp liên quan nên cấp sơ thẩm chưa còn đưa thiếu quan hệ tranh chấp của hợp đồng thế chấp. Thiếu sót này không lớn nên ra để rút kinh nghiệm, cấp phúc thẩm xác định bổ sung vào quan hệ tranh chấp để giải quyết cho đầy đủ. Do đó xác định quan hệ pháp luật đang tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp*”. Do bị đơn có địa chỉ tại **huyện T** nên Tòa án nhân dân huyện Thới Lai thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Khoản 3, Khoản 9, Khoản 11 và Khoản 14 Điều 26; Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 là phù hợp.

[2] *Xét về thủ tục tố tụng*: Văn phòng công chứng **Thiệu Ngọc T1** và **UBND huyện T** có đơn xin xét xử vắng mặt. Quá trình giải quyết vụ án Bị đơn Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng bị đơn là bà **L** và người đại diện ủy quyền của bị đơn là ông **Phạm Văn L1** đã được Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 vẫn vắng mặt, không có lý do nên cấp sơ thẩm và phúc thẩm tiến hành giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 227; Điều 238; Khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt là phù hợp.

[3] *Về thủ tục hình thức kháng cáo*: Các đương sự kháng cáo trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí nên hợp lệ về mặt hình thức. Để xét kháng cáo, cần đánh giá khách quan toàn diện nội dung, cần thiết phải xem xét lại toàn bộ hồ sơ các bên đã thực hiện đối chiếu với quy định của pháp luật Lần lượt phân tích từng vấn đề liên quan:

[4] *Xét bị đơn bà **Võ Kim L** kháng cáo*: Bà **L** kháng cáo nhưng không đến theo triệu tập dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nên xem như từ bỏ quyền kháng cáo, không đặt ra xem xét về việc kháng cáo và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà **L** do vắng mặt theo quy định tại khoản 3 Điều 296, Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[5] *Xét đối với kháng cáo của **Ngân hàng TMCP C2***:

Ngân hàng có ký hợp đồng tín dụng và thế chấp bằng quyền sử dụng đất, bị đơn thừa nhận gốc và lãi nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc trả gốc và lãi là có cơ sở. các bên không kháng cáo đối với phần tiền gốc và lãi nên không đặt ra xem xét lại.

Ngân hàng kháng cáo đề nghị không chấp nhận việc hủy đơn với hợp đồng thế chấp và đề nghị xem xét về cách tuyên và các quyền liên quan khởi kiện lại nếu yêu

cầu hủy án không được chấp nhận. Vì vậy lần lượt phân tích các nội dung liên quan đến nội dung kháng cáo như sau:

[5.1] Về nguồn gốc thửa đất số 518 và thửa 63, tờ bản đồ 07 là thuộc quyền sử dụng của ông **Trần Văn Đ**. Tuy nhiên, việc các đương sự có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên hay không thì các bên trình bày còn mâu thuẫn: ông **Đ** khẳng định ông và bà **G** không có ký tên, viết tên hay lấn tay gì trong hợp đồng. Đại diện ủy quyền của bà **L** thì cho rằng, bà **L** có đến **Văn phòng C3** ký hợp đồng chuyển nhượng sau đó nhân viên Văn phòng công chứng đi đến nhà ông **Đ**, bà **G** cho ông **Đ**, bà **G** ký tên, còn việc có ký hay không thì bà **L** không biết. Tuy nhiên, cả hai bên đều xác định bản chất của hợp đồng chuyển nhượng trên là nhằm đảm bảo cho khoản vay, hơn nữa giữa ông **Đ**, bà **G** và bà **L** còn thỏa thuận bà **L** được thế chấp các tài sản trên để vay ngân hàng nhưng không được quyền chuyển nhượng cho người khác.

[5.2] Quá trình giải quyết vụ án, ông **Đ** có đơn yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Theo kết quả giám định kết luận: Chữ ký và chữ viết của hợp đồng nêu trên không phải của ông **Đ** và bà **G**.

[5.3] Căn cứ biên bản đối chất ngày 23/7/2018 tại Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện **T** giữa bà **L** và ông **Trần Vĩnh T3** thời điểm đó là nhân viên **Văn phòng C3** trình bày mâu thuẫn về địa điểm ký kết hợp đồng, ông **T3** khai đi đến đường **N**, phường **A** để ký hợp đồng còn bà **L** thì khai đi đến tận nhà ông **Đ**, bà **G** ở ấp **Đ**, xã **Đ**, huyện **T** để ký hợp đồng.

Từ những căn cứ đó, cấp sơ thẩm đánh giá ông **Đ**, bà **G** không có ký kết việc chuyển nhượng và tuyên vô hiệu là có căn cứ. Chính vì vậy, Hợp đồng thế chấp cũng bị vô hiệu theo, Ngân hàng kháng cáo để yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp là không có căn cứ để chấp nhận.

[5.4] Việc Ngân hàng cho rằng trước khi nhận thế chấp Ngân hàng có thẩm định tài sản thế chấp, tuy nhiên trên ông **Đ** và bà **G** đang sinh sống trên phần đất thế chấp nhưng không có ký tên. Ngân hàng không cung cấp được chứng cứ chứng minh những người trên đất biết việc Ngân hàng nhận thế chấp mà không có ý kiến nên Ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình.

[5.5] Căn cứ vào mục 1 phần III Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 của TANDTC hướng dẫn thì trong trường hợp này, bên nhận thế chấp tài sản không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật dân sự năm 2015 và Mục I phần II của Công văn số 64/TANDTC-PC. Vì vậy, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông **Đ**, bà **G** với bà **L** bị vô hiệu, Toà án cấp sơ thẩm đánh giá và tuyên là đúng.

[5.6] Án sơ thẩm phân tích theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015 về giao dịch dân sự vô hiệu. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các bên đương sự không có yêu cầu Tòa án giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên không xem xét, giải quyết. Lập luận của đại diện ngân hàng cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ các vấn đề về tố tụng: chưa thu thập thập bản lưu tại Văn phòng công chứng có dấu lan tay khi giao dịch chuyển nhượng và chưa làm rõ để giải quyết trách nhiệm pháp lý để giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Theo thực tế diễn biến Tòa án cấp sơ thẩm chỉ hỏi mà không giải thích để hướng dẫn các bên tranh chấp giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không phù hợp, bởi nếu có giải thích thì việc này phải được lưu thành biên bản kèm theo hồ sơ.

[5.7] Đ1 điện ngân hàng cho rằng hồ sơ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thực hiện không đúng quy trình nên Văn phòng công chứng phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại phát sinh cho Ngân hàng, xác định trách nhiệm của phía ông Đ và bà G là các bên có lỗi nếu làm vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Nên trong trường hợp chưa đủ cơ sở để hủy án thì đề nghị ghi nhận cụ thể hơn trong bản án để dành cho Ngân hàng được quyền khởi kiện Văn phòng C3; bà Võ Kim L và các nguyên đơn. Đồng thời, việc đề nghị giữ lại khoản tiền ông Trần Văn Đ phải trả cho bà Võ Kim L để Ngân hàng thu hồi nợ cho hợp đồng tín dụng phát sinh tranh chấp trong vụ kiện này. Yêu cầu này chấp nhận nên ghi nhận trong phần tuyên bản án để đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng.

[6] Từ những phân tích nêu trên, có đủ cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng. Ngân hàng được quyền khởi kiện Văn phòng C3; bà Võ Kim L và các nguyên đơn. Đồng thời, đối với yêu cầu được giữ lại khoản tiền ông Trần Văn Đ phải trả cho bà Võ Kim L để Ngân hàng thu hồi nợ cho hợp đồng tín dụng phát sinh tranh chấp trong vụ kiện này cũng được chấp nhận trong phần tuyên án nên đây là cơ sở để sửa 1 phần bản án sơ thẩm về cách tuyên nhằm đảm bảo bản án được tuyên đầy đủ và thuận lợi trong quá trình thi hành án. Các nội dung còn lại như án sơ thẩm đã tuyên giữ y.

[7] Về chi phí giám định: nguyên đơn đã nộp tạm ứng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí này và trả lại cho nguyên đơn.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần nên ngân hàng kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm. Bị đơn kháng cáo bị đình chỉ nên vẫn phải chịu án phí.

[9] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát như đã nêu trên phù hợp với quan điểm với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 3 Điều 296; Khoản 1, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

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: Đình chỉ xét xử phúc thẩm yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà **Võ Kim L**; Chấp nhận một phần kháng cáo của **Ngân hàng TMCP C2**: Sửa một phần bản án sơ thẩm tạm giữ lại số tiền gốc và lãi đã buộc ông **Đ**, bà **G** trả cho bà **L** để Ngân hàng thu hồi nợ theo Hợp đồng tín dụng của bà **Võ Kim L2** và cách tuyên ghi nhận dành cho Ngân hàng được quyền khởi kiện **Văn phòng C3**; bà **Võ Kim L** và ông **Trần Văn Đ**, bà **Trần Thị G** về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại nếu có khi yêu cầu; Giữ y một phần bản án sơ thẩm. Cụ thể như sau:

1. Đình chỉ yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà **Võ Kim L**.
2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Trần Văn Đ**.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông **Trần Văn Đ**, bà **Trần Thị G** với bên nhận chuyển nhượng bà **Võ Kim L**, được lập ngày 23/3/2017, tại **Văn phòng C3** số công chứng 263/17, quyển số 1/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp bất động sản số 17.078.030/AT/HĐTC ngày 12/6/2017 giữa bên nhận thế chấp **Ngân hàng TMCP C2** và bên thế chấp bà **Võ Kim L** vô hiệu.

Ông **Trần Văn Đ** có quyền đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 95 của Luật đất đai năm 2013 đối với các thửa đất thửa đất số 63 và 518, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại **ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ**. Trình tự, thủ tục đăng ký biến động đất đai được thực hiện theo quy định pháp luật.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 321916, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH00743 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 03/7/2012 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T chỉnh lý ngày 29/3/2017, chuyển nhượng cho bà **Võ Kim L**, thửa đất số 63, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại **ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ** và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 814259, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00130 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14/7/2005 và được Chi nhánh Văn

phòng đăng ký đất đai huyện T chỉnh lý ngày 29/3/2017, chuyển nhượng cho bà Võ Kim L, thửa đất số 518, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ 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.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Văn Đ về việc trả lại cho bà Võ Kim L số tiền gốc và lãi tổng cộng là 91.355.000 đồng (Chín mươi một triệu, ba trăm năm mươi lăm ngàn đồng). Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong 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.

4. Số tiền ông Trần Văn Đ trả cho bà Võ Kim L Lãi nêu trên được giữ lại để đảm bảo thi hành án đối với khoản tiền buộc bà Võ Kim L phải trả cho ngân hàng theo hợp đồng tín dụng phát sinh tranh chấp trong vụ kiện này và giải quyết tại giai đoạn thi hành án.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP C2.

Buộc bà Võ Kim L có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP C2 số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 04/01/2023 là 326.093.585 đồng (Ba trăm hai mươi sáu triệu, không trăm chín mươi ba ngàn, năm trăm tám mươi lăm đồng). Bà L còn phải chịu lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký từ ngày 05/01/2023 đến khi trả hết nợ.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP C2 về việc phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 17.078.030/AT/HĐTC ngày 12/6/2017 giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng TMCP C2 và bên thế chấp bà Võ Kim L.

Buộc Ngân hàng TMCP C2 có trách nhiệm cho bà Võ Kim L Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 321916, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH00743 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 03/7/2012 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T chỉnh lý ngày 29/3/2017 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 814259, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00130 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14/7/2005 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T chỉnh lý ngày 29/3/2017.

6. Dành cho **Ngân hàng TMCP C2** được quyền khởi kiện **Văn phòng C3**; bà **Võ Kim L** và ông **Trần Văn Đ**, bà **Trần Thị G** về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại nếu có khi yêu cầu.

7. Về chi phí giám định: Bị đơn bà **L** phải chịu số tiền là 8.791.200 đồng (Tám triệu, bảy trăm chín mươi một ngàn, hai trăm đồng), nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bị đơn phải có trách nhiệm trả lại số tiền này cho nguyên đơn.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn bà **Võ Kim L** phải chịu số tiền 16.605.000 đồng (Mười sáu triệu, sáu trăm lẻ năm ngàn đồng).

Nguyên đơn ông **Trần Văn Đ** phải chịu số tiền 4.568.000 đồng (Bốn triệu, năm trăm sáu mươi tám ngàn đồng). Khấu trừ số tiền tạm ứng đã nộp hai lần theo các biên lai số 003070 ngày 30/01/2019 và 016041 ngày 24/11/2020, tổng cộng 10.320.000 đồng (Mười triệu ba trăm hai mươi nghìn đồng). Nguyên đơn được nhận lại số tiền tạm ứng còn lại là 5.752.000 đồng (Năm triệu bảy trăm năm mươi hai nghìn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Ngân hàng TMCP C2 phải chịu án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.473.000 đồng theo biên lai thu số 0005451 ngày 29/4/2022 và được nhận lại số tiền là 7.173.000 đồng (Bảy triệu, một trăm bảy mươi ba ngàn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

9. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà **Võ Kim L** phải chịu án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), chuyển tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0005957 ngày 18/01/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ thành án phí.

Ngân hàng TMCP C2 được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí nộp theo biên lai số 0005955 ngày 17/01/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

10. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 15/9/2023).

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 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./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TPCT;
- Tòa án nhân dân H. Thới Lai;
- Chi Cục THADS H. Thới Lai;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Thị Minh Trang